

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

798c0c988bdfcefee3e49339b01af342194e42d296d3844185f5b9433a479c30

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 286
din 15 septembrie 2016
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces”,
Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stanga,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 47168 din 20.07.2016,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47005/A2 din 12.07.2016, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 47168 din 13.07.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 11 din 13.07.2016,

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

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

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

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

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

Adoptarea hotărârii cu 13 voturi pentru, o abținere și 7 voturi împotrivă (21 consilieri prezenți din 23 în funcție),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **„Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces”, Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stânga**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele caracteristici:

1. Beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

2. Elaborator: B.I.A. – arh. Alexandra Cornea, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 62/2015.

3. Suprafața aferentă lotului reglementat: 7.500 mp, identificată prin CF nr. 343800 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietari LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a). Funcțiunea principală: servicii și comerț (stație distribuție carburanți și funcțiuni conexe).

b). Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max 20 %, C.U.T. max 0,20.

c). Regim de înălțime: Parter, H max = 9,00 m.

d). Zonă verde min 38 %.

e). Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stânga, din intersecția tip girație existentă (pentru intrarea în incinta stației de distribuție carburanți) și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta (pentru ieșirea din stația distribuție carburanți), cu respectarea condițiilor din avizul CNADNR.

Art.3. Autorizația de construire pentru obiectivele stației de distribuție carburanți se va emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare (inclusiv reglementarea și protecția rețelelor existente din zona obiectivului) și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuială exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan - Vlad BOCA

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	62 / 2015
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	PUZ SI RLU AFERENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES
Conținut volum:	Documentație obținere P.U.Z.
Amplasament:	Extravilan Mun.Arad, DN 7, C.F. NR. 343800 Arad

Beneficiar:	LUCA PETRU ADRIAN
Adresa:	Dumbravita, Str. Traian Vuia, Nr. 3/ A

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Alexandra CORNEA

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: R.U.R – D E Arh. Gheorghe SECULICI

Întocmit:

R.U.R – D E Arh. Gheorghe SECULICI

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI:	

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1176 / 18.06.2015

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 343800, ARAD

ACORD LUCA ANA

AVIZ NR.13 AVIZ DE OPORTUNITATE

AVIZ NR. 10.772/23.05.2016- MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE

AVIZ NR. 13952/465 DIN 31 MAI 2016 AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

AVIZ NR. 3675/16.03.2016 - CONSILIUL JUDETEAN

PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR. 1128/2015 -OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE ARAD

AVIZ NR. 475/14.01.2016- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

AVIZ NR.39/09.12.2015- ADMINISTRATIA NATIONALA"APELE ROMANE"

AVIZ NR. 53/12.11.2015- ANIF

AVIZ NR.11/2446/24.11.2015- CNADNR

AVIZ NR. 299/U/02.12.2015- MINISTERUL CULTURII-DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD

AVIZ NR. AD.65931,69921/A2/03.12.2015-RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA A II-A

AVIZ NR.D/5855 DIN 10.12.2015 - MAPN

AVIZ NR.4.088.843/22.12.2015 - MAI

AVIZ NR.48.458/12.11.2015 - SRI

AVIZ NR.24339/13.11.2015- COMPANIA DE APA ARAD

AVIZ NR.5485/04.11.2015- CET

AVIZ NR. 150563585/12.11.2015- ENEL

AVIZ NR. 811/03.11.2015- E-ON

AVIZ NR. 382/09.11.2015- TELEKOM

AVIZ NR.118/26.11.2015- TRANSELECTRICA

AVIZ NR. 1896/10189/13.11.2015- TRANSGAZ

AVIZ NR. 838/11.11.2015- SANATATEA POPULATIEI

AVIZ NR. 533/15/SU-AR 16.11.2015 -SECURITATE LA INCENDIU

AVIZ NR. 788/15/SU-AR 16.11.2015- PROTECTIA CIVILA

STUDIU GEOTEHNIC

V.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
	PLAN DE ACTIUNE	

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA
ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

B. PIESE DESENATE:

1. INCADRARE IN ZONA	00A
1. SITUATIA EXISTENTĂ	01A
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE	02A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE EDILITARE	03A
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05A
6. POSIBILTATE MOBILARE URBANISTICA	06A

Întocmit:

R.U.R – D E Arh. Gheorghe SECULICI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES**
- Amplasament: Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN7, conform CF nr. 343800
- Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN
- Proiectant: B.I.A. arh. Alexandra CORNEA
- Număr proiect: 62 / 2015
- Data elaborării: Oct. 2015
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului LUCA PETRU ADRIAN cu domiciliul în Dumbravita, str.Traian Vuia, nr.3A, jud. Timis.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1176/18.06.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în extravilanul municipiului Arad, amplasat la sud față de drumul național DN 7 Arad – Nadlac și est față de intersecția tip giratie existentă (Km 553+826), având o suprafață de **7500 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 343800 Arad, nr. cad 343800.

Folosința actuală este teren arabil în extravilan, proprietate privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana.

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

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

2.2. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Arad, în partea de vest, și constă din 7500 mp teren arabil în extravilan.

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

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

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

2.3. Încadrare în localitate

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

Terenul este amplasat la sud față de drumul național DN7 Arad-Nădlac la cca. 25,80m, la sud-est față de intersecția tip giraj existentă la km 553+826 la circa 7,50m, la est față de traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, care intersectează drumul național DN 7 printr-o intersecție de tip giraj la km 553+826, la cca. 6,00 m.

Terenul este accesibil dinspre DN 7, situat la cca. 25,80m față de amplasament, prin intermediul drumului DE608/3.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

N – proprietăți private și UTR 71

S – terenuri arabile în extravilan, proprietate privată: CF NR. 343941

V – terenuri arabile în extravilan

E – intravilan mun. Arad – UTR 70

Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – proprietăți private: CF nr. 330210; CF nr 330192 și DN7

S – terenuri arabile, proprietăți private: CF NR. 343941, traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad

V – traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad (CF NR. 330355) și CF nr.332748

E – terenuri proprietate privată: CF. NR. 343941, canal 608/2 (CF nr. 330451) – la minim 4,50m, CF NR. 332746 și drum DE608/3

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația teren arabil în extravilan, proprietăți private, respectiv DN7 și Centura Ocolitoare Arad, în regim de autostradă – By Pass Arad.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu are destinația actuală de teren arabil în extravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri cu caracter similar.

- Relaționări între funcțiuni;

Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în extravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu zona industrială VEST și cu intravilanul Aradului, zona cu funcțiuni preponderent comerciale și servicii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;

Zona este liberă de construcții, iar fondul construit adiacent este constituit din diferitele funcțiuni: unități industriale și de depozitare, servicii și comerț, teren arabil.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine;

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

- Asigurarea cu spații verzi;

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza drumului național DN7 și a Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, de la limita asfaltică a drumului și până la limita de proprietate a terenului care face obiectul P.U.Z.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine;

În zona studiată sau în vecinătăți nu există riscuri naturale.

- Principalele disfuncționalități

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

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

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

Conform aviz C.N.A.D.N.R., o suprafață din zona studiată este rezervată nodului rutier propus pentru drumul expres Arad-Oradea.

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

Lipsa de:

- spații verzi;
- perdele de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicație majoră;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

2.5. Circulația

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

În zona amplasamentului studiat, drumul național DN 7 este în aliniament, drumul situându-se în ușor rambleu.

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

Zona studiată este traversată de:

- traseul Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, în regim de Autostradă – By Pass Arad, care intersectează drumul național DN 7 printr-o intersecție de tip giratie la km 553+826
- traseul drumului Expres Arad – Oradea, care a fost preluat și corelat cu soluția propusă în Studiul de fezabilitate elaborat de S.C. CONSITRANS S.R.L., în decembrie 2007.
- DE 608/3 – drum de exploatare

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din DN 7 din intersecția tip giratie existentă la km 553+826 și centura ocolitoare Arad, în regim de autostradă – By Pass Arad.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul luat în studiu nu este ocupat de construcții sau amenajări, destinația actuală fiind de teren arabil.

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

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă, stația de distribuție carburanți propusă nu afectează vecinătățile.

În perimetrul zonei studiate nu există fond construit.

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

Terenul este proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana.

Extrasul CF are înscriri privitoare la proprietate:

- intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Convenție cota actuală 1/1

Extrasul CF nu are înscriri privitoare la sarcini:

Terenul are categoria de folosință arabil în extravilan.

Ținând cont de specificul investiției – stația de distribuție carburanți, **disfuncționalitățile** remarcate în zonă se referă la îngreunarea căilor majore de circulație.

