



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.118

din 24 mai 2012

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație distribuție carburanți, servicii, comerț și depozitare, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiuc Liviu Ioan și Marandiuc Elena

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.21427 din 23.04.2012;
- raportul nr.ad.21427 din 23.04.2012 al Arhitectului Șef - Serviciului Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație distribuție carburanți, servicii, comerț și depozitare, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiuc Liviu Ioan și Marandiuc Elena”;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 0010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (18 prezenți din totalul de 23);

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Avizul Tehnic nr.7 din 05.04.2012 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Stație distribuție carburanți, servicii, comerț și depozitare, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiuc Liviu Ioan și Marandiuc Elena” și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarea completare: *“Lucrările pot fi autorizate doar după schimbarea categoriei de folosință a terenului, în condițiile legii”*.

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 și Marandiuc Elena, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin MANTA

Contrasemnează
SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

Red/Dact BML/BML Verif. SL
1 ex.Serviciul Construcții și Urbanism
1 ex.Instituția Prefectului-Județului Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 24.05.2012

Cod PMA -S1-02

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
Din _____ 2012

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație distribuție carburanți, servicii, comerț și depozitare, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiu Liviu Ioan și Marandiu Elena

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.21427 din 23.04.2012;
- raportul nr.ad.21427 din 23.04.2012 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație distribuție carburanți, servicii, comerț și depozitare, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiu Liviu Ioan și Marandiu Elena”;
- rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 0010 – 2000

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aproba Avizul Tehnic nr.7 din 05.04.2012 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Stație distribuție carburanți, servicii, comerț și depozitare, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiu Liviu Ioan și Marandiu Elena” și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarea completare: *“Lucrările pot fi autorizate doar după schimbarea categoriei de folosință a terenului, în condițiile legii”*.

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

Art.4..Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarii Marandiu Liviu Ioan și Marandiu Elena.și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.ad.21427/ _____ 2012

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, SERVICII COMERȚ ȘI DEPOZITARE, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiuc Liviu Ioan si Marandiuc Elena.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 123/03.02.2011, iar prin realizarea construcției se va realiza construirea unei stații de distribuție carburanți, servicii de comerț și depozitare, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, SERVICII COMERȚ ȘI DEPOZITARE, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad

Arhitect șef

Serviciul construcții si urbanism

Nr .21427 din _____ 2012

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, SERVICII COMERȚ ȘI DEPOZITARE, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiuc Liviu Ioan si Marandiuc Elena.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr. 123/03.02.2011. Terenul studiat în suprafață de 9494 mp, proprietate privată înscris în CF nr.316164 Arad, top :316164, este amplasat pe DN 69 Arad-Timișoara, km 46+100 stânga, județul Arad.

În cadrul P.U.Z.-ului se va rezolva organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent și racordarea noului obiectiv la circulația orașului, rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare și bransarea obiectivului, precum și crearea de noi locuri de muncă, schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenului, din teren agricol în categoria curți construcții., stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public, rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

STAȚIA DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, SERVICII COMERȚ ȘI DEPOZITARE va avea o suprafață totală de 9494 mp. Prin proiect se asigură obiecte supraterane H max – 6,00m (magazin, cafe-bar, peroane pompe protejate cu copertine, punct aer-apă, semnale, platforme, etc.) și subterane (rezervoare de depozitare carburanți, separator hidrocarburi, guri de desecare carburanți).Amplasarea obiectelor în incintă va respecta normele de siguranță prevăzute în normativele pentru proiectare, execuție, exploatare și postutilizare a stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule.

Definirea dimensiunilor minime și maxime ale terenului sunt :

- adâncime medie față de DN 69 Arad-Timisoara – cca.208,69m ;
- deschidere la DN 69 Arad-Timisoara – cca.49,45m.

Construcția va fi bransată în sistem individual la utilitățile existente în zonă.

Alimentarea cu apă rece se limitează la alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus.

Canalizarea menajeră – apele uzate de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de la birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră.Apa uzată se va descărca într-un rezervor vidanjabil.

Alimentarea cu energie electrică – se prevede amplasarea în incinta a unui post trafo 20/0,4kV în anvelopă și alimentarea acestuia prin prelungirea rețelei urbane de distribuție MT printr-o LEA de 20kV pe cca. 800m.

Telefonizarea - este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele de distribuție existente.

Amplasamentul este delimitat pe latura de est de sensul giratoriu de pe DN 69 la km 46+100 și de teren privat neconstruit pe laturile de sud, nord și vest, având funcțiunea de teren arabil, proprietate privată, cu suprafața de cca. 0,9 ha, plat, fără denivelări majore.

În conformitate cu prevederile PUZ, soluția proiectată va fi pentru deservirea rutieră a stației de distribuție carburanți și a spațiilor de prestări servicii și depozitare.

Sensul giratoriu (existent) are o insulă centrală cu raza de 18 m (16,50 m zonă verde și 1,50 m bandă de încadrare) și o parte carosabilă de 7,0 m lățime (o bandă de circulație) și acostament pietruit de 1,50 m.

În conformitate cu avizul CNADNR, lucrările vor începe cu amenajarea accesului la drumul național și a platformelor carosabile din incintă, care vor avea aceeași îmbrăcăminte și stuctură rutieră cu cea existentă pe drumul național. Accesul se va amenaja cu insula denivelată a fluxurilor de circulație, asigurându-se scurgerea apelor pluviale în lungul DN 69.

Costul lucrărilor sus-menționate va fi suportată de beneficiar, iar pentru ocuparea zonei de siguranță existente beneficiarul va achita chiria stabilită administratorului drumului DRDP Timișoara.

La eliberarea autorizației de construire beneficiarul va prezenta și Autorizația de amplasare și acces la drum în conformitate cu normele în vigoare.

Înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va întocmi documentația pentru instituirea restricțiilor de circulație și va obține avizele și aprobările conform normelor metodologice.

Pe baza datelor furnizate de beneficiar se stabilesc următorii indici urbanistici :

POT exist = 0

POT propus = 71%

CUT exist = 0

CUT propus = 0,71

-regim de înălțime –PARTER, max.6,00m ;

-spațiile verzi 28,63%

-drumuri și platforme 60,32%

Documentația conține următoarele avize :

Nr. crt.	ORGANISME CENTRALE/ TERITORIALE INTERESATE	Nr. și data avizului
1	Agencia Regională pentru Protecția Mediului	4120/02.04.2012
2	Enel Distribuție Banat	15926231/06.03.2012
3	S.C.Compania de Apă Canal S.A.	3837/02.03.2012
4	S.C. E-ON GAZE DISTRIBUȚIE	Aviz din 06.03.2012
5	Aviz MI	3905026/07.03.2012
6	Autoritatea de Sănătate Publică	184/01.03.2012
7	PSI	7715/A din 05.03.2012
8	Aviz MAPN	D/716/07.03.2012
9	Aviz CNADNR	92/7798/2012
10	Aviz OCPI	9/2012
11	Aviz Poliția Rutieră	269021/25.01.2012
12	Aviz ROMTELECOM	96/05.03.2012
13	Aviz Protecția Civilă	7812/A din 27.02.2012
14	Aviz Administrația Națională Apele Române	1265/27.03.2012
15	Aviz ANIF	88/26.03.2012

PROPUNEM

aprobarea Planului Urbanistic Zonal STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, SERVICII COMERȚ ȘI DEPOZITARE, DN 69 Arad – Timișoara – km 46+100 stânga, investitori Marandiuc Liviu Ioan si Marandiuc Elena, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare ,precum și al Regulamentului Planului Urbanistic General.

ARHITECT ȘEF
arh. Radu Drăgan

ȘEF SERVICIU
ing. Mirela Szasz

Societate comerciala
„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454 / 02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suci, Bl. 19, Ap. 3
- ARAD -
E-mail: 3dplanning@gmail.com
Tel. : +40/730-007.947
Fax. : +40/372-870.511

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE” DN 69 – ARAD – TIMISOARA km 46 + 100 stânga”
Amplasament	DN 69 – ARAD – TIMISOARA km 46 + 100 stânga Județul ARAD
Beneficiar	• MARANDIUC LIVIU – IOAN - TIBERIU SI MARANDIUC ELENA
Proiectant general	S.C. „3D PLANNING” S.R.L. – Arad
Data elaborării	Februarie 2012

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „Stație distribuție carburanți, servicii comerț și depozitare” – DN 69 – Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, județul Arad.

Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarilor.

Aceasta are ca obiect construirea unei stații distribuție carburanți, a unor servicii de comerț și depozitare, prin propunerea realizată pe terenul proprietate privată înscris în CF nr. 316164 – Arad – Top: 316164 în suprafață totală de 9.494,00 mp.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- realizarea unei stații distribuție carburanți, a unor servicii de comerț și depozitare,
- reorganizarea și completarea circulației carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, de Ordinul MLPAT – DUAT nr.91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către S.C. „PROIECT ARAD” S.A. Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se află în extravilanul localității reședință de județ, la limita intravilanului existent. În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 123 din 03.02.2011 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad este o zonă cu destinația „comerț și prestări servicii”, prin Studiul de Oportunitate aprobat prin Dispoziția Nr. 151 din 27.01.2011 a Primarului Municipiului Arad, prin urmare în faza imediat următoare se va întocmi prin grija beneficiarului un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa regimul urbanistic al zonei conform prevederilor legislației în vigoare. Zona se va introduce în intravilanul constructibil al municipiului Arad, se vor reglementa regulile de construire aferente unității teritoriale de referință în cauză.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din zonă, urmărindu-se încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezenta documentație de urbanism.

Prin realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune extinderea intravilanului constructibil, în conformitate cu prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, art.20 (2) și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenului, din teren agricol în categoria „curți construcții”
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de înființare a STATIEI DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE pe terenul proprietate privată înscris în CF nr. 316164 – Arad – Top: 316164 în suprafață totală de 9.494,00 mp.

Amplasamentul în suprafață totală de 9.494,00 mp este proprietatea lui Marandiuc Liviu – Ioan – Tiberiu și Marandiuc Elena și permite realizarea modificărilor solicitate.