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

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

2.7.3. Canalizare pluvială

În prezent, în zona studiată există un emisar natural pentru ape pluviale, acest emisar are capacitatea de a prelua debitul meteoric rezultat de pe suprafața terenului și de la clădirile prevăzute.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de gaz.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

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

Principalele disfuncționalități:

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

2.7.6. Telecomunicații

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

2.8.6. Zone de protecție impuse:

Se impun următoarele zone de protecție:

- Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
- Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare ByPass Arad – 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
- Zona de protecție și de siguranță față de linie electrică de medie tensiune – 12 m de o parte și de alta a acesteia.
- Zona de protecție față de ampriza canalului Ier Legator – 3,0m și zona de protecție față de ampriza canalelor Cn615, Cn606, Cn600, Cn 608/2 – 2,50m
- Zona de protecție și de siguranță pentru nodul rutier – drum expres Arad-Oradea - 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.

3. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Studii de fundamentare întocmite concomitant cu P.U.Z.

3.1.1. Studiu geotehnic

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține Câmpiei Aradului aspectul terenului fiind relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,30$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Lucrările executate se prezintă astfel:

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

Apa subterană a fost interceptata la adîncimea de 3.5m fata de nivel teren actual, stabilizînduse la 2.0m, în urma strapungerii pachetelor argiloase. NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, în functie de volumul precipitatiilor din zona.

Conform STAS 6054/77 adîncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,7-08m.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, pînă la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adîncimi mai mari de 1.0m, pe stratul de argila prafoasa cafenie plastic vîrtoasă;
- adîncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor geotehnice de detaliu, ce se vor întocmi pentru proiectare, adaptate si corectate în functie de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Pentru terasamente, se vor epuiza în mod obligatorie toate umpluturile întîlnite pe amplasament.

- în conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, zona studiata se încadrează la $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7s$;

Încadrarea confor Normativul NP 074/2013 este:

a) Din punct de vedere al riscului geotehnic:

• condiții de teren:	terenuri bune	2 puncte
• apa subterană :	fără epuizmente	1 punct
• clasificarea dpv. categ.import:	normală	3 puncte
• vecinătăți :	fără riscuri	1 punct
• încadrare NormativP100-1/2006:	$a_g=0,20g; T_c=0,7s$	1 punct
	total	8 puncte

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice:

conform tab. A4 - categoria geotehnică : 1

Concluzie: RISC GEOTEHNIC REDUS

3.1.2. Ridicare topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizata ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

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

3.2. Surse de documentare elaborate anterior P.U.Z.

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

Nu exista prevederi PUG Mun. Arad pentru aceasta zona studiata, deoarece amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 si avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.

3.3. Alte surse de informații utilizate

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare;
- Ridicarea topografică pentru zona studiată, documentație cadastrală întocmită de PFA Mann Sebastian Toma și vizat de OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Extras CF;
- Certificat de urbanism nr. 1176/18.06.2015, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Există o documentație de urbanism pentru parcelele învecinate, care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Certificat de urbanism nr. 1177/18.06.2015, eliberat de Primaria Municipiului Arad, pentru ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE.

3.4. Probleme de mediu

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

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

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

3.4. Zone de protecție impuse

Proximitatea față de centura ocolitoare ByPass Arad în regim de autostradă (situată la vest de incinta studiată) și față de drumul național DN7 (situat la Nord de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unor zone de protecție față de acestea, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă al acestora.

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

În zona studiată, la est de amplasament respectiv 4,50m, există un canal de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș. Pentru acest canal s-au impus anumite condiții:

- La obținerea acordului tehnic, necesar autorizației de construire, se va încheia un contract cu S.C.P.C.B. Mureș și cu ANIF, prin care se va reglementa situația infracturii de îmbunătățiri funciare, urmând ca beneficiarul de acord tehnic să suporte cheltuielile rezultate ca urmare a devierii, refacerii și/sau dezafectării acesteia.
- Nu se vor executa construcții pe minim 2,00 față de ampriza canalului de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș.

3.5. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea unei stații de distribuție carburanți.

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

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

3.6. Concluziile studiilor fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența DN7 la nord de incintă, cu restricțiile aferente privind amplasarea construcțiilor propuse.
- existența centurii ocolitoare a Aradului ce traversează zona studiată, cu restricțiile aferente privind amplasarea clădirilor

- existența liniilor aerine de medie tensiune, având un culoar de protecție de lățime 12m
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului Luca Petru Adrian, respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant. Prezența documentației de urbanism s-a întocmit la comanda investitorului Luca Petru Adrian. Acesta a obținut certificatul de urbanism 1176/18.06.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, AMENAJĂRI AFERENTE, REALIZARE ACCES** în extravilanul municipiului Arad, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- program principală se constituie din amenajarea unei zone de servicii și comerț, realizată astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Prevederile PUG Municipiul Arad;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona;
- Realizarea de perdele de protecție între zona de servicii și comerț, acolo unde este cazul.

4.2. Modernizarea circulației

4.2.1. Organizarea circulației:

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad Nădlac la km 553+826 stânga. Ieșirea din incinta stației de distribuție carburanți propusă se va face în drumul de legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostradă-Bypass Arad și drumul național DN7 Arad-Nădlac km 0+550 dreapta.

Lucrările rutiere pentru accesul din intersecția tip girăție existentă pe drumul național DN7 Arad – Nădlac la Km 553+826 stânga, la stația distribuție carburanți propusă, se vor face cu respectarea regimului de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga) și constau din următoarele:

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girăția proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girăție conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girăției cu raze de 15,00 m pentru intrare;
- amenajarea benzii de ieșire din girăție și intrare în incintă stație distribuție carburanți propusă, cu o lățime de 5,50 m;
- ieșirea din incinta stației de distribuție carburanți propusă în intersecția tip girăție, este interzisă;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea stângă (deviat) în dreptul girăției, se va prevedea un podeț tubular Φ 600 m;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- amenajarea accesului rutier din girăția existentă se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile

inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrila cu lățimea de 1,0 m;

- clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.
- Amenajarea accesului rutier din girajul existentă se va realiza prin lărgire doar pe partea stângă a drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Lucrările rutiere pentru amenajarea ieșirii din stația distribuție carburanți propusă în Drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostrada – Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta, acces rutier exclusiv pentru deservirea stației distribuție carburanți propusă spre realizare, sunt prevăzute a se realiza ca o intersecție în „T” doar pentru a asigura relația de dreapta și constau din următoarele:

- intrarea la obiectiv din Drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostrada – Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac va fi interzisă;
- ieșirea de la obiectiv se va realiza prin pană de accelerare de 35,00 m lungime cu lățime variabilă cuprinsă între 0...5,50 m, racordată la drumul de ieșire din incintă cu o rază $R = 15,00$ m;
- amenajarea unei insule triunghiulare de separare a sensului de circulație de ieșire din incintă de banda curentă, delimitată cu borduri prefabricate și retrasă cu 0,80 m față de marginea părții carosabile;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Drumul de Legătură s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe Drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostrada – Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- reamplasarea parapetului metalic de protecție la marginea carosabilului;
- refacerea șanțurilor protejate din beton existente pentru colectarea și continuizarea scurgerii apelor pluviale;
- amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe Drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostrada – Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrila cu lățimea de 1,0 m.
- clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a Drumului de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostrada – Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac.
- Amenajarea penei de decelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DN 7 Arad Nădlac la km 553+826 și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostradă - Bypass Arad la km 0+550 dreapta;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulații pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

În prima etapă, deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stanga, din intersecția tip giraj existentă, și din drumul de Legătură dintre Centura

Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta, conform aviz CNADNR.

Pentru o etapa de perspectiva, etapa II, se prevede posibilitatea realizării în viitor a unui drum colector pentru deservirea parcelelor învecinate în partea de sud (PUZ „ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE” în curs de elaborare). Scopul acestui drum colector este de a folosi accesele din drumul național DN7 Arad - Nădlac km 553+826 stanga și drumul de Legatura dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta. Asadar, prin incinta obiectivului studiat va fi lăsată servitute de trecere pentru acces la terenurile învecinate .

Aceasta etapa de perspectiva va avea ca obiect circulatia comuna între statia de distributie carburanti și parcelele învecinate la sud.

Propunerea este realizabila, doar în condițiile obținerii unui acord suplimentar de la CNADNR pentru PUZ „ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE”, în curs de elaborare.

Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Zona de servicii și comert, Stația de distribuție carburanți, respectă distanțele legale față de drumurile naționale DN7 Arad - Nădlac și Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Semnalizarea rutieră:

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților.

Lucrările de platforme de parcare pentru autoturisme se referă la:

1. Amenajarea unor platforme de parcare pentru autoturisme pentru angajați și clienți.

Sistemul rutier pentru platformele carosabile proiectat soluționează următoarea structură:

- pavele autoblocante 8 cm B300
- platforma beton B400 cuarțit aferent suprafeței copertinei;

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

Lucrările de amenajare circulației pietonale se referă la:

1. Amenajarea unor trouare perimetrice cabinei stației, pentru a asigura circulația pietonală în siguranță în cadrul stației de distribuție carburanți.

Trotuarele și aleile pietonale se vor executa din: pavele autoblocante 6 cm necarosabil, pe un strat de fundație din balast;

Lucrările de reglementarea circulației se referă la:

1. Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

Lucrările de amenajare zone verzi se referă la:

1. Amenajarea spațiilor verzi prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

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

4.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicii urbanistici

Se propune realizarea unei stații de distribuție carburanți și amenajări aferente:

- construcții noi:

1. Corp cabină magazin, parter;
2. Copertină metalică pentru protecția frontului de pompe distribuție carburanți;
3. Terasa;

- Echipamente tehnico edilitare specifice stației de distribuție carburanți: pompe mpd, rezervoare carburanți, gura descarcare, bloc aerisiri, separator hidrocarburi, unitate aer-apa, put observatie infestare sol 2buc, put forat, separator grasimi, boxa ulei uzat, pichet psi, bazin apa pluviala v = 45 mc, bazin etanș vidanjabil menajer v = 30 mc, rezervor apă incendiu v = 55 mc, cameră

pompa incendiu, hidrant incendiu Ø 4", pompa(redresor) alimentare auto electrice.

- Elemente de identificare semnalistică : totem, semnale intare-ieșire, skylight, steaguri, pilon (santielă semnal), panou informare;
- Împrejmuire;
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Sistemizarea verticală a terenului;
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare pentru autoturisme și tiruri, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m; platformă descărcare cisternă; platformă menajeră europubele;
- Realizare racord carosabil la Centura Arad , respectiv la drumul național DN 7, și accesul autospecialelor de intervenție;
- Amenajare spații verzi și plantate.

Zona studiată are suprafața de **144.166,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere- intrare, ieșire din intersecția tip giratie existentă și Centura Ocolitoare Arad - pentru deservirea stației de distribuție carburanți. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri rutiere la DN7 și Centura Ocolitoare Arad.

Se propune o zonificare a terenului, datorită funcțiunii propuse: stație distribuție carburanți.

Zona studiată este traversata de:

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

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

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

Limitele zonei studiate sunt:

Nord: - Drum național DN7, terenuri arabile-proprietăți private.

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

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

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

Incinta cu propuneri are suprafața de **7.500,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei Stații distribuție carburanți cu amenajările aferente și realizare accese din intersecția existentă, la km 553+826 stânga, respectiv la km 0+550 dreapta, din Drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în regim de Autostradă - Bypass Arad și drumul național DN 7.

Primul acces rutier la incinta studiată se va realiza de pe latura sudică-estica a intersecției existente, iar al II-lea acces se va realiza pe latura estica a Drumul de legătură dintre Centura ocolitoare Arad și DN7.

Circulația autovehiculelor în stația de distribuție carburanți se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: accesul direct din DN7 spre pompele de distribuție a carburanților, ieșirea la Drumul de legătură dintre Centura ocolitoare Arad în regim de autostradă –bypass și DN7; circulația în incintă, staționarea pe timpul alimentării cu carburanți și ieșirea în condiții de siguranță a autovehiculelor; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă; accesul ușor al autocisternei cu carburanți la locul de descărcare, fluxuri separate la pompele cu debit mare pentru alimentarea cu motorină a autovehiculelor de mare tonaj.

În incinta obiectivului se vor realiza: platformă și trotuar perimetral cabinei stației.

În zonele de Vest și Est a incintei vor fi amenajate locuri de parcare ale autoturismelor angajaților (în apropierea cabinei stației propuse) și clienților (autoturisme și tir-uri).

Construcții propuse:

➤ Cabina stației va avea următoarele funcțiuni:

Alveola pentru produse complementare auto și alimente, băuturi preambalate diverse precum:

- pentru produse cosmetice auto, ziare, reviste, cadouri, accesorii expuse pe rafturi metalice tip gondolă cu rafturi.
- linie de vitrine frigorifice pentru înghețată, racoritoare, ape.

Alveola de bar cafea ceaiuri, cuprinzind:

- teighea bar pentru cafea ceai băuturi racoritoare,
- vitrina patiserie acoperită cu geam
- mese bar pentru cca 12 persoane
- grupuri sanitare pe sexe pentru public cu acces din interior

➤ Anexe servire :

Anexe alimentare publica

- hol acces personal din zona posterioara a cladirii separate de accesul publicului
- vestiar cu grup sanitar personal si camera personalului
- birou sef statie
- camera rece alimente ambalate vidate
- camera frigorifica
- oficiu preparare
- camera alimente si bauturi

➤ Obiectul copertina

Statia este prevazuta cu copertina metalica, pentru autoturisme cu pompe bifrontale multiprodus asezate pe peroane independente, orientate perpendicular pe fatada principala a cabinei.

Peroanele pompelor sunt protejate de o copertina pe structura metalica, sprijinita pe stalpi la interax de 7,5 m.

Intre cabina si copertina este prevazut un skylight de legatura.

Invelitoarea copertinei este din tabla cutata -0,75 mm cuta 45mm ; scurgerea apelor pluviale se face prin burlane de diametru 15 mm, pozitionate in mansoul de aluminiu al stalpilor structurali.

Finisajele copertinei vor fi de calitate deosebita cu stalpi placati in profile de aluminiu, in culorile specifice semnalisticii, permitand mascarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale si a instalatiilor electrice ale copertinei. Tavanul suspendat este realizat din profile de aluminiu tip Hunter Douglas, vopsite electrostatic gri alb; in structura tavanului se vor ingloba corpurile de iluminat lampi cu leduri pentru a realiza o luminozitate de cca 600 luxi. Conturul copertinei va fi asigurat de o pазie luminoasa de asemenea specifica semnalisticii dispusa perimetral, luminata continuu nocturn.

➤ Pompe distributie carburanti

Peronul cuprinde 3 pompe de distributie carburanti, echipate cu sistem recuperare de vapori, bifrontale, pentru alimentarea cu carburanti a autoturismelor:

- 3 pompe multiprodus (4x2 furtunuri pentru 4 produse si debit max. 40 l/min/furtun).

Pompele sunt prevazute cu soclu de protectie si bare, conform normativelor in vigoare.

Comanda/blocarea pompelor se face de la punctul de comanda din interiorul cladirii pavilionului comercial.

➤ Parcul de rezervoare

Statia va fi dotata cu 3 rezervoare metalice orizontale, din care unul bicompartimentat, cu manta dubla, de 60mc fiecare, montate subteran in zona carosabila a statiei conform planului de amenajare a incintei.

Acestea au in dotare sisteme de detectare a neetanseitatilor precum si sisteme automate de masurare si transmitere la distanta a nivelului de carburant din fiecare compartiment. Rezervoarele sunt protejate la exterior cu materiale specifice rezistente la o tensiune electrica de strapungere de 30 kV.

Vizitarea tehnica la rezervoare se va face prin camine de vizitare de 100 x 100 cu capace antiex de tip ENVIRON cu garnituri etanse si garda antiexploziva (90 x 90) cm. In caminele de vizitare pe capacele rezervoarelor se vor monta detectoare de avarie a mantalei rezervoarelor si anume cu senzori la interstitiu pentru modificari de presiune sub 6 bar.

Obiectele de investitie vor fi proiectate in conformitate cu :

HGR 805/90 privind clasificarea, normele de PSI , I9, P118/99 si NP 004/05.

➤ Semnalistica

Elementele de personalizare ale distribuitorului se refera la urmatoarele piese:

- logo cabina
- pazie copertina,
- personalizare distribuitoare pompe
- logo copertina
- totem de preturi
- santinela, steaguri

➤ Acces carosabil, platforme, trotuare, spatii verzi

Se trateaza amenajarea in incinta statiei a acceselor la pompe, la parcare magazin, amenajarea trotuarelor si a aleilor pietonale;

- realizarea de marcaje rutiere si plantarea de indicatoare de circulatie in vederea semnalizarii circulatiei.

Sistemul rutier pentru platformele carosabile proiectat solutioneaza urmatoarea structura:

- pavele autoblocante 8 cm B300
- trotuarele si aleile pietonale se vor executa din:
- pavele autoblocante 6 cm necarosabile;

Partea carosabila se va incadra cu borduri prefabricate cu muchie tesita de 20x25 cm. asezate aparent la 15cm, pe fundatie din beton de ciment de 15x30 cm.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigole acoperite cu gratar metalic racordate la reseaua interna de canalizare, respectiv prin guri de scurgere racordate la canalizare.

➤ Echipamente speciale

- caminul gurilor de descarcare,
- aerisirile rezervoarelor,
- separatorul de hidrocarburi,
- platforma menajera
- unitate aer apa

S teren = 7500mp

Sc construita = 1500,00mp

P.O.T. maxim propus = 20 %

C.U.T. maxim propus = 0,20

Regimul maxim de inaltime propus este Parter, adica inaltime maxim de 9,00m.