Planul Urbanistic Zonal - „STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE” DN 69 Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării unei stații de distribuție carburanți, și a unor servicii de comerț și depozitare pe terenul proprietate privată înscris în CF nr. 316164 – Arad – Top: 316164 în suprafață totală de 9.494,00 mp.

Planul Urbanistic Zonal - „STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE” DN 69 Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, stabilește zonificarea funcțională a unităților

teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici asociați. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la monumentele naturale și zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară și la obiectivele de utilitate publică.

Planul Urbanistic Zonal - „STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE” DN 69 Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga se află într-o zonă cu astfel de activități existente și viitoare.

Această activitate are și o utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către S.C. „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 12226 din 27.02.2012, întocmită de către S.C. „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad februarie / 2012
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Studiu geotehnic întocmit de către S.C. „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 75/2012.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Astfel, prin P.U.Z. - Planul Urbanistic Zonal - „STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE” DN 69 Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, proiect nr. 06/2012, suprafața de teren la care face referire studiul de față va fi introdusă în intravilan, cu destinația conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.Z. – construcții de stație distribuție carburanți și unități comerciale și de depozitare.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic de General al Municipiului Arad.

Amplasamentul se află situat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Timișoara pe partea stângă a drumului național DN 69 – km 46 + 100.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția, se află în extravilanul municipiului, la limita intravilanului Municipiului Arad în partea de sud a acestuia, și este delimitată după cum urmează :

- spre Nord – Teren viran – proprietate privată – A 2912/7
- spre Est – DN 69 – Arad – Timișoara
- spre Sud – Teren viran – proprietate privată – A 2912/10
- spre Vest – Canal – CN 2920

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, fiind teren arabil, în schimb este flancat la est de rețele de circulație majore în rețeaua de străzi a municipiului Arad.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 123 din 03.02.2011.

Astfel, prin P.U.Z. – „STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE” DN 69 Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, proiect nr.06 / 2012, destinația terenului la care face referire studiul de față se va schimba din teren arabil în extravilan, în „curți construcții” în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.Z., construcții de stație distribuție carburanți și servicii de comerț și depozitare.

2.3. Elemente de cadru natural.

Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vâlvurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

Condiții geotehnice

Amplasamentul indicat de către beneficiar se situează în partea stângă a DN 69 – Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, înainte de intrarea în municipiu.

Terenul studiat nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Destinația anterioară a terenului a fost agricolă, fapt datorită căruia în acoperișul stratelor din subsolul amplasamentului se află solul vegetal. În foraj nu au fost întâlnite depozite antropice de umpluturi realizate neorganizat.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, aspectul plan orizontal conferind stabilitatea generală a terenului. Geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața, de cca. 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

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 corespund: $a_g = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec..

Adâncimea de îngheț – dezgheț a zonei este de 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual.

Forajul F1, umplutura are adâncimea de 1,00 m, după care până la adâncimea de 3,60 m, s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar până în baza forajului, s-a interceptat un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat de îndesare medie.

Stratificația terenului este constituită în suprafață din umpluturi cu grosimea de 1,00 m, urmând un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos cu grosimea de 2,60 m, iar până în baza forajului au fost întâlnite strate argiloase prăfoase cu intercalații nisipoase cafenii gălbui plastic consistente.

Apa subterană a fost interceptată în forajul efectuat (luna februarie 2012) la adâncimea de 3,50 m față de nivel teren.

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

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Având în vedere caracteristicile pământurilor din cuprinsul zonei active ale viitoarelor fundații și caracteristicile constructive și funcționale ale construcțiilor propuse, se recomandă fundarea directă, cu respectarea anumitor parametrii.

În urma prospecțiunilor efectuate pentru amplasamentul în cauză, poate fi trasă concluzia generală că acestea se pretează, din punct de vedere geotehnic, realizării de construcții, condițiile geologice naturale fiind în general favorabile.

2.4. Circulația.

Amplasamentul este delimitat pe latura de est de sensul giratoriu de pe drumul național DN 69 la km 46+100 și de teren privat neconstruit pe laturile de sud, nord și vest, având funcțiunea de teren arabil.

Sensul giratoriu (existent) are o insulă centrală cu raza de 18 m (16,50 m zonă verde și 1,50 m bandă de încadrare) și o parte carosabilă de 7,0 m lățime (1 bandă de circulație) și acostament pietruit de 1,50 m.

Terenul, proprietate privată, cu suprafața de cca 0,9 hectare este plat, fără denivelări majore, fără vegetație amplă și vecinătăți construite, având în prezent funcțiuni de teren arabil.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal, soluția proiectată va fi pentru deservirea rutieră a stației de distribuție carburanți și a spațiilor de prestări servicii și depozitare.

2.5. Ocuparea terenurilor.

În prezent suprafața de teren studiată prin proiect este teren arabil situată în extravilanul municipiului Arad, deci este liberă de orice fel de construcții.

- spre Nord – Teren viran – proprietate privată – A 2912/7
- spre Est – DN 69 – Arad – Timișoara
- spre Sud – Teren viran – proprietate privată – A 2912/10
- spre Vest – Canal – CN 2920

Ca și funcțiuni, zona este delimitată la nord, vest și sud de terenuri agricole, libere de sarcini, parțial cultivate. La est, zona se învecinează peste drumul național DN 69 – Arad - Timișoara, cu funcțiuni ca terenuri agricole.

Zona dispune parțial de servicii și de utilități din zona agricolă/colonie cu care se învecinează.

Bilanț teritorial zona studiată – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
TEREN AGRICOL	32.374,00	78,71 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>5.151,97</u>	<u>12,52 %</u>
CAROSABIL	5.151,97	12,52 %
PARCARE – DALE INIERBATE	-----	-----
ALEI PIETONALE – DALE	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>1.827,84</u>	<u>4,44 %</u>
NEAMENAJATE	972,28	2,36 %
AMENAJATE	855,56	2,08 %
UNITATI PRESTARI SERVICII	-----	-----
<u>CANALE – RIGOLE</u>	<u>1.784,49</u>	<u>4,33 %</u>
CANAL	502,84	1,22 %
RIGOLE	1.281,65	3,11 %
TOTAL ZONA STUDIATA	41.138,30	100,00 %

POT EXISTENT 12,52 %

CUT EXISTENT 0,12

Bilanț teritorial incintă – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
TEREN AGRICOL	9.494,00	100,00 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	-----	-----
CAROSABIL		
PARCARE – DALE INIERBATE		
ALEI PIETONALE – DALE		
<u>SPATII VERZI</u>	-----	-----
NEAMENAJATE		
AMENAJATE		
UNITATI PRESTARI SERVICII	-----	-----
<u>CANALE – RIGOLE</u>	-----	-----
CANAL		
RIGOLE		
TOTAL ZONA STUDIATA	9.494,00	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %

CUT EXISTENT 0,00

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Terenul pe care se va realiza stația de distribuție carburanți este situat în vecinătatea drumului național DN 69 Arad - Timișoara pe partea dreaptă în extravilanul localității Arad.

Paralel cu drumul național pe aceeași parte cu amplasamentul obiectivului există o conductă de alimentare cu apă având diametrul de Dn 150 mm, aceasta putând asigura necesarul de apă potabilă pentru obiectivul propus.

2.6.2. Canalizarea menajeră.

În zona din amplasament nu există rețea de canalizare a apelor uzate.

2.6.3. Canalizare pluvială.

În zona din amplasament nu există rețea de canalizare a apelor pluviale. La limita vestică a amplasamentului există un canal de desecare Cn 2920, care va putea prelua apele meteorice de pe suprafața incintei obiectivului propus.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

Amplasamentul zonei de servicii propuse nu este traversat de rețele electrice de transport sau de distribuție.

2.7. Probleme de mediu.

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

În etapa de realizare a obiectivelor, impactul asupra factorilor de mediu va fi reprezentat de scurgerile potențiale de produse petroliere de la utilajele și mijloacele auto implicate, de materiale pulverulente de construcție și în plus asupra solului se va manifesta și un impact fizic reprezentat de realizarea fundațiilor, acolo unde este cazul.

Ca urmare, în timpul realizării construcțiilor propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer. Dimensionarea viitoarelor construcții trebuie să țină cont de specificul terenurilor și de regimul pluvial din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației.

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații, dar se cunosc doleanțe ale locuitorilor municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. întocmit anterior, respectiv în anul 1997 și care este valabil și în prezent nu a trasat reglementări pentru zona studiată, aceasta nefiind în perimetrul construibil.

Din consultările avute cu S.C. „PROIECT ARAD” S.A. proiectantul vechiului P.U.G. și actualmente proiectantul noului P.U.G. al municipiului Arad, această zonă este prevăzută a se introduce în perimetrul construibil al municipiului Arad. Urmând ca în aceste zone să se poată autoriza lucrări de construcții de comerț și prestări servicii și unități industriale și spații de depozitare nepoluante.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în extravilanul localității Arad, pe teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona de sud a municipiului Arad, în care se amplasează noua investiție este o dezvoltare firească a municipiului în direcția de ieșire spre Timișoara, coroborată cu existența noii autostrăzi A1, care face legătura cu relațiile interurbane și internaționale, respectiv cu zona de vest a țării și cu punctele de trecere a frontierei spre Ungaria.

3.4. Modernizarea circulației.

3.4.1. Rețeaua stradală.

Amplasamentul este delimitat pe latura de est de sensul giratoriu de pe drumul național DN 69 la km 46+100 și de teren privat neconstruit pe laturile de sud, nord și vest, având funcțiunea de teren arabil.

Sensul giratoriu (existent) are o insulă centrală cu raza de 18 m (16,50 m zonă verde și 1,50 m bandă de încadrare) și o parte carosabilă de 7,0 m lățime (1 bandă de circulație) și acostament pietruit de 1,50 m.

Terenul, proprietate privată, cu suprafața de cca 0,9 hectare este plat, fără denivelări majore, fără vegetație amplă și vecinătăți construite, având în prezent funcțiuni de teren arabil.