BILANȚ TERITORIAL INCINTA CU PROPUNERI

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil in extravilan	7500	100	-	-
	Zona de servicii si comert- Statie distributie carburanti				
02.	Constructii servicii si comert	-	-	1500	20,00
03.	Circulații carosabile și platforme	-	-	2989	39,85
	Alei pietonale	-	-	75	1,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	2850	38,00
05	Canal			86	1,15
TOTAL GENERAL		7500	100	7500	100
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT		PROPOS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %		20 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00		0,2	

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	Arabil in Extravilan Arad	Curti constructii-servicii si comert in Intravilan Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 343800Arad	

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	ZONA SERVICII SI COMERT				
	CONSTRUCTII	0.00	0.00	1500	1,04
	Circulații carosabile și platforme Alei pietonale	0.00	0.00	3064	2,12
	Zone verzi amenajate	0.00	0.00	2850	1,97
	Canal	0.00	0.00	86	0,06
02.	CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORT, DIN CARE:				
	DRUMURI DE INTERES NATIONAL	10205.70	7.08	10478.44	7.28
	DRUMURI DE EXPLOATARE	3615,84	2.51	3615.84	2.51
03.	SPATII VERZI AMENAJATE / NEAMENAJATE	19407,79	13.46	19135,05	13.27
04.	CANALE	6517,83	4.52	6517.83	4.52
05.	TEREN AGRICOL: ARABIL	104418,84	72.43	93794,84	65,07
06.	TEREN REZERVAT CONSTRUCTIEI DRUMULUI EXPRES ARAD-ORADEA	0.00	0.00	3124,00	2.16
TOTAL GENERAL		144166.00	100	144166.00	100

Incinta studiata are ca vecinati terenuri arabile, pentru care s-au propus realizarea unui P.U.Z. ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE, acesta fiind in faza de elaborare avize. Pentru asigurarea dezvoltarii ulterioare a zonei, intr-o etapa de perspectiva – etapa II, se prevede posibilitatea realizării in viitor a unui drum colector pentru deservirea parcelelor invecinate in partea de sud. Scopul acestui drum colector este de a folosi accesele din drumul national DN7 Arad - Nădlac km 553+826 stanga si drumul de Legatura dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta. Asadar, prin incinta obiectivului studiat va fi lăsată servitute de trecere pentru acces la terenurile învecinate .

Aceasta etapa de perspectiva va avea ca obiect circulatia comuna intre statia de distributie carburanti si parcelele invecinate la sud.

Propunerea este realizabila, doar in conditiile obtinerii unui acord suplimentar de la CNADNR pentru PUZ „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE”, în curs de elaborare.

4.3.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de terenuri arabile, mărginit la nord si vest de drumuri nationale si Centura In regim de autostrada.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelul terenului natural este cuprins între 104,58 NMN și 104,87 NMN. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

4.3.2. Criterii compoziționale și funcționale

Proiectul propune amplasarea unei stații de carburanți, care se încadrează din punct de vedere urbanistic atât în structura arhitecturală prin retragerea de la fronturile stradale cât și prin încadrarea în peisajul zonei studiate.

Statia de distributie cuprinde urmatoarele obiecte:

Cabina statiei se va realiza pe partea de sud-est a incintei studiate.

Accesul principal in cabina magazin este prevazut în imediata apropiere a platformei de deservire la pompa. Din spatiul de vinzare se accede la o terasa laterala pentru cafea.

Destinatiile principalelor incaperi ale cabinei statie sunt:

- Magazin spatiu vanzare
- Camera preparare
- Birou
- Spatiu depozitare
- Camera frigorifica
- Depozit ulei auto
- Camera tehnica
- Vestiar personal cu grup sanitar
- Grupuri sanitare public cu hol acces

Descriere functionala :

Unitatea functioneaza in sistem de autoservire permanent 24 h; Serviciile principale ale obiectivului sunt de distribuire carburanti la pompele amenajate sub copertina; Serviciile complementare care stabilesc performanta comerciala a Operatorului se refera la comercializarea de produse alimentare preambalate, cosmetice auto, presa, produse de mediatizare, alimentatie publica de tip snak bar, cafenea, produse de patiserie, informare, acces net work. Se vor amenaja grupuri sanitare pentru barbati si femei, cat si o zona de filtru sanitar pentru personal. Cabina va include o zona de gastro cu: preparare, camera frigorifica, camara de zi, camara rece cu bauturi. Spatiile tehnice se refera la o camera tehnica pentru centrala termica, hidrofor, boiler electric si apometre. Statia este prevazuta cu copertina metalica, pentru autoturisme cu pompe bifrontale multiproduct asezate pe peroane independente, orientate perpendicular pe fatada principala a cabinei. Peroanele pompelor sunt protejate de o copertina pe structura metalica, sprijinita pe stalpi la interax de 7,5 m. Intre cabina si copertina este prevazut un skylight de legatura. Peronul cuprinde 3 pompe de distributie carburanti, echipate cu sistem recuperare de vapori, bifrontale, pentru alimentarea cu carburanti a autoturismelor: Pompele sunt prevazute cu soclu de protectie si bare, conform normativelor in vigoare. Comanda/blocarea pompelor se face de la punctul de comnda din interiorul cladirii pavilionului comercial. Statia va fi dotata cu 3 rezervoare metalice orizontale, din care unul bicompartimentat, cu manta dubla, de 60mc fiecare, montate subteran in zona carosabila a statiei.

4.3.3. Regimul de aliniere

Cabina statiei si copertina se vor amplasa la o distanta de min. 50, 00 m fata de marginile cailor de acces majore si fata de LEA 20 kV la min. 12,00 m (in zona estica a incintei).

Distanța minimă a construcțiilor față de limitele celelalte și clădirile vecine va fi de:

Min.3,00 m - la sud si min.9,67m –la est.

Min.23,14 m - la nord si min.45,13m –la vest.

Min. 1,00 m fata de limita de proprietate pentru amplasarea de

- utilaje si instalatii tehnologice
- constructii tehnico-edilitară TE

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

4.3.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru constructiile aferente statiei de distributie carburanti este de 9,00 m fata de CTS, respectiv parter.

Regimul maxim propus pentru elementele publicitare este de 9,00 m fata de CTS.

4.3.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului.

- P.O.T. maxim propus 20%
- C.U.T. propus 0,2

4.3.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în zonele de protecție a drumurilor.

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

4.4.1. Alimentarea cu apă potabilă

Apa tehnologica se va asigura prin intermediul unui put forat de mica adancime din primul strat freatic (aprox. 30 m), printr-un camin echipat cu apometru.

Apa preluata alimenteaza urmatoarele obiective:

Rezervorul tampon din camera tehnica si apoi hidroforul statiei ce deservește instalatia sanitara interioara.

Bazinul de apa pentru stingerea incendiilor.

Apa din putul forat va fi nepotabila, de aceea toate obiectele sanitare alimentate cu acest tip de apa vor avea inscriptia „apa nepotabilă”.

Daca este necesar ca anumiți consumatori sa fie alimentati cu apa potabila, apa se va trata prin filtre si echipamente specifice pana se ajunge la parametrii de consum.

Stingerea incendiilor se face cu ajutorul hidrantului suprateran propus, cu debitul de 5 l/s, alimentat de la rezerva de incendiu (bazin retentie ape pluviale) prin intermediul unui grup de pompare pentru stingere incendii.

In cazul in care pe viitor se va face extinderea retelei publice de apa, imobilul se va racorda la utilitati, pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritatile competente. Alimentarea cu apă potabilă se poate realiza de la conducta de apă existentă în ZONA INDUSTRIALĂ VEST, din fața HALEI INDUSTRIALE LEONI.

4.4.2. Canalizare menajeră

Pentru o buna functionare a obiectivului se propune realizarea unei retele de canalizare menajera exterioara in incinta care se va deversa intr-un bazin vidanjabil etans (fara infiltratii in sol). Acesta va avea volumul util minim de 20 mc, pentru ca vidanjarea sa nu se faca mai des de 2 ori pe luna.

In cazul in care pe viitor se va face extinderea retelei de canalizare menajera, imobilul se va racorda la utilitati, pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritatile competente. Debitul uzat menajer colectat de la consumatori va fi transportat spre stația de pompare tip cheson, propusă in zona studiata, care va evacua debitul rezultat spre stația de pompare existentă în spatele Ansamblului de Hale, aferente Camerei de Comerț a Județului Arad.

4.4.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperisul clădirii, dar și apele pluviale provenite de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor colecta printr-o retea de camine si conducte si se vor deversa gravitational in bazinul de retentie ape pluviale ce are rolul si de rezerva de apa pentru stingerea incendiilor. Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de langa gura de încărcare a rezervoarelor subterane de carburanți de la cisterne, se vor colecta prin rigole si guri de scurgere, printr-o retea de camine si conducte si se vor deversa gravitational în separatorul de hidrocarburi, cu deznisipator

incorporat, filtru coalescent si obturator automat. Apa prelucrata contine hidrocarburi sub 5 mg/l, in concordanta cu buletinul de analiza al NF EN 858-1 si NTPA-001. Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate in acelasi bazin de retentie. Bazinul de retentie trebuie sa fie etans si este impartit in doua compartimente: unul pentru rezerva intangibila de apa pentru stingerea incendiilor si un compartiment care contine o pompa cu senzor de nivel pentru udat spatii verzi. Bazinul de retentie are un senzor de nivel care, atunci cand bazinul este plin pana la 70% din volumul nominal de apa, va semnala ca trebuie golit bazinul. Apa din bazinul de retentie ape pluviale este folosita pentru irigat spatiile verzi propuse. Golirea bazinului de retentie in cazul atingerii valorii de 70% din volumul maxim se va face prin vidanajare de catre o firma specializata, pe baza unui contract incheiat cu beneficiarul.

In cazul in care pe viitor se va face extinderea retelei de canalizare pluviala, imobilul se va racorda la utilitati pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritatile competente.

4.4.4. Apele uzate

Retelele exterioare de canalizare de pe amplasament vor functiona in sistem divizor, respectiv apele menajere separate de cele pluviale. Retelele exterioare de canalizare vor fi compuse din mai multe tipuri de retele:

Retea de canalizare a apelor uzate fecaloid- menajere cu stocare in bazin din beton etans cu un volum util de min. 30 mc.

Retea de canalizare a apelor pluviale „conventional curate” de pe acoperisuri si circulatii nepoluante, cu deversare in bazinul de retentie a apelor pluviale potential poluate cu produse petroliere provenite de la suprafetele platformei pompelor, a parcarii cisternei, ce va aproviziona statia cu combustibil, respectiv parcaje auto pentru clienti, va dirija spre un sistem denisipator-separator de hidrocarburi.

Instalatii de preepurare: separator de hidrocarburi;

Bazinul de retentie a apelor pluviale va fi impartit in doua compartimente: unul va contine rezerva intangibila de incendiu si un compartiment in care va fi montata o pompa cu senzor de nivel pentru udatul spatiilor verzi.

4.4.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu energie termica se va realiza prin intermediul unei pompe de caldura electrice amplasata in exteriorul cladirii si circulatia aerului facandu-se prin tubulaturi.

4.4.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse a se construi in zona studiata este necesara amplasarea in incinta a unui post de transformare 20/0,4 kV in anvelopa si alimentarea acestuia din linia aeriana de medie tensiune existenta din zona, printr-un racord radial (LEA 20 kV cu traseu paralel cu CN608/2, respectiv DE608/3).

Este obligatorie reglementarea LEA 20kv existenta situata la aproximativ 2,30m de proprietate, inclusiv stalpi adiacenti pana la o distanta de 15 m de aceasta. LEA este echipata in prezent cu legaturi simple si este amplasata intr-o zona care va deveni „zona cu circulatie frecventa” prin construirea noului obiectiv.

4.4.7. Colectarea deșeurilor

În Mun. Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

4.5. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Drum national DN7: categorie de interes national.
- Drumul de legatura dintre Centura ocolitoare Arad in regim de autostrada -bypass categorie de interes national;
- Drumuri de exploatare De 588/2 si De 593/2: categorie de interes local;
- Drum de exploatare De 608/1/2: categoria de interes local;
- drumul de exploatare DE608/3: categoria de interes local.
- Canale din zona studiata: categorie de interes national;
- Canalul CN610 este de interes national ;

- Canalele CN 594, CN 605, CN 608/2 sunt domeniu public al statului aflate în administrația Stațiunii de cercetare, dezvoltare pentru creșterea bovinelor și înregistrate la Ministerul de Finanțe sub nr.151672.
- Linii electrice aeriene LEA 20Kv: categorie de interes județean;
Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

5. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: stație distribuție carburanți.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

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

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- Amenajare căi de acces
- Amenajare spații verzi de agrement
- Realizare alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

Investitia se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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

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

Întocmit:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, AMENAJĂRI AFERENTE, REALIZARE ACCES

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor. Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizata in 2015, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Normativ de proiectare, execuție, exploatare și postutilizare a stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule (benzinării) pentru asigurarea siguranței la foc – indicativ NP 004- 03.

2.1. DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM

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

2.2. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal pentru „Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces” împreună cu R.L.U. cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în extravilanul municipiului Arad, DN7, pe parcela CF nr. 343800, nr. cad 343800, având o suprafață de 7500mp și categoria de folosință arabil în extravilan.

Terenul studiat, figurat în planșele P.U.Z., după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu completările ulterioare. Sarcina acestei prevederi revine beneficiarului LUCA PETRU ADRIAN.

Zonificarea funcțională a fost exprimată grafic prin planșele Reglementari. Condițiile de amplasare a construcțiilor sunt expuse în capitolul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

UTR-ul este o reprezentare convențională, cuprinzând o parte a zonei studiate, cu funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

4.1. Terenuri agricole din extravilan:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile cu marcaje rutiere din DN 7 Arad Nadlac la km 553+826 și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad la km 0+550 dreapta impuse de avizul CNANDR.
- Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător.
- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

4.2. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.3. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții permise în acest regulament este permisă cu avizul autorităților de Gospodărie A Apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

4.4. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural- conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. Depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

4.4. Zonele construite protejate

- Să se respecte toate condițiile din avizul nr. 299/U/02.12.2015 Direcția județeană pentru cultura Arad: solicitare aviz DJC Arad înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, cu îndeplinirea următoarelor cerințe de efectuare la patrimonial arheologic intruziv pentru aprofundarea informațiilor existente referitoare la patrimoniul arheologic din perimetrul identificat, în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile tehnico-edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform certificatului de urbanism nr.1176/ 18.06.2015, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

5.1. Siguranța în construcții

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

5.2. Expunerea la riscuri naturale

- Unitățile ce adăpostesc funcțiunea de servicii și comerț se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Unitățile ce adăpostesc funcțiunea de servicii și comerț se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 20 KV, a posturilor de transformare, etc.).

5.4. Asigurarea echipării edilitare

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

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, nu există o funcțiune dominantă în zona studiată.
- Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității / zonei studiate sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:
Global- destinațiile unităților funcționale sunt complementare și în acord cu condițiile normelor, normativelor și factorilor avizatori.

5.6. Procentul de ocupare al terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de anexa nr. 2 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000.

5.7. Obiective de utilitate publică:

Lucrarile de utilitate publica propuse spre realizare in PUZ „Statie distributie carburanti, amenajari aferente, realizare acces”, sunt lucrarile de interes local privind caile de comunicatie, sistemele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

6.1. Amplasarea față de punctele cardinale:

Pentru toate categoriile de construcții comerciale, de servicii sau birouri, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice:

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri naționale (DN7), drumuri expres (ByPass Arad – Timișoara), posibil nod rutier aferent drumului expres Arad – Oradea, drumuri locale de exploatare.
- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel:
- În vederea fluidizării traficului în afara localităților, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor expres și a drumurilor naționale europene (DN7).
- Terenurile cuprinse în zona de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.
- În prima etapă, deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stanga, din intersecția tip giratie existentă, și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta, conform aviz CNADNR.
- Pentru o etapă de perspectivă, etapa II, se prevede posibilitatea realizării în viitor a unui drum colector pentru deservirea parcelelor învecinate în partea de sud (PUZ „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE” în curs de elaborare). Scopul acestui drum colector este de a folosi accesele din drumul național DN7 Arad - Nădlac km 553+826 stânga și drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostradă - Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta. Asadar, prin incinta obiectivului studiat va fi lăsată servitute de trecere pentru acces la terenurile învecinate .

Această etapă de perspectivă va avea ca obiect circulația comună între stația de distribuție carburanți și parcelele învecinate la sud.

Propunerea este realizabilă, doar în condițiile obținerii unui acord suplimentar de la CNADNR pentru PUZ „„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE””, în curs de elaborare.

6.3. Amplasarea față de de căi navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile:

Nu este cazul.

- În zona studiată, la est de amplasament respectiv 4,50m, există un canal de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș. Pentru acest canal s-au impus anumite condiții:
- La obținerea acordului tehnic, necesar autorizației de construire, se va încheia un contract cu S.C.P.C.B. Mureș și cu ANIF, prin care se va reglementa situația infracturii de îmbunătățiri funciare, urmând ca beneficiarul de acord tehnic să suporte cheltuielile rezultate ca urmare a devierii, refacerii și/sau dezafectării acesteia.
- Nu se vor executa construcții pe minim 2,00 față de ampriza canalului de irigații 608/2 aflat în administrarea S.C.P.C.B. Mureș.

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul studiat este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 2629,32m nord față de prelungirea axei pistei 09-27 și la 1549,57m vest față de pragul 09 al Aeroportului Internațional Arad, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,65m.