Stația de distribuție carburanți ce face obiectul prezentei investiții, constă din executarea următoarelor obiective:

- cabină stație care cuprinde: birou, casierie, vestiar pentru personal, grup sanitar, etc.
- spații prestări servicii;
- platforme staționare și alimentare pentru autoturisme și vehicule marfă;
- platforme parcare autoturisme și autocamioane
- drumuri de acces la spații prestări servicii
- platformă descărcare cisterne;
- rezervoare de combustibil (îngropate);
- utilități tehnico-edilitare (apă, canal, rețele electrice, etc.);
- spații verzi.

Soluția proiectată pentru deservirea rutieră a stației de distribuție carburanți și a spațiilor de prestări servicii prevede:

- amenajarea unor platforme pentru staționarea și alimentarea cu carburanți a autoturismelor și vehiculelor de marfă;
- amenajarea unor platforme de parcare autocamioane (4 locuri) și a unor platforme de parcare autoturisme (18 locuri);
- amenajarea unui drum de acces la spațiile de prestări servicii și depozitare având lungimea de cca 225 m și lățimea de 6,00 m;
- amenajarea de trotuare pentru accesul pietonal;

Suprafața totală a platformelor, drumurilor de acces din incintă este de 5055 m².

Colectarea și evacuarea apelor pluviale se va face centralizat cu ajutorul gurilor de scurgere și rigolelor carosabile acoperite racordate la rețeaua de canalizare proiectată.

Structura rutieră a platformelor și drumurilor de acces interioare va fi corespunzătoare unui trafic greu, fiind alcătuită dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă așezată pe o fundație din balast stabilizat și balast. Platformele și drumurile de acces vor fi încadrate de borduri prefabricate din beton.

Pentru accesul rutier în incinta stației de distribuție carburanți, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier din giraj de la km 46+100 în care se intersectează DN 69 și breteaua de acces la autostrada A1. Soluția de amenajare a accesului rutier la stația de distribuție carburanți constă din executarea următoarelor lucrări:

- amenajarea unui acces direct din / în sensul giratoriu având pentru intrare în stație o lățime de 5,50 m și ieșire în sensul giratoriu de 6,0 m. Sensurile de circulație sunt despărțite de o insulă de formă triunghiulară delimitată cu borduri pozate cu o înălțime de 0,15 m față de partea carosabilă;
 - amenajarea unei bretele de acces dreapta în stație, pentru sensul dinspre Arad, de 5,50 m lățime, pentru eliminarea virajului la dreapta (intrare în stație) din sensul giratoriu;
 - refacerea marcajelor rutiere și plantarea de indicatoare pentru reglementarea accesului din / în stația de distribuție din sensul giratoriu;
 - executarea, pentru accesul proiectat, a unei structuri rutiere identice cu cea din intersecție (sens giratoriu) fiind alcătuită dintr-o îmbrăcămintă bituminoasă așezată pe o fundație din balast stabilizat și balast.
 - se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului național;
- Suprafața carosabilă a accesului rutier este de cca 430 m².

3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea primordială propusă prin prezenta documentație pentru această zonă este de unități comerciale și prestări servicii.

Datorită sistemului de circulație existent, respectiv zona de intrare în municipiul Arad dinspre Timișoara și a intersecției acestui drum cu autostrada A1, zona studiată se referă la amenajarea acestei intersecții și mobilarea incintei pe care se va amplasa obiectivul de investiție "STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE". În prima etapă se propune realizarea stației de distribuție carburanți, urmând ca restul terenului rămas liber să fi mobilat într-o etapă viitoare cu funcțiuni de comerț și prestări servicii.

Restul suprafețelor sunt ocupate de zone verzi de protecție, zone de plantații de aliniament, zone verzi, drumuri, alei, trotuare.

Total limită zonă studiată	- 41.138,30mp
Total limită aferentă investiției	- 9.494,00mp

Bilanț teritorial zona studiată – Situația propusă:

FUNCTIUNI	EXISTENT		EXISTENT	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEREN AGRICOL	32.374,00	78,71 %	23.040,00	56,00 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>5.151,97</u>	<u>12,52 %</u>	<u>10.516,02</u>	<u>25,56 %</u>
CAROSABIL	5.151,97	12,52 %	9.793,76	23,80 %
PARCARE – DALE INIERBATE	-----	-----	328,42	0,79 %
ALEI PIETONALE – DALE	-----	-----	393,84	0,97 %
<u>SPATII VERZI</u>	<u>1.827,84</u>	<u>4,44 %</u>	<u>4.442,73</u>	<u>10,79 %</u>
NEAMENAJATE	972,28	2,36 %	905,84	2,20 %
AMENAJATE	855,56	2,08 %	3.536,89	8,59 %
UNITATI PRESTARI SERVICII	-----	-----	<u>1.049,03</u>	<u>2,57 %</u>
			Etapa 1 196,68	0,47 %
			Etapa 2 852,35	2,10 %
<u>CANALE – RIGOLE</u>	<u>1.784,49</u>	<u>4,33 %</u>	<u>2.090,52</u>	<u>5,08 %</u>
CANAL	502,84	1,22 %	502,84	1,22 %
RIGOLE	1.281,65	3,11 %	1.587,68	3,86 %
TOTAL ZONA STUDIATA	41.138,30	100,00 %	41.138,30	100,00 %

POT EXISTENT 12,52 %

CUT EXISTENT 0,12

POT PROPUȘ 28,11 %

CUT PROPUȘ 0,28

Bilanț teritorial incintă – Situația propusă:

FUNCTIUNI	EXISTENT		EXISTENT	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEREN AGRICOL	9.494,00,00	100,00 %	-----	-----
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	-----	-----	<u>5.727,09</u>	<u>60,32 %</u>
CAROSABIL	-----	-----	5.004,83	52,71 %
PARCARE – DALE INIERBATE	-----	-----	328,42	3,45 %
ALEI PIETONALE – DALE	-----	-----	393,84	4,16 %
<u>SPATII VERZI</u>	-----	-----	<u>2.717,88</u>	<u>28,63 %</u>
NEAMENAJATE	-----	-----	-----	-----
AMENAJATE	-----	-----	2.717,88	28,63 %
UNITATI PRESTARI SERVICII	-----	-----	<u>1.049,03</u>	<u>11,05 %</u>
			Etapa 1 196,68	2,07 %
			Etapa 2 852,35	8,98 %
<u>CANALE – RIGOLE</u>	-----	-----	-----	-----
CANAL	-----	-----	-----	-----
RIGOLE	-----	-----	-----	-----
TOTAL ZONA STUDIATA	9.494,00	100,00 %	9.494,00	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %

CUT EXISTENT 0,00

POT PROPUȘ 71,00 %

CUT PROPUȘ 0,71

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă.

Alimentarea cu apă a obiectivului se limitează la alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus.

Sursa de apă pentru instalația de alimentare cu apă se propune a fi conducta de alimentare cu apă existentă, de la care se va realiza un branșament de apă Dn 1 1/2" din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50 mm pozată subteran.

Pe conducta de branșament se va prevedea un cămin apometru din beton cu dimensiunile de 1,50 x 2,00 m în care se vor amplasa instalațiile aferente, respectiv, armăturile de închidere Dn 1 1/2", filtrul de impurități Dn 1 1/2" și apometrul pentru măsurarea cantităților de apă consumate Dn 1 1/2".

Din căminul de apometru se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă din țevi și piese de legătură (fitinguri) din polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50, De 40 mm și De 32 mm. De la această conductă se vor racorda instalațiile interioare de alimentare cu apă din clădirile obiectivului, precum și punctul de asigurare a apei pentru clienți.

Toate rețelele de apă pentru consum curent și incendiu vor fi realizate de către beneficiar conform proiectului elaborat de către proiectantul general.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei conducte de canalizare din tuburi de polipropilenă PP 160 mm, într-un rezervor vidanjabil cu capacitatea de înmagazinare de 20 mc, o construcție subterană din beton armat cu dimensiunile în plan de 2,50 x 4,00 m, și adâncimea utilă de 2,00 m.

Rezervorul vidanjabil se va acoperi cu o placă de beton armat în care se vor îngloba ramele pentru capacul de vizitare și pentru golul necesar vidanjării.

Conținutul rezervorului vidanjabil se va goli periodic în sistemul de canalizare existent al municipiului Arad prin grija beneficiarului obiectivului de investiție.

3.6.3. Canalizarea apelor meteorice.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de acces se propune realizarea unor rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m situate deoparte și de alta a limitei longitudinale a incintei imediat lângă drumurile de acces.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare tot din beton carosabile.

Evacuarea apei pluviale se va face în canalul de desecare Cn 2920 existent la limita vestică a amplasamentului.

Având în vedere profilul de activitate a unității precum și amenajarea de parcaje în incintă apele meteorice pot angrena eventualele scurgeri de hidrocarburi.

Pentru preepurarea apei meteorice înaintea deversărilor în canalul de desecare se vor prevedea două separatoare de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul a două guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin pereere cu plăci de beton prefabricate rostuite.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 120 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea obiectivului cu energie electrică este necesară amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia prin prelungirea rețelei urbane de distribuție de medie tensiune printr-o linie electrică aeriană (LEA 20kV) pe o distanță de cca. 800m.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului

exterior. Astfel din noul post de transformare se vor alimenta cu energie electrică tablourile electrice principale ale clădirilor propuse prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.5. Telecomunicații.

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților RomTelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

În incinta, în construcțiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

3.7. Protecția mediului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit

- prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.
- de asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25 % din suprafața lotului.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare, fiind P.U.Z. pentru zona de stație distribuție carburanți, servicii de comerț, prestări servicii și depozitare, locuitorii vor beneficia de servicii – servicii care au fost descrise mai sus;

1.b. Se încadrează în P.U.G. director;

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință – teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare și dată fiind și poziția acestuia – adiacentă drumului național Arad – Timișoara și în imediata vecinătate a autostrăzii A1. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A., privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol;

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de prestări servicii și comerț nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu au loc activități care să afecteze mediul;

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

2. **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se realizează noi unități de prestări servicii și comerț, spații verzi aferente, extinderea localității;

2.b. Nu e cazul;

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere;

2.d. Nu e cazul;

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană;

2.f. Nu e cazul;

2.f.i. Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii. Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii. Nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă – prestări servicii și comerț, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z., va fi destinată autorizării de construcții de stație distribuție carburanți, unități prestări servicii și comerț.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferită colorată în funcție de anotimp.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z., va fi destinată autorizării de construcții - stație distribuție carburanți, servicii de comerț, prestări servicii și depozitare.

Conform temei de proiectare, prezenta documentație reflectă prin proiectul tehnic soluția realizării lucrărilor de construire STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE pe terenul proprietate privată înscris în CF nr. 316164 – Arad – Top: 316164 în suprafață totală de 9.494,00 mp.

În vederea îmbunătățirii confortului se propun de către beneficiar și arhitectul proiectant următoarele lucrări:

- **Realizarea unei stații distribuție carburanți, servicii complementare de comerț (ETAPA I)**

Stația de distribuție carburanți cuprinde obiecte supraterane H max. = 6,00 m (magazin, cafe-bar, peroane pompe protejate cu copertine, punct aer-apă, semnale, platforme, etc.) și subterane (rezervoare de depozitare carburanți, separator hidrocarburi, guri de desecare carburanți). Amplasarea obiectelor în incintă va respecta normele de siguranță prevăzute în normativele pentru proiectare, execuție, exploatare și postutilizare a stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule.

- Magazin cu cafe-bar are suprafața de cca. 175,00 mp. Clădirea este parter, cu structură metalică (stâlpi și ferme), având închiderile realizate din panouri autoportante termoizolante tip ISOPAN. Tâmplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu cu rupere de punte termică și geam termopan. Compartimentările interioare vor fi realizate cu sisteme de închidere ușoare: pereți gips-carton pe structură metalică, tâmplărie de lemn. Construcția va cuprinde spațiul de vânzare, grupuri sanitare pentru personal și public, birou, mic depozit și spații anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranța în exploatare.

- Peroane pompe pentru autoturisme, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble multipordus protejate cu o copertină metalică. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți.

- Peroane pompe pentru camioane și autocare, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble, neacoperite. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți.
- Parc de rezervoare – amplasat subteran, este alcătuit din două rezervoare de produse petroliere cu $V = 60$ mc fiecare, dintre care: - evo benzină – un compartiment rezervor x 10 mc = 10 mc, evo diesel – un compartiment rezervor x 20 mc = 20 mc, tempo diesel – un compartiment rezervor x 60 mc = 60 mc, și tempo 95 benzină fără plumb – un compartiment rezervor x 30 mc = 30 mc.

Rezervoarele sunt metalice, prevăzute cu manta dublă, așezate pe radier din beton armat, prevăzute cu izolație. Rezervoarele sunt prevăzute cu senzori de presiune tip DL 4000 amplasați în spațiul dintre mantale pentru a semnaliza apariția unei fisuri la una dintre mantale datorită unui accident sau coroziune.

Rezervoarele sunt montate îngropat sub carosabil fiind ancorate de placa de radier. Fiecare compartiment al rezervoarelor este prevăzut cu un cămin de vizitare cu un capac etanș anticântei amplasat în carosabil.

Compartimentele rezervoarelor sunt prevăzute cu supape de respirație și opritor de flăcări. Aerisirile sunt grupate la cel puțin 3 m de limita stației.

- Cămin guri de descărcare este o construcție din beton acoperită cu capac prevăzut cu dispozitiv antiex.
- Aerisiri rezervoare și aerisiri separator realizate cu o structură metalică de susținere a țevelor pentru aerisire
- Punct aer-apă conține 1 aparat de umflat cauciucuri, 1 colonetă de apă și aspirator.
- Separator de hidrocarburi și separator cu deznisipator realizat în construcție subterană din două compartimente cilindrice verticale realizate cu pereți din beton armat. Rolul funcțional al separatorului este curățirea de impurități a apelor pluviale provenite din zona peronului pompelor de livrare combustibil, ape ce pot fi impurificate de eventualele scurgeri de combustibil. Compartimentul în care se acumulează reziduurile petroliere se golește prin vidanjare de către unități speciale.
- Monolit este elementul prin care se urmărește semnalizarea funcțiunii, acesta prezintă emblema firmei și informații privind tipurile de combustibil comercializate, prețurile acestora și serviciile oferite cumpărătorilor.
- Platforma de gunoi este o suprafață betonată, amplasată în apropierea magazinului, pe care se amplasează containerele pentru colectarea gunoierului menajer.
- Panouri afișaj cu structură metalică independentă au rolul de a informa corect cumpărătorii despre caracteristicile produselor comercializate
- Semnal luminos – $h = 16.00$ m având rolul de semnalizare la distanță a prezentei stații de distribuție.

- **2 construcții ce vor adăposti funcțiunile de comerț și depozitare (ETAPA II)**, în cadrul cărora sunt delimitate diferitele zone funcționale: spațiu de primire clienți, spațiu de vânzare – depozitare, spații de primire – sortare – depozitare marfă, birouri administrație, dotări sanitare pentru personal și public, vestiare, funcțiuni complementare anexe (centrală termică, centrală de ventilație, depozite deșeurilor, etc.)

Drumuri, alei pietonale, spații verzi amenajate, împrejurimi, indicatoare circulație, panouri reclamă

Parcaje descoperite pentru autoturisme,

Lucrări tehnico – edilitare aferente

Obiectivul în ansamblul lui nu este de o anvergură care să influențeze în mod semnificativ problemele de perspectivă ale dezvoltării durabile.

Un lucru este însă cert, și anume, prin toate soluțiile tehnice adoptate în cadrul proiectului, din faza de execuție, până la soluțiile de protejare a solului, apei și aerului, care asigură funcționalitatea obiectivului, se asigură protejarea mediului, impactul asupra acestuia nefiind în nici un fel semnificativ.

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se face în sistem separativ apele pluviale în bazinul de retenție, iar cele menajere în canalizarea publică.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei conducte de canalizare din tuburi de polipropilenă PP 160 mm, într-un rezervor vidanjabil cu capacitatea de înmagazinare de 20 mc, o construcție subterană din beton armat cu dimensiunile în plan de 2,50 x 4,00 m, și adâncimea utilă de 2,00 m.

Rezervorul vidanjabil se va acoperi cu o placă de beton armat în care se vor îngloba ramele pentru capacul de vizitare și pentru golul necesar vidanjării.

Conținutul rezervorului vidanjabil se va goli periodic în sistemul de canalizare existent al municipiului Arad prin grija beneficiarului obiectivului de investiție.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de acces se propune realizarea unor rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m situate deoparte și de alta a limitei longitudinale a incintei imediat lângă drumurile de acces.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare tot din beton carosabile.

Evacuarea apei pluviale se va face în canalul de desecare Cn 2920 existent la limita vestică a amplasamentului.

Având în vedere profilul de activitate a unității precum și amenajarea de parcaje în incintă apele meteorice pot angrena eventualele scurgeri de hidrocarburi.

Pentru preepurarea apei meteorice înaintea deversărilor în canalul de desecare se vor prevedea două separatoare de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul a două guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin pereere cu plăci de beton prefabricate rostuite.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – toate utilajele funcționale, tehnologice și dotările din spațiile de vânzare, preparări, depozitare și birouri sunt silențioase.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambiantare. Spațiile verzi reprezintă un procent de 30 % din totalul suprafeței împrejmuite în și amenajate aparținătoare investiției.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri, linie tramvai) – domeniu public.

4. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

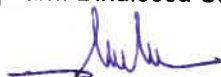
Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

5. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 123 din 03 feb. 2011
- Extras de Carte Funciară – Nr. 316164 – Arad – Top:316164
- Avize

Sef proiect,

dipl.arh. Dinulescu Sandra



Proiectant de specialitate,

dipl.arh. Dinulescu Sandra

dipl.arh. Solon Liliana



Arad, martie 2012

TEMA DE PROIECTARE PENTRU REALIZARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
„STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI,
SERVICII COMERȚ ȘI DEPOZITARE”
DN 69 – ARAD – TIMISOARA KM 46 + 100 STANGA

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de construcții pentru obiectivul „Stație distribuție carburanți, servicii comerț și depozitare”, investitor, Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena.

1. REGIMUL JURIDIC

1.a. Amplasamentul obiectivului propus este situat în Arad, județul Arad, pe DN 69 – Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga, accesibil din DN 69 – Arad - Timișoara.

Terenul se află în extravilanul municipiului Arad, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate (Planul Urbanistic General al Municipiului Arad).

Parcela pe care urmează a se realiza investiția, este delimitată, după cum urmează:

- spre Nord – Teren viran – proprietate privată – A 2912/7
- spre Est – DN 69 – Arad - Timișoara
- spre Sud – Teren viran – proprietate privată – A 2912/10
- spre Vest – Canal – CN 2920

1.b. Proprietatea terenului

Suprafața totală de teren pe care urmează a se realiza noul obiectiv de investiții este rezultată din cumularea celor două parcele având C.F. număr 316164, număr topografic 316164 - Arad, parcelele A 2912/8 și 2912/9, proprietatea lui Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena, cu promisiune de vânzare - cumpărare și însumează o suprafață totală de 9.494,00 mp.

1.c. Pe terenul identificat mai sus nu există nici un fel de construcții de tip clădiri.

2. REGIMUL ECONOMIC AL INVESTITIEI

2.a. Folosința actuală

Terenul pe care urmează a se realiza investiția propusă este teren agricol arabil, în extravilanul municipiului Arad.

2.b Folosința propusă

Terenul identificat mai sus, se află situat în extravilanul localității Arad, pe teritoriul administrativ al municipiului Arad, adiacent zonei cuprinse în intravilan în zona de sud.

Pentru realizarea investiției, urmează a se întreprinde toate demersurile legale necesare extinderii intravilanului construibil în partea de sud a municipiului, pentru cuprinderea zonei efectiv aferente stației de

distribuție carburanți, servicii comerț și de depozitare, respectiv a teritoriilor din vecinătate în intravilan, pentru a se putea face o dezvoltare urbanistică unitară a zonei de sud, prin:

- stabilirea noii limite a intravilanului;
- stabilirea zonificării funcționale, a funcțiunilor propriu-zise optime și oportune în această zonă;
- stabilirea regulilor de construire (regim de înălțime, aliniamente, etc.);
- accesare carosabilă și pietonală a zonelor funcționale, soluții de trafic coerente pentru fiecare fază a dezvoltării zonei, etc.