Amplasamentul obiectului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'07",93 latitudin N, 46°,13'56",46 longitudine E.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea destinației, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare.

6.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament:

- Aliniamentul obligatoriu față de marginea drumului DN 7, este de minim 50 m față de marginea carosabilului existent, respectiv min 23,14 m față de limita de proprietate de la Nord.
- Aliniamentul obligatoriu față de marginea drumului expres (ByPass Arad – Timisoara), este de minim 50 m față de marginea carosabilului existent, respectiv min 45,13 m față de limita de proprietate de la Vest.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele vor fi retrase față de limita de proprietate de la frontul stradal la min. 0,70 m.
- Distanța minimă a limitei de implantare construcției propuse față de limita terenului va fi de 3,00 m - la sud, respectiv 9,67 m – la est.
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura nordică, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 23,14m;
- pe latura sudică, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 3,00m;
- pe latura vestică, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 45,13m;
- pe latura estică, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 9,67m;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

- Ieșirea din incinta Stației Distribuție Carburanți propusă se va face în Drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad km 0+550 dreapta conform Aviz CNADNR.
- Intrarea în incinta Stației Distribuție Carburanți propusă urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826, din intersecția tip girajie existentă, conform Aviz CNADNR.
- Accesele rutiere din drumul național DN7 Arad - Nădlac km 553+826 stânga, din intersecția tip girajie existentă și din drumul de Legatură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad sunt pentru deservirea accesului rutier la Stația Distribuție Carburanți propusă.
- Fiecare construcție va avea aceeș principal și secundar dinspre platformele amenajate la sol.
- Se vor amenaja cca. 10 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri parcare pentru tiruri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 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.
- 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 o etapă de perspectivă, etapa II, se prevede posibilitatea realizării în viitor a unui drum colector pentru deservirea parcelelor învecinate din partea de sud. Scopul acestui drum colector este de a folosi accesele din drumul național DN7 Arad - Nădlac km 553+826 stânga și drumul de Legatură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostradă -

Bypass Arad și Drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta. Așadar, prin incinta obiectivului studiat va fi lăsată servitute de trecere pentru acces la terenurile învecinate . Această etapă de perspectivă va avea ca obiect circulația comună între stația de distribuție carburanți și parcelele învecinate la sud. Propunerea este realizabilă, doar în condițiile obținerii unui acord suplimentar de la CNADNR pentru PUZ „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE”, în curs de elaborare.

7.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

- Rețelele electrice exterioare au fost amplasate pe un traseu culoar grupat pe zona verde.
- Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea în incinta a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopa și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă, amplasată în partea de nord-vest a zonei studiate, printr-un racord radial la LEA 20 kV.
- Este obligatorie reglementarea LEA 20kv existentă situată la aproximativ 2,30m de proprietate, inclusiv stâlpi adiacenți până la o distanță de 15 m de aceasta. LEA este echipată în prezent cu legături simple și este amplasată într-o zonă care va deveni „zonă cu circulație frecventă” prin construirea noului obiectiv.
- Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul clădirii, copertină, dar și apele pluviale provenite de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în bazinul de retenție ape pluviale ce are rolul și de rezervă de apă pentru stingerea incendiilor.
- Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de lângă gura de încărcare a rezervoarelor subterane de carburanți de la cisterne, se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate în același bazin de retenție. Apa din bazinul de retenție ape pluviale este folosită pentru irigații spații verzi.
- Apa tehnologică se va asigura prin intermediul unui puț forat de mică adâncime printr-un cămin echipat cu apometru.
- Apa preluată alimentează următoarele obiective: rezervorul tampon din camera tehnică și apoi hidroforul stației și bazinul de apă pentru stingerea incendiilor.
- Apa din puțul forat va fi nepotabilă iar toate obiectele sanitare alimentate cu acest tip de apă vor avea inscripția de „apă nepotabilă”.

- Rețelele exterioare de canalizare de pe amplasament vor funcționa în sistem divizor, respectiv apele menajere separate de cele pluviale. Rețelele exterioare de canalizare vor fi compuse din mai multe tipuri de rețele:
- Rețea de canalizare a apelor uzate fecaloid - menajere cu stocare în bazin din beton etanș;
- Rețea de canalizare a apelor pluviale convențional curate de pe acoperișuri și circulații nepoluante cu deversare în bazinul de retenție a apelor pluviale potențial poluate cu produse petroliere provenite de la suprafețele platformei pompelor, a parării cisternei ce va aproviziona stația cu combustibil respectiv parcaje auto pentru clienți, va dirija spre un sistem denisipator-separator de hidrocarburi.
- Canalizarea menajeră se va asigura prin realizarea unei rețele de canalizare menajeră exterioară în incintă care se va deversa într-un bazin vidanjabil etanș (fără infiltrații în sol).
- Stingerea incendiilor se face cu hidrantul suprateran propus, cu debitul de 5 l/s, alimentat de la rezerva de incendiu (bazin retenție ape pluviale) prin intermediul unui grup de pompare pentru stingere incendii. În cazul în care pe viitor se va dezvolta zona, imobilul se va racorda la toate utilitățile (alimentare cu apă, canalizare menajeră, gospodăria de apă, stația de pompare, etc.) propuse în aceasta documentație, pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII:

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime impus a construcțiilor este Parter, cu o înălțime maximă 9,00m față de CTS.

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim propus = 20,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,20

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorului.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z..

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

Spații verzi și plantate

Delimitare.

Zona se află este delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Caracteristici.

Zonele verzi au fost amplasate de-a lungul căilor de comunicație terestră.

Reglementări.

Este permisă amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare, construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retenție ape pluviale, separator de hidrocarburi, camera pompa incendiu, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) și instalațiile tehnologice, utilaje cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre drumuri pînă la frontul construit.

Se vor amenaja spații verzi înierbate cu o suprafață de min 38,00%.

Clădirea propusă va fi deservită de alei pietonale.

Împrejmuiri

Terenul va fi împrejmuit partial, doar pe cele doua laturi din S-E, cu materiale de preferință transparente.

Înspre drumurile naționale, nu necesită împrejmuire deoarece va fi afectat accesul la incintă.

Parcaje – instituțiile și serviciile vor beneficia de spații de parcare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, pe platforme, în interiorul parcelei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE CONFORM REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA NR. 02- REGLEMENTĂRI URBANISTICE, din prezenta documentație P.U.Z.

Unitatea principală are destinația servicii de interes general prestări servicii, comerț și activități auxiliare aferente comercializării carburanților) – ISc

Subunități:

Prestări servicii și comerț

ISc (cabina stației Parter, copertină adăpostire insule pompe)

Sd (dotări – utilaje și instalații tehnologice: pompe, parc rezervoare, SKID GPL)

Tehnico-edilitare – TE

PRed – zonă protecție LEA

Căi de comunicație drumuri de incintă – Cc

Căi de comunicație drumuri pe domeniul public – Cp

Zone verzi amenajate – Sp

Platforme pentru parcaje și pietonale – P

1. Obiective și modalități de operare

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

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și comerț
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei de comerț și servicii;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona;
- Realizarea de perdele de protecție între zona de servicii și comerț, acolo unde este cazul.

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este de servicii și comerț.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt instituții publice sau private de interes public (construcții pentru sănătate, învățământ, alimentație publică, cultură), birouri, depozitare, producție, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje și rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Utilizări permise – stație de carburanți, instituții publice, servicii, comerț, alimentare publică, cultură, cult, sedii de firme, unități de producție și depozitare, rețea de drumuri interioare, spații staționare auto, parking-uri, echipare edilitară (bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare).

Utilizări permise cu condiții –

Realizare de hale industriale nepoluante

Utilizări interzise –

Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante.

IV PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE AFERENTE P.U.Z.:

Zonă prestări servicii și comerț :

ISc – servicii, comerț

- destinație: prestări servicii, comerț
 - A. Cabina stației va avea următoarele funcțiuni: alveola pentru produse complementare auto și alimente băuturi preambalate diverse și terasă cafe
 - B. Anexe servire:
Anexe alimentație publică
 - hol acces personal din zona posterioară a clădirii separate de accesul publicului, vestiar cu grup sanitar personal și camera personalului, birou șef stație, cameră rece alimente ambalate vidate , cameră frigorifică, oficiu preparare și cameră alimente și băuturi.
 - C. Copertină metalică
Stația este prevăzută cu copertină metalică, pentru autoturisme cu pompe multiprodus așezate pe peroane independente.