Pe terenul identificat mai sus urmează a se realiza o investiție de tip stației de distribuție carburanți, servicii comerț și de depozitare, cuprinzând:

- **Realizarea unei stații distribuție carburanți, servicii complementare de comerț (ETAPA I)**

Stația de distribuție carburanți cuprinde obiecte supraterane $H_{max} = 6,00$ m (magazin, cafe-bar, peroane pompe protejate cu copertine, punct aer-apă, semnale, platforme, etc.) și subterane (rezervoare de depozitare carburanți, separator hidrocarburi, guri de desecare carburanți). Amplasarea obiectelor în incintă va respecta normele de siguranță prevăzute în normativele pentru proiectare, execuție, exploatare și postutilizare a stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule.

- Magazin cu cafe-bar are suprafața de cca. 175,00 mp. Clădirea este parter, cu structură metalică (stâlpi și ferme), având închiderile realizate din panouri autoportante termoizolante tip ISOPAN. Tâmplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu cu rupere de punte termică și geam termopan. Compartimentările interioare vor fi realizate cu sisteme de închidere ușoare: pereți gips-carton pe structură metalică, tâmplărie de lemn. Construcția va cuprinde spațiul de vânzare, grupuri sanitare pentru personal și public, birou, mic depozit și spații anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranța în exploatare.
- Peroane pompe pentru autoturisme, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble multipordus protejate cu o copertină metalică. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți.
- Peroane pompe pentru camioane și autocare, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble, neacoperite. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți.
- Parc de rezervoare – amplasat subteran, este alcătuit din două rezervoare de produse petroliere cu $V = 60$ mc fiecare, dintre care: - evo benzină – un compartiment rezervor $\times 10$ mc = 10 mc, evo diesel – un compartiment rezervor $\times 20$ mc = 20 mc, tempo diesel – un compartiment rezervor $\times 60$ mc = 60 mc, și tempo 95 benzină fără plumb – un compartiment rezervor $\times 30$ mc = 30 mc.

Rezervoarele sunt metalice, prevăzute cu manta dublă, așezate pe radier din beton armat, prevăzute cu izolație. Rezervoarele sunt prevăzute cu senzori de presiune tip DL 4000 amplasați în spațiul dintre mantale pentru a semnaliza apariția unei fisuri la una dintre mantale datorită unui accident sau coroziune.

Rezervoarele sunt montate îngropat sub carosabil fiind ancorate de placa de radier. Fiecare compartiment al rezervoarelor este prevăzut cu un cămin de vizitare cu un capac etanș antiscântei amplasat în carosabil.

Compartimentele rezervoarelor sunt prevăzute cu supape de respirație și opritor de flăcări. Aerisirile sunt grupate la cel puțin 3 m de limita stației.

- Cămin guri de descărcare este o construcție din beton acoperită cu capac prevăzut cu dispozitiv antiex.
- Aerisiri rezervoare și aerisiri separator realizate cu o structură metalică de susținere a țevilor pentru aerisire
- Punct aer-apă conține 1 aparat de umflat cauciucuri, 1 colonetă de apă și aspirator.
- Separator de hidrocarburi și separator cu deznisipator realizat în construcție subterană din două compartimente cilindrice verticale realizate cu pereți din beton armat. Rolul funcțional al separatorului este curățirea de impurități a apelor pluviale provenite din zona peronului pompelor de livrare combustibil, ape ce pot fi impurificate de eventualele scurgeri de

combustibil. Compartimentul în care se acumulează reziduurile petroliere se golește prin vidanjare de către unități speciale.

- Monolit este elementul prin care se urmărește semnalizarea funcțiunii, acesta prezintă emblema firmei și informații privind tipurile de combustibil comercializate, prețurile acestora și serviciile oferite cumpărătorilor.
- Platforma de gunoi este o suprafață betonată, amplasată în apropierea magazinului, pe care se amplasează containerele pentru colectarea gunoiului menajer.
- Panouri afișaj cu structură metalică independentă au rolul de a informa corect cumpărătorii despre caracteristicile produselor comercializate
- Semnal luminos – h = 16.00m având rolul de semnalizare la distanță a prezentei stații de distribuție.
- **2 construcții ce vor adăposti funcțiunile de comerț și depozitare (ETAPA II)**, în cadrul cărora sunt delimitate diferitele zone funcționale: spațiu de primire clienți, spațiu de vânzare – depozitare, spații de primire – sortare – depozitare marfă, birouri administrație, dotări sanitare pentru personal și public, vestiare, funcțiuni complementare anexe (centrală termică, centrală de ventilație, depozite deșeuri, etc.)
-  Drumuri, alei pietonale, spații verzi amenajate, împrejurimi, indicatoare circulație, panouri reclamă
-  Parcaje descoperite pentru autoturisme,
-  Lucrări tehnico – edilitare aferente

3. REGIMUL TEHNIC

Prin realizarea obiectivului se vor realiza următorii indici urbanistici caracteristici:

3.a. Procentul de ocupare al terenului (POT) :

- procent de ocupare al terenului - existent	0,00 %
- procent de ocupare al terenului - propus maxim	71,00 %

3.b. Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) :

- coeficient de utilizare al terenului - existent	0,00
- coeficient de utilizare al terenului - propus maxim	0,71

3.c. Dimensiunile minime și maxime ale parcelei sunt :

Definirea dimensiunilor minime și maxime ale terenului sunt:

- adâncime medie față de DN 69 – Arad - Timișoara = cca. 208,69 m
- deschidere la DN 69 – Arad – Timișoara = cca. 49,45 m

3.d. Echipare cu utilități

3.d.1. Alimentarea cu apă rece se limitează la alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus.

Sursa de apă pentru instalația de alimentare cu apă se propune a fi conducta de alimentare cu apă existentă, de la care se va realiza un branșament de apă Dn 1 1/2" din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50 mm pozată subteran.

3.d.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei conducte de canalizare din tuburi de polipropilenă PP 160 mm, într-un rezervor vidanjabil cu capacitatea de înmagazinare de 20 mc, o construcție subterană din beton armat cu dimensiunile în plan de 2,50 x 4,00 m, și adâncimea utilă de 2,00 m.

3.d.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 120 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea obiectivului cu energie electrică este necesară amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia prin prelungirea rețelei urbane de distribuție de medie tensiune printr-o linie electrică aeriană (LEA 20kV) pe o distanță de cca. 800m.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior. Astfel din noul post de transformare se vor alimenta cu energie electrică tablourile electrice principale ale clădirilor propuse prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

3.d.5. Telefonizarea

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

În incinta, în construcțiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

3.e. Circulația pietonilor este asigurată prin alei pietonale, platforme amenajate .

3.f. Circulația autovehiculelor și accesul în incintă

Având în vedere propunerile din studiile de circulație din cadrul Planului Urbanistic General, cu modificările și studiile ulterioare, rezultă că în zona studiată pentru amplasarea unei investiții de tip stație de distribuție carburanți, servicii comerț și de depozitare, pentru accesul rutier în incinta stației de distribuție carburanți, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier din girația de la km 46+100 în care se intersectează DN 69 și breteaua de acces la autostrada A1. Soluția de amenajare a accesului rutier la stația de distribuție carburanți constă din executarea următoarelor lucrări:

- amenajarea unui acces direct din / în sensul giratoriu având pentru intrare în stație o lățime de 5,50 m și ieșire în sensul giratoriu de 6,0 m. Sensurile de circulație sunt despărțite de o insulă de formă triunghiulară delimitată cu borduri pozate cu o înălțime de 0,15 m față de partea carosabilă;
- amenajarea unei bretele de acces dreapta în stație, pentru sensul dinspre Arad, de 5,50 m lățime, pentru eliminarea virajului la dreapta (intrare în stație) din sensul giratoriu;
- refacerea marcajelor rutiere și plantarea de indicatoare pentru reglementarea accesului din / în stația de distribuție din sensul giratoriu;
- executarea, pentru accesul proiectat, a unei structuri rutiere identice cu cea din intersecție (sens giratoriu) fiind alcătuită dintr-o îmbrăcămintă bituminoasă așezată pe o fundație din balast stabilizat și balast.
- se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului național;

Soluția proiectată pentru deservirea rutieră a stației de distribuție carburanți și a spațiilor de prestări servicii prevede:

- amenajarea unor platforme pentru staționarea și alimentarea cu carburanți a autoturismelor și vehiculelor de marfă;
- amenajarea unor platforme de parcare autocamioane (4 locuri) și a unor platforme de parcare autoturisme (18 locuri);
- amenajarea unui drum de acces la spațiile de prestări servicii și depozitare având lungimea de cca 225 m și lățimea de 6,00 m;
- amenajarea de trotuare pentru accesul pietonal;

Investitorul intenționează asigurarea realizării unui acces în condiții de deplină siguranță a circulației, pentru intrarea și ieșirea clienților potențiali, fapt pentru care realizarea unui acces dirijat și semnalizat corespunzător, este o condiție sine quo non.

În incinta se prevede un parcaj neacoperit, parcare autoturisme pentru public, loc de parcare distinct pentru salariați, drumuri și alei carosabile, respectiv platforme pentru autocamioane, autoturisme, cu lățimi și raze de curbă conform normativelor, semnalizate rutier.

3.g. Alinierea terenului

Terenul așa cum s-a specificat în aliniatele anterioare se află aliniat la DN 69 – Arad – Timișoara, respectiv la breteaua de acces la autostrada A1.

3.h. Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice

- Realizarea unei stații distribuție carburanți, servicii complementare de comerț (ETAPA I)

Stația de distribuție carburanți cuprinde obiecte supraterane $H_{max} = 6,00$ m (magazin, cafe-bar, peroane pompe protejate cu copertine, punct aer-apă, semnale, platforme, etc.) și subterane (rezervoare de depozitare carburanți, separator hidrocarburi, guri de desecare carburanți). Amplasarea obiectelor în incintă va respecta normele de siguranță prevăzute în normativele pentru proiectare, execuție, exploatare și postutilizare a stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule.

- Magazin cu cafe-bar are suprafața de cca. 175,00 mp. Clădirea este parter, cu structură metalică (stâlpi și ferme), având închiderile realizate din panouri autoportante termoizolante tip ISOPAN. Tâmplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu cu rupere de punte termică și geam termopan. Compartimentările interioare vor fi realizate cu sisteme de închidere ușoare: pereți gips-carton pe structură metalică, tâmplărie de lemn. Construcția va cuprinde spațiul de vânzare, grupuri sanitare pentru personal și public, birou, mic depozit și spații anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranța în exploatare.
- Peroane pompe pentru autoturisme, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble multipordus protejate cu o copertină metalică. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți.
- Peroane pompe pentru camioane și autocare, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble, neacoperite. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți.
- Parc de rezervoare – amplasat subteran, este alcătuit din două rezervoare de produse petroliere cu $V = 60$ mc fiecare, dintre care: - evo benzină – un compartiment rezervor $\times 10$ mc = 10 mc, evo diesel – un compartiment rezervor $\times 20$ mc = 20 mc, tempo diesel – un compartiment rezervor $\times 60$ mc = 60 mc, și tempo 95 benzină fără plumb – un compartiment rezervor $\times 30$ mc = 30 mc.

Rezervoarele sunt metalice, prevăzute cu manta dublă, așezate pe radier din beton armat, prevăzute cu izolație. Rezervoarele sunt prevăzute cu senzori de presiune tip DL 4000 amplasați în spațiul dintre mantale pentru a semnaliza apariția unei fisuri la una dintre mantale datorită unui accident sau coroziune.

Rezervoarele sunt montate îngropat sub carosabil fiind ancorate de placa de radier. Fiecare compartiment al rezervoarelor este prevăzut cu un cămin de vizitare cu un capac etanș antisângei amplasat în carosabil.

Compartimentele rezervoarelor sunt prevăzute cu supape de respirație și opritor de flăcări. Aerisirile sunt grupate la cel puțin 3 m de limita stației.

- **2 construcții ce vor adăposti funcțiunile de comerț și depozitare (ETAPA II)**, în cadrul cărora sunt delimitate diferitele zone funcționale: spațiu de primire clienți, spațiu de vânzare – depozitare, spații de primire – sortare – depozitare marfă, birouri administrație, dotări sanitare pentru personal și public, vestiare, funcțiuni complementare anexe (centrală termică, centrală de ventilație, depozite deșeuri, etc.)

Drumuri, alei pietonale, spații verzi amenajate, împrejurimi, indicatoare circulație, panouri reclamă

Parcaje descoperite pentru autoturisme,

Lucrări tehnico – edilitare aferente

3.i.Sistemul constructiv

Din punct de vedere constructiv:

- construcția principală cuprinzând stația de distribuție carburanți se preconizează a se realiza cu structură metalică (stâlpi și ferme), având închiderile realizate din panouri autoportante termoizolante tip ISOPAN. Tâmplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu cu rupere de punte termică și geam termopan;
- peroane pompe pentru autoturisme, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble multipordus protejate cu o copertină metalică. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți;
- peroane pompe pentru camioane și autocare, pentru alimentare cu carburanți cu 2 pompe duble, neacoperite. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de distribuție carburanți;
- construcțiile cuprinzând unitățile de comerț, prestări servicii și depozitare se preconizează a se realiza cu structură mixtă alcătuită din stâlpi de beton armat prefabricat și grinzi de beton armat precomprimat sau din structură metalică, în funcție de funcțiunea pe care o vor adăposti. Inchiderile laterale se vor realiza din panouri metalice de tablă cutată în exterior, termoizolație și casete de tablă și învelitoarea din tablă cutată, termoizolație și strat de protecție bituminat sau de tip folie hidroizolantă.

3.j.Principalele materiale de construcții ce se vor folosi :

- metal (profile metalice, tablă cutată și plană);
- cărămidă eficientă;
- blocuri BCA;
- beton simplu, beton armat prefabricat și monolit;
- tâmplărie de metalică, de aluminiu;
- policarbonat.

3.k. Infățișarea construcțiilor

Ansamblul de construcții propuse va fi tratat ca o compoziție de volume cu aspect modern, reprezentativ pentru o funcțiune comercială, coloristica fiind specifică funcțiunilor adăpostite de fiecare clădire în parte.

Sef proiect,

dipl.arh. Dinulescu Sandra



Arad, martie 2012

Societate comerciala
„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454 / 02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suci, Bl. 19, Ap. 3
- ARAD -
E-mail: 3dplanning@gmail.com
Tel. : +40/730-007.947
Fax. : +40/372-870.511

U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

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

2. Baza legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

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

3 Domeniul de aplicare:

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

2. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în intravilan.

În prezentul U.T.R. nu sunt terenuri agricole în intravilan.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

- Terenuri agricole în extravilan.

Zona studiată în prezentă U.T.R. Nr. 1 în suprafață de 9.494,00 mp este ca și categorie de folosință – arabil în extravilan. Amplasamentul analizat se situează lângă DN 69 – Arad – Timișoara – km 46 + 100 stânga.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

- Expunerea la riscuri naturale:

Având în vedere natura terenului și distanța mare față de râul Mureș, zona nu este expusă la pericolul alunecărilor de teren și al inundațiilor.

- Expunerea la riscuri tehnologice

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afară de zona propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate teritorială de referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie industriale sau agricole să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului).

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zonei propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate teritorială de referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

• Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de prestări servicii și comerț și funcțiuni complementare.

• Utilizări interzise:

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă – funcțiunea de prestări servicii și comerț și funcțiuni complementare.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de prestări servicii și comerț. (O.G.R. nr. 108 / 1999)

Unitățile de prestări servicii, comerciale și de mică industrie care pot crea riscuri pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate, la o distanță de minim 15 m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădiri cu locuințe.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

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

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

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

Alimentarea cu apă potabilă.

Alimentarea cu apă a obiectivului se limitează la alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus.

Sursa de apă pentru instalația de alimentare cu apă se propune a fi conducta de alimentare cu apă existentă, de la care se va realiza un branșament de apă Dn 1 1/2" din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50 mm pozată subteran.

Pe conducta de branșament se va prevedea un cămin apometru din beton cu dimensiunile de 1,50 x 2,00 m în care se vor amplasa instalațiile aferente, respectiv, armăturile de închidere Dn 1 1/2", filtrul de impurități Dn 1 1/2" și apometrul pentru măsurarea cantităților de apă consumate Dn 1 1/2".

Din căminul de apometru se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă din țevi și piese de legătură (fitinguri) din polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50, De 40 mm și De 32 mm. De la această conductă se vor racorda instalațiile interioare de alimentare cu apă din clădirile obiectivului, precum și punctul de asigurare a apei pentru clienți.

Toate rețelele de apă pentru consum curent și incendiu vor fi realizate de către beneficiar conform proiectului elaborat de către proiectantul general.

Canalizarea apelor uzate.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei conducte de canalizare din tuburi de polipropilenă PP 160 mm, într-un rezervor vidanjabil cu capacitatea de înmagazinare de 20 mc, o construcție subterană din beton armat cu dimensiunile în plan de 2,50 x 4,00 m, și adâncimea utilă de 2,00 m.

Rezervorul vidanjabil se va acoperi cu o placă de beton armat în care se vor îngloba ramele pentru capacul de vizitare și pentru golul necesar vidanjabii.

Conținutul rezervorului vidanjabil se va goli periodic în sistemul de canalizare existent al municipiului Arad prin grija beneficiarului obiectivului de investiție.

Canalizarea apelor meteorice.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de acces se propune realizarea unor rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m situate deoparte și de alta a limitei longitudinale a incintei imediat lângă drumurile de acces.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare tot din beton carosabile.

Evacuarea apei pluviale se va face în canalul de desecare Cn 2920 existent la limita vestică a amplasamentului.

Având în vedere profilul de activitate a unității precum și amenajarea de parcaje în incintă apele meteorice pot angrena eventualele scurgeri de hidrocarburi.

Pentru preepurarea apei meteorice înaintea deversărilor în canalul de desecare se vor prevedea două separatoare de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul a două guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin pereți cu plăci de beton prefabricate rostuite.

Alimentarea cu energie electrică.

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 120 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea obiectivului cu energie electrică este necesară amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia prin prelungirea rețelei urbane de distribuție de medie tensiune printr-o linie electrică aeriană (LEA 20kV) pe o distanță de cca. 800m.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior. Astfel din noul post de transformare se vor alimenta cu energie electrică tablourile electrice principale ale clădirilor propuse prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Telecomunicații.

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților RomTelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

În incinta, în construcțiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antifracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele – ISps, Cc.

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de unități prestări servicii și funcțiuni complementare, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilesc :

- funcțiunile dominante – unități de prestări servicii, spații comerciale,
- funcțiune complementară – zonă spații verzi, și de protecție și spații comerciale

- **Utilizări permise:**

Toate construcțiile și lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.

- **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele – ISps, Cc, Pp, A, Te.

- **Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Zone prestări servicii	- 71 %	- construcții, și alei, drumuri și parcaje
	- 29 %	- pentru spații verzi

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Construcțiile amplasate în zonele comerciale pot atinge valori maxime ale procentului de ocupare, ținând seama și de configurația clădirilor (construite în general în regim închis – înșiruite, în sistemul curților închise sau deschise) în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

CUT - în subzona de prestări servicii - max. 0.71

Subzonele – ISps, Cc.

- **Lucrări de utilitate publică**

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

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și după caz instituirea unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele – ISps, Cc, Pp, A, Te.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

- Construcții comerciale și prestări servicii

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Subzonele – ISps, Cc, Pp, A, Te.

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- c) Conduite de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni comerciale și de prestări servicii este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale.

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – ISps, Cc, Pp, Te.

- **Amplasarea față de aliniament:**

- 1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
 - autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- In zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii PUZ în acest caz.

- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Subzona – ISps.

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Subzona – ISps.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;

- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;

- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;

- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin . 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă –canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.

- Construcții comerciale și de prestări servicii

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- **Utilizări permise:**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Subzonele – ISps, Cc, Pp, Te.

- **Accesele pietonale:**

1.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

3.) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – ISps, Cc, Pp, Te.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru unitățile comerciale și de prestări servicii, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.
- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Alimentarea cu apă potabilă.

Alimentarea cu apă a obiectivului se limitează la alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus.

Sursa de apă pentru instalația de alimentare cu apă se propune a fi conducta de alimentare cu apă existentă, de la care se va realiza un branșament de apă Dn 1 1/2" din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50 mm pozată subteran.

Pe conducta de branșament se va prevedea un cămin apometru din beton cu dimensiunile de 1,50 x 2,00 m în care se vor amplasa instalațiile aferente, respectiv, armăturile de închidere Dn 1 1/2", filtrul de impurități Dn 1 1/2" și apometru pentru măsurarea cantităților de apă consumate Dn 1 1/2".

Din căminul de apometru se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă din țevi și piese de legătură (fitinguri) din polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De 50, De 40 mm și De 32 mm. De la această conductă se vor racorda instalațiile interioare de alimentare cu apă din clădirile obiectivului, precum și punctul de asigurare a apei pentru clienți.

Toate rețelele de apă pentru consum curent și incendiu vor fi realizate de către beneficiar conform proiectului elaborat de către proiectantul general.

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice surse posibile de poluare. Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul unităților comerciale și de prestări servicii neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose septice ecologice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată unitate comercială și de prestări servicii (Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997, art.27, art.34).

Canalizarea apelor uzate.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei conducte de canalizare din tuburi de polipropilenă PP 160 mm, într-un rezervor vidanjabil cu capacitatea de înmagazinare de 20 mc, o construcție subterană din beton armat cu dimensiunile în plan de 2,50 x 4,00 m, și adâncimea utilă de 2,00 m.

Rezervorul vidanjabil se va acoperi cu o placă de beton armat în care se vor îngloba ramele pentru capacul de vizitare și pentru golul necesar vidanjării.

Conținutul rezervorului vidanjabil se va goli periodic în sistemul de canalizare existent al municipiului Arad prin grija beneficiarului obiectivului de investiție.

Canalizarea apelor meteorice.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de acces se propune realizarea unor rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m situate deoparte și de alta a limitei longitudinale a incintei imediat lângă drumurile de acces.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare tot din beton carosabile.

Evacuarea apei pluviale se va face în canalul de desecare Cn 2920 existent la limita vestică a amplasamentului.

Având în vedere profilul de activitate a unității precum și amenajarea de parcaje în incintă apele meteorice pot angrena eventualele scurgeri de hidrocarburi.

Pentru preepurarea apei meteorice înaintea deversărilor în canalul de desecare se vor prevedea două separatoare de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul a două guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin pereere cu plăci de beton prefabricate rostuite.

Alimentarea cu energie electrică.

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 120 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea obiectivului cu energie electrică este necesară amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia prin prelungirea rețelei urbane de distribuție de medie tensiune printr-o linie electrică aeriană (LEA 20kV) pe o distanță de cca. 800m.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior. Astfel din noul post de transformare se vor alimenta cu energie electrică tablourile electrice principale ale clădirilor propuse prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Telecomunicații.

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților RomTelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

În incinta, în construcțiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

Subzonele – ISps, Cc.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

- 1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- 2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – ISps, Cc.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

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

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de

Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – ISps, Cc.

- **Parcelarea:**
- realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de comerț și prestări servicii. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de locuință (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
- Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
- Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Subzona – ISps, Cc.

- **Înălțimea construcțiilor:**
- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.

3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

• Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

P, P+1,

Subzona – ISps, Te.

- Aspectul exterior al clădirilor:

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

2) 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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori din țigle sau tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Subzonele – ISps, Te.

- Parcaje:

1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2) Prin excepție de la prevederile alin.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

- Construcții comerciale și prestări servicii
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:
 - o un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.
 - o un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp.
- Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Subzonele – ISps, Cc, Te.

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

- Spații verzi și plantate:

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.
 - Construcții comerciale și de prestări servicii
 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5 % din suprafața totală a terenului.

Subzona – Pp.

- Împrejurimi:

- 1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - a) Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Subzonele – ISps, Te.

1. CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFIRMARII ÎMPREJMUIRILOR:

- **Configurația** împrejurimilor este determinată de următorii **factori urbanistici**:
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejurimile sunt:

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de cele ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Aspectul exterior al împrejurimilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejurimile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau din gard viu.

Subzonele – ISps, Cc.

FISA DE REGULAMENT

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE – STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE

Art.2.DELIMITAREA ZONEI : (vezi plansa UTR 1) :

- spre Nord – Teren viran – proprietate privată – A 2912/7
- spre Est – DN 69 – Arad – Timișoara
- spre Sud – Teren viran – proprietate privată – A 2912/10
- spre Vest – Canal – CN 2920

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu există nici o construcție

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- stație distribuție carburanți, construcții comerciale și de depozitare cu toate dotările aferente
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, comerț, alimentație publică, stație de alimentare cu carburanți, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI

Art.5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor

- realizarea construcțiilor noi se va face cu încadrarea în „limita zonei de construire” (edificabil) marcată pe planșa UTR 1, cu respectarea strictă a distanțelor față de vecinătăți, respectiv a prevederilor Codului Civil și normativelor specifice PSI
- alinierea clădirilor se va face paralel cu „linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii

- nu este obligatorie pe nici o latura a „liniei de construire” din cadrul parcelei, înscrierea pe aceasta linie, clădirile putând fi retrase paralel parțial sau total
- toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în „linia de construire”
- spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantații, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejmuirea să depășească aliniamentul parcelei
- în măsura în care un proprietar deține ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidențiate în prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transferă la lotul mai mare (distanțe față de vecini, distanțe față de stradă, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).

Art.5.2. Suprafața parcelei

- parcelele constructibile, vor fi astfel constituite încât frontul la stradă să fie de cel puțin 30,00 m
- alăturarea parcelelor și clădirilor este posibilă cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai în baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci când o clădire nouă se alătură unei clădiri deja construite, după aprobarea Regulamentului, soluția tehnică de rezistență și stabilitate va fi întocmită și verificată în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare, astfel încât să nu se afecteze stabilitatea clădirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul parcelei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 71 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,71

Art.5.4. Regimul de înălțime a clădirilor:

- construcțiile noi vor avea maximum 1-2 (unul - două) nivele deasupra solului
- nu se considera „nivel” :
 - spațiile amenajate sub acoperiș (tip mansarde)
 - spațiile de tip „demisol”, cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
- înălțimea la streșină a acoperișului nu va depăși 6,00 m față de cota naturală medie a terenului, cu excepția turnurilor publicitare
- înălțimea la coamă a acoperișului clădirilor va fi de maximum 10,00 m față de nivelul terenului natural (cota medie)
- în cazul realizării de parcaje acoperite acestea vor avea înălțimea maximă a aticului $H_{max}=5,50m$
- construcțiile anexă vor avea înălțimea maximă $H_{max}=4,50 m$
- turnuri publicitare $H_{max} = 22,00 m$
- cota ± 0.00 a clădirilor va fi cel puțin la nivelul cotei axului străzii (drumului) din care se accede parcela

Art.5.5. Învelitoarea construcțiilor

- corpul principal al construcțiilor noi, va avea de regula învelitoare de tip terasă.

Art.5.6. Categoriile de materiale de construcții

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip „durabil” : cărămidă, beton, beton armat, metal
- ca materiale pentru suprafețele exterioare vizibile sunt permise:
 - tablă cutată sau de aluminiu

- tencuieli praf piatră albă sau zugrăveli albe (sau alte materiale de aspect similar și calitate superioară) sau alte culori alese în armonie cu materialele folosite
- placaje cărămidă aparentă sau alte materiale specifice pentru placări la soclu, piatră, similipiatră
- elemente aparente de lemn în procent de maximum 30 %
- tâmplăria exterioară va fi din lemn, aluminiu sau material plastic în culoare naturală sau diferite culori

Art. 5.7. Clădiri anexe, mobilier urban și reclama comercială

- clădirile anexe au funcțiunile permise prin Regulament și sunt amplasate în amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fără a depăși 30% din suprafața acesteia
- incinta se va amenaja cu mobilier urban adecvat funcțiunii, steaguri și alte construcții de tip „reclama comercială”

Art.5.8. Parcaje

Parcajele se asigură conform art.33 coroborat cu anexa nr.5, pct.5.3.1. din „Regulamentul general de urbanism”-H.G.525/1996, deci trebuie asigurat 1 loc de parcare la 40,0 mp suprafață desfășurată.

În cazul construcțiilor administrative, se va prevedea câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

În cazul unor investiții comerciale care au asigurată aprovizionarea cu camioane de tip TIR se vor asigura locuri de parcare distincte.

Accesul în aceasta unitate teritorială de referință se face din drumul național DN 69 – Arad - Timișoara .

Prin urmare, pentru realizarea accesului lesnicios și fără perturbarea circulației pe drumul principal, soluția care se va adopta va fi amenajarea unui acces rutier din girajă de la km 46+100 în care se intersectează DN 69 și breteaua de acces la autostrada A1. Soluția de amenajare a accesului rutier la stația de distribuție carburanți constă din executarea următoarelor lucrări:

- amenajarea unui acces direct din / în sensul giratoriu având pentru intrare în stație o lățime de 5,50 m și ieșire în sensul giratoriu de 6,0 m. Sensurile de circulație sunt despărțite de o insulă de formă triunghiulară delimitată cu borduri pozate cu o înălțime de 0,15 m față de partea carosabilă;
- amenajarea unei bretele de acces dreapta în stație, pentru sensul dinspre Arad, de 5,50 m lățime, pentru eliminarea virajului la dreapta (intrare în stație) din sensul giratoriu;
- refacerea marcajelor rutiere și plantarea de indicatoare pentru reglementarea accesului din / în stația de distribuție din sensul giratoriu;
- executarea, pentru accesul proiectat, a unei structuri rutiere identice cu cea din intersecție (sens giratoriu) fiind alcătuită dintr-o îmbrăcămintă bituminoasă așezată pe o fundație din balast stabilizat și balast.
- se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului național;

Art.5.9. Delimitări incintă

- delimitarea spațiilor spre căile publice se va face cu garduri care să nu depășească o înălțime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre căile de acces vor putea fi :
 - metal alcătuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidărie de cărămidă sau piatră la soclu, în combinație cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu

5.10. Plantații, zone verzi

- plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbriri defavorabile spre vecini sau obturări ale vizibilității pentru conducătorii auto în zonele spre stradă. Arborii decorativi din această zonă se vor amplasa, respectiv tunde în așa fel însă, încât înălțimea acestora să fie egală cu maximum lungimea distanței până la gardul vecinului, plus 1,4 m.