- P.O.T. 20,00 %
- C.U.T. 0,20
- Regim maxim de înălțime parter, respectiv 9,00 m față de CTS
- Spațiu verde minim 38%
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese separate clienți/personal
- Pentru construcțiile comerciale cu suprafață desfășurată între 600-2000mp se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp
 - Aliniamentul obligatoriu față de marginea drumului DN 7, este de minim 50 m față de marginea carosabilului existent, respectiv min 23,14 m față de limita de proprietate de la Nord.
 - Aliniamentul obligatoriu față de marginea drumului expres (ByPass Arad – Timisoara), este de minim 50 m față de marginea carosabilului existent, respectiv min 45,13 m față de limita de proprietate de la Vest.
 - Mobilierul urban, reclamele, semnalele vor fi retrase fata de limita de proprietate de la frontul stradal la min. 0,70 m.
 - Distanța minimă a limitei de implantare construcții propuse față de limita terenului va fi de 3,00 m - la sud, respectiv 9,67 m – la est.
 - se vor asigura acces principal si acces secundar
 - se vor amenaja locuri de parcare pentru tiruri- min 4 locuri și pentru autoturisme – min.10 locuri.

Sd – dotari - utilaje și instalații tehnologice

- Pompe distribuție carburanți
Pompele sunt prevăzute cu soclu de protecție și bare, conform normativelor în vigoare.
Comanda/blocarea pompelor se face de la punctul de comandă din interiorul clădirii pavilionului comercial.
- Parcul de rezervoare va fi montat subteran în zona carosabilă a stației.
Acestea au în dotare sisteme de detectare a neetanșităților precum și sisteme automate de măsurare și transmitere la distanță a nivelului de carburant din fiecare compartiment.

Zona tehnico-edilitară TE:

- instalații sanitare exterioare – canalizare pluvială: Apele pluviale curate, de pe acoperisul clădirii, cele de pe copertină și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor se vor infiltra natural in sol. Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de langa gura de încărcare a rezervoarelor subterane de carburanți de la cisterne se vor deversa prin separatorul de hidrocarburi în bazinul de retenție ape pluviale
- instalații sanitare exterioare – canalizare menajeră și rezervă incendiu: rezervor vidanjabil, rezervă incendiu, cameră grup pompare pentru combaterea incendiilor

- instalații electrice exterioare – post transformare în anvelopă

PRed – zona de protecție LEA

În zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA 20kV se stabilește interdicție de construire 12,00 m stânga-dreapta din axul liniei.

SP - zone verzi amenajate

Cc - circulații carosabile de incintă și accese la parcaje și pentru aprovizionare, cu lățimi de drum de minim 5,50 m.

Cp - circulații carosabile pe drumul public, necesare amenajării acceselor din DN 7 Arad Nadlac la km 553+826 și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostrada - Bypass Arad la km 0+550 dreapta.

P – platforme carosabile amenajate la sol, cu parcaje pentru autoturisme de dimensiunile 2,50 m × 5,00 m și pentru tiruri dimensiunile parcajelor sunt 4,00 m × 18,00 m.

IV. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în **P.U.Z.** este **UTR 1**, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Întocmit:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

	STAȚIE	DISTRIBUȚIE	CARBURANȚI,	AMENAJĂRI
• Denumirea lucrării:	AFERENTE, REALIZARE ACCES "			
• Amplasament:	Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN7, conform CF nr. 343800			
• Număr proiect:	62 / 2015			
• Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal			
• Beneficiar:	LUCA PETRU ADRIAN			
• Proiectant:	B.I.A. arh. Alexandra CORNEA			

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

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice, asigurarea utilitatilor, amenajari accese din drumul DN7 la km 553+826 stanga si in drumul de legatura dintre centura ocolitoare Arad si drumul national DN7 KM 0+550 dreapta, reglementarea LEA 20kv existenta situata la aproximativ 2,30m de proprietate, inclusiv stalpi adiacenti pana la o distanta de 15 m de aceasta, realizarea investiției propriu-zise: edificare construcții noi (corp cabina statie Parter, copertina pentru protectia frontului de pompe distributie carburanti, cladire tehnico edilitara Parter, retelele tehnico edilitare, sistemtatizare vertical a terenului, imprejmuire teren, spatii verzi, alei auto, alei pietonale si parcaje.

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

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

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

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

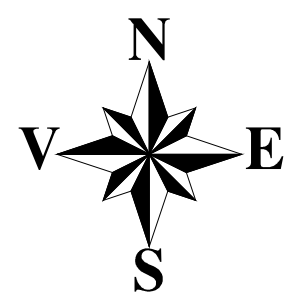
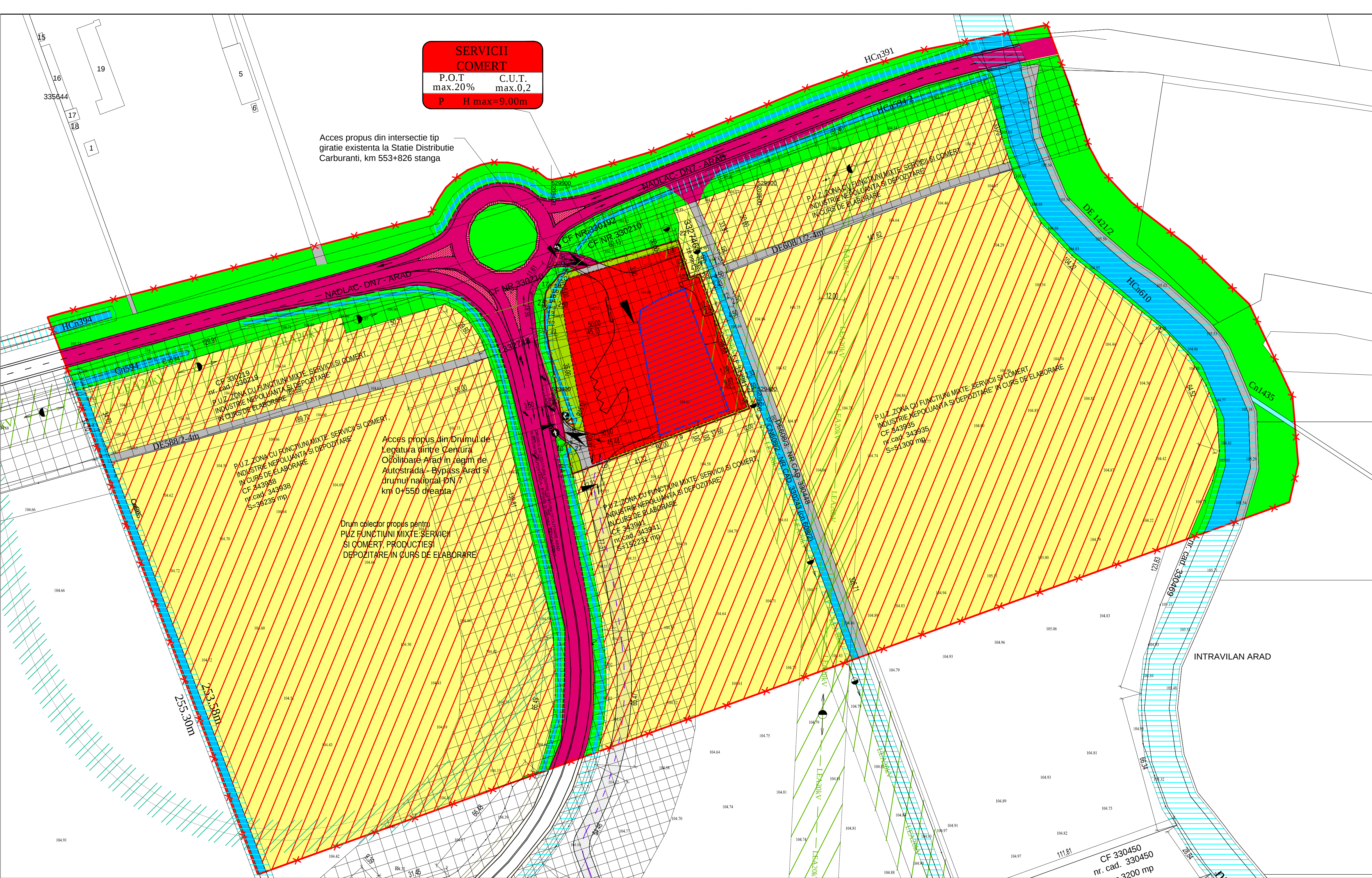
LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/FINANȚATOR
Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției	August 2016-decembrie 2016	Luca Petru Adrian–beneficiar P.U.Z.
Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	octombrie 2016 – mai. 2017	Luca Petru Adrian–beneficiar P.U.Z.
Începere lucrări conform Autorizații	noiembrie 2016 – iunie. 2017	Luca Petru Adrian–

de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției		beneficiar P.U.Z.
Încheiere lucrări conform Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Septembrie 2017	Luca Petru Adrian–beneficiar P.U.Z.
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Octombrie 2017 - noiembrie 2017	Luca Petru Adrian–beneficiar P.U.Z.

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul solicitat prin tema de proiectare: construire stație distribuție carburanți cu amenajările aferente.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Întocmit:

Gheorghe SECULICI R.U.R.