Art.6.UTILITATI

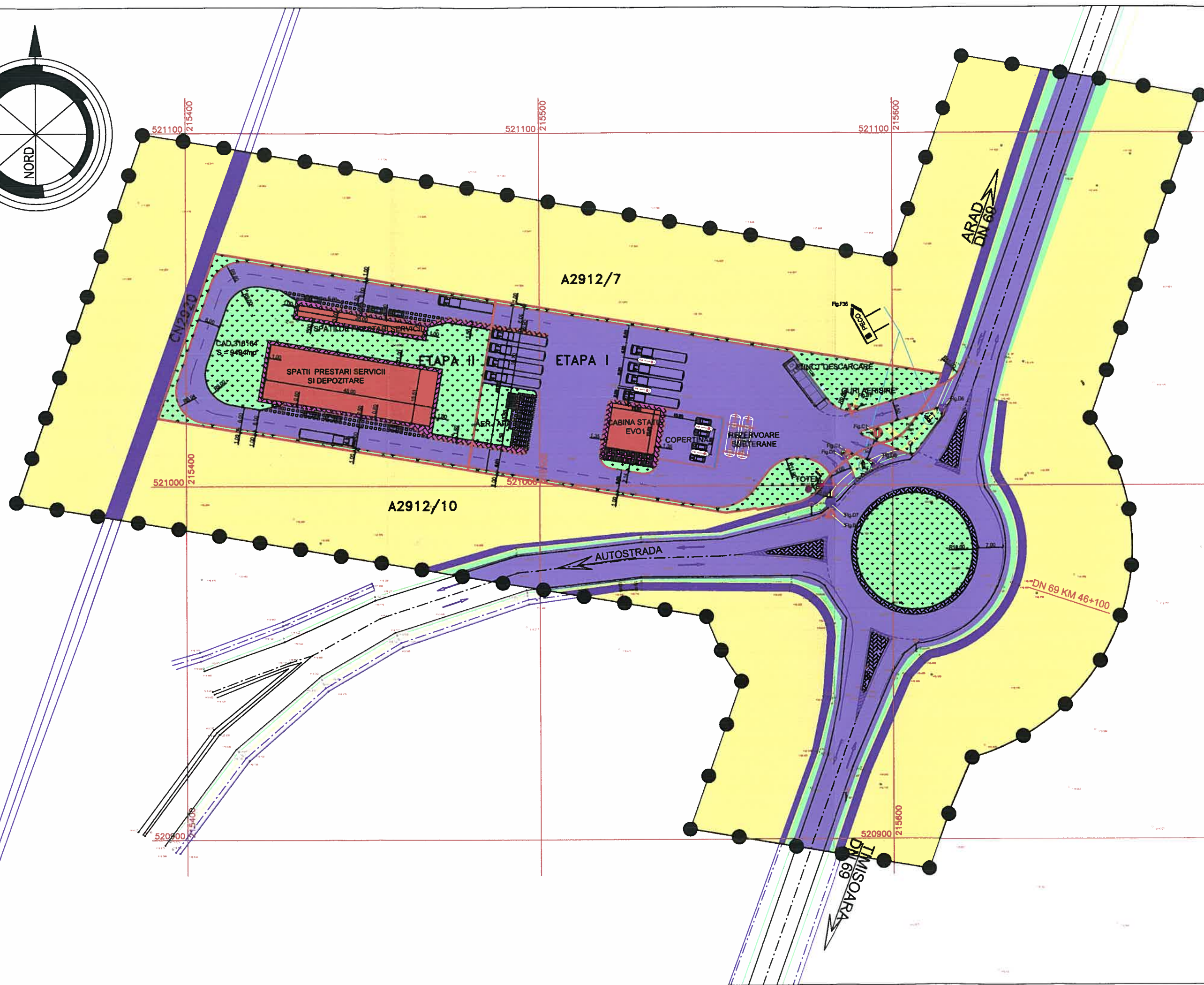
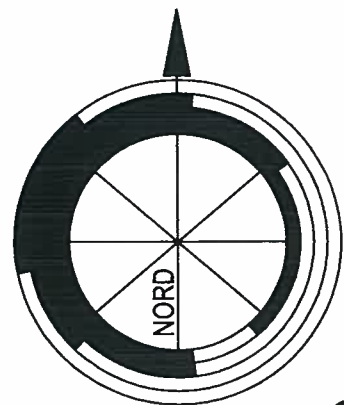
- toate construcțiile – clădiri - care se vor realiza vor avea asigurate utilități de alimentare cu apă și colectare a apelor menajere și pluviale, în condițiile prevăzute de prezentul P.U.Z., cu respectarea legislației și normelor sanitare și de protecția mediului
- apele pluviale și amenajările exterioare de pe suprafața parcelei se vor realiza în așa fel, încât să nu fie afectate în nici un fel defavorabil parcelele vecine sau străzile adiacente.

Sef proiect,

dipl.arh. Dinulescu Sandra



Arad, martie 2012



Bilanț teritorial zona studiată – Situația propusă:

FUNCTIUNI	EXISTENT		EXISTENT	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEREN AGRICOL	32.374,00	78,71 %	23.040,00	56,00 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>5.151,97</u>	<u>12,52 %</u>	<u>10.516,02</u>	<u>25,56 %</u>
CAROSABIL	5.151,97	12,52 %	9.793,76	23,80 %
PARCARE – DALE INIERBATE	—	—	328,42	0,79 %
ALEI PIETONALE – DALE	—	—	393,84	0,97 %
<u>SPATII VERZI</u>	<u>1.827,84</u>	<u>4,44 %</u>	<u>4.442,73</u>	<u>10,79 %</u>
NEAMENAJATE	972,28	2,36 %	905,84	2,20 %
AMENAJATE	855,56	2,08 %	3.536,89	8,59 %
UNITATI PRESTARI SERVICII	—	—	<u>1.049,03</u>	<u>2,57 %</u>
			Etapa 1 196,68	0,47 %
			Etapa 2 852,35	2,10 %
<u>CANALE – RIGOLE</u>	<u>1.784,49</u>	<u>4,33 %</u>	<u>2.090,52</u>	<u>5,08 %</u>
CANAL	502,84	1,22 %	502,84	1,22 %
RIGOLE	1.281,65	3,11 %	1.587,68	3,86 %
TOTAL ZONA STUDIATA	41.138,30	100,00 %	41.138,30	100,00 %

POT EXISTENT 12,52 %
CUT EXISTENT 0,12

POT PROPUS 28,11 %
CUT PROPUS 0,28

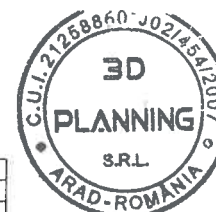


Bilanț teritorial incintă – Situația propusă:

FUNCTIUNI	EXISTENT		EXISTENT	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEREN AGRICOL	9.494,00,00	100,00 %	—	—
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	—	—	<u>5.727,09</u>	<u>60,32 %</u>
CAROSABIL	—	—	5.004,83	52,71 %
PARCARE – DALE INIERBATE	—	—	328,42	3,45 %
ALEI PIETONALE – DALE	—	—	393,84	4,16 %
<u>SPATII VERZI</u>	—	—	<u>2.717,88</u>	<u>28,63 %</u>
NEAMENAJATE	—	—	—	—
AMENAJATE	—	—	2.717,88	28,63 %
UNITATI PRESTARI SERVICII	—	—	<u>1.049,03</u>	<u>11,05 %</u>
			Etapa 1 196,68	2,07 %
			Etapa 2 852,35	8,98 %
<u>CANALE – RIGOLE</u>	—	—	—	—
CANAL	—	—	—	—
RIGOLE	—	—	—	—
TOTAL ZONA STUDIATA	9.494,00	100,00 %	9.494,00	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %
CUT EXISTENT 0,00

POT PROPUS 71,00 %
CUT PROPUS 0,71



P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

STATIE DISTRIBUTIE CARBURANT, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE
DN 69 ARAD - TIMISOARA KM 46 + 100 STANGA

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

● — ●	LIMITA ZONEI STUDIASTE
—	LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
□	CLADIRI EXISTENTE
□	CLADIRI PROPUSE
■	SPATII VERZI NEAMENAJATE
■	SPATII VERZI AMENAJATE
■	TEREN ARABIL
■	CIRCULATII CAROSABILE SI PLATFORME PARACRE
■	UNITATI PRESTARI SERVICII
■	CANAL

Verificat	arh. S. Dinulescu			
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala " 3D PLANNING " S.R.L. C.U.I. - 21258860 / J02/454/02.03.2007 Str. Dr. Ioan Suciu Bl.19 Sc. B Ap.3 - ARAD -			Beneficiar : MARANDIUC LIVIU - MARANDIUC ELENA Str. Dacilor Nr. 4 Ap. 1 - ARAD -	Nr. Pr. P06/2012
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : 1:1.000	Titlu proiect : "STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, SERVICII COMERT SI DEPOZITARE" DN 69 Arad - Timisoara km 46 + 100 stanga
Sef proiect	arh. S. Dinulescu		Data : feb.2012	Faza : P.U.Z.
Proiectant	arh. S. Dinulescu arh. Liliana Solon			Plansa nr. 02/A
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "3D PLANNING" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.				