P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES
02_REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

ZONE FUNCTIONALE	ZONA STUDIATA			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA SERVICII SI COMERT - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI				
CONSTRUCTII	0,00	0,00	1.500,00	1,04
CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI, PIETONALE	0,00	0,00	3.064,00	2,12
SPATII VERZI AFERENTE	0,00	0,00	2850,00	1,97
CANAL	0,00	0,00	86,00	0,06
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, DIN CARE:				
- DRUMURI DE INTERES NATIONAL	10.205,70	7,08	10.478,44	7,26
- DRUMURI DE EXPLOATARE	3.615,84	2,51	3.615,84	2,51
SPATII VERZI AMENAJATE / NEAMENAJATE	19.407,79	13,46	19.135,05	13,27
CANALE	6.517,83	4,52	6.517,83	4,52
TEREN AGRICOL: ARABIL	104.418,84	72,43	93.794,84	65,07
TEREN REZERVAT CONSTRUCTIEI DRUMULUI EXPRES ARAD-ORADEA (Z3)	0,00	0,00	3.124,00	2,16
TOTAL	144.166,00	100,00	144.166,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI					
		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	7 500	100	-	-
ZONA SERVICII SI COMERT - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI					
2.	CONSTRUCTII SERVICII SI COMERT	—	—	1500	20,00
3.	CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME SI PARCARI	—	—	2989	39,85
4.	CIRCULATII PIETONALE	—	—	75	1,00
5.	SPATII VERZI AMENAJATE	—	—	2850	38,00
6.	CANAL			86	1,15
	TOTAL GENERAL	7 500	100%	7 500	100%

INDICATORI URBANISTICI MAXIM I PROPUSE PENTRU INCINTA CU PROPUNERI		
IS1- STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI		
	E	P
P.O.T.	0,00 %	max 20,00 %
C.U.T.	0,00	0,20

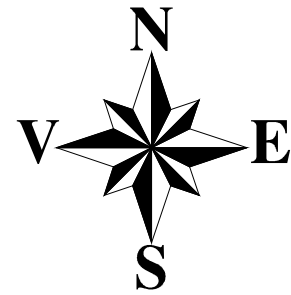
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	Existent	Propus
1. Amplasare	Extravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 343800Arad	

- LEGENDA:**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA = 144.166 mp
 - LIMITA INCINTA = 7500 mp
 - LIMITA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
 - LIMITA ZONA DE IMPLANTARE PENTRU UTILAJE SI INSTALATII TEHNOLOGICE CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARĂ TE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL
 - P.U.Z. ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE IN CURS DE ELABORARE
 - SERVICII SI COMERT - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI
 - ZONA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
 - SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - CANALE
- CIRCULATII**
- DRUM NATIONAL
 - CENTURA OCOLITOARE BY PASS ARAD
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
 - CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME SI PARCARI
 - DRUM COLECTOR PROPOS
 - CIRCULATII PIETONALE - PROPOS
 - TEREN REZERVAT CONSTRUCTIEI DRUMULUI EXPRES ARAD-ORADEA
- DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE**
- LEA 20KV
 - LINIE ELECTRICA SUBTERANA
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE DN7 (50m. DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA)
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV -12M
 - ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3,00m; CANALE - 2,5m
 - REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE (DIN DN7 SI CENTURA ARAD)

PROIECTANT GENERAL birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA			Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN	Pr. nr. 62 / 2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1 : 1000	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECULICI		Oct. 2015	Titlu plansa:
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI			Plansa nr.
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A2	02 A
			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	

P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES
03_REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 144.166 mp
- LIMITA INCINTA = 7500 mp
- LIMITA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
- LIMITA ZONA EDIFICABILA PENTRU
 - UTILAJE SI INSTALATII TEHNOLOGICE
 - CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
- CANALE
- CIRCULATII
 - DRUM COLECTOR PROPU
 - TEREN REZERVAT CONSTRUCTIEI DRUMULUI EXPRES ARAD-ORADEA

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LEA 20KV
- LINEE ELECTRICE SUBTERANA
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
 - ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE DN7 (50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA)
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV -12M
 - ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3m; CANALE - 2,5m
 - REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE(DIN DN7 SI CENTURA ARAD)

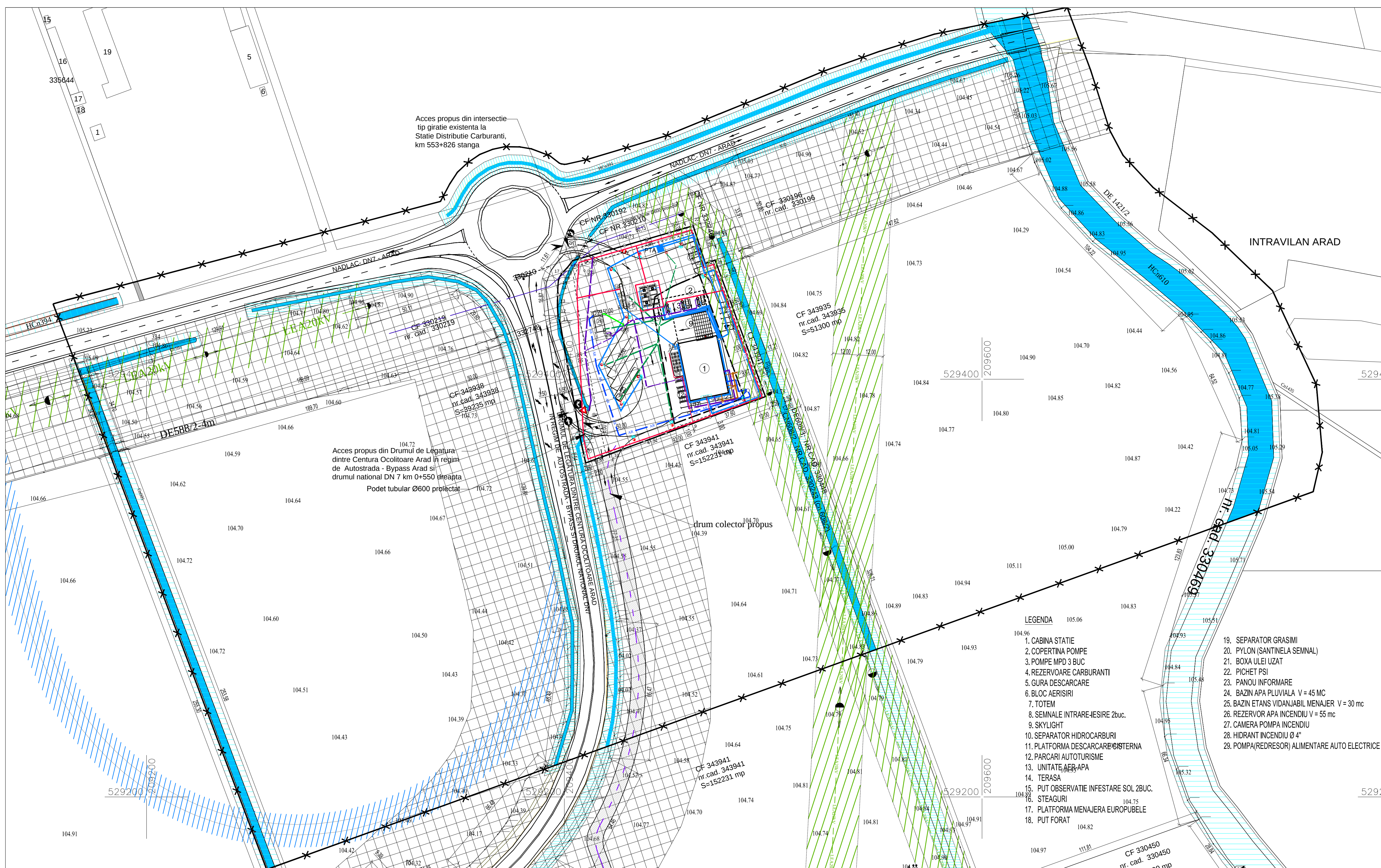
INSTALATII SANITARE EXTERIOARE

- AR - CONDUCTA DE APA RECE DIN POLIETILENA DE INALTA DENSITATE PEHD
- CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA DIN PVC SN4
- CONDUCTA DE CANALIZARE PLUVIALA CONVENTIONAL CURATA DIN PVC SN4
- CONDUCTA DE CANALIZARE PLUVIALA INFESTATA CU HIDROCARBURI DIN PVC SN4
- CONDUCTA DE ALIMENTARE HIDRANT, PEHD PE80 SDR17,6 PN6
- CM - CAMIN DE CANALIZARE MENAJERA,
- CPP - CAMIN DE CANALIZARE PLUVIALA CU HIDROCARBURI,
- CPA - CAMIN DE CANALIZARE PLUVIALA CONVENTIONAL CURATA,
- GS - GURA DE SCURGERE CU GRATAR CAROSABIL,
- SG - SEPARATOR DE GRASIMI.

INSTALATII ELECTRICE EXTERIOARE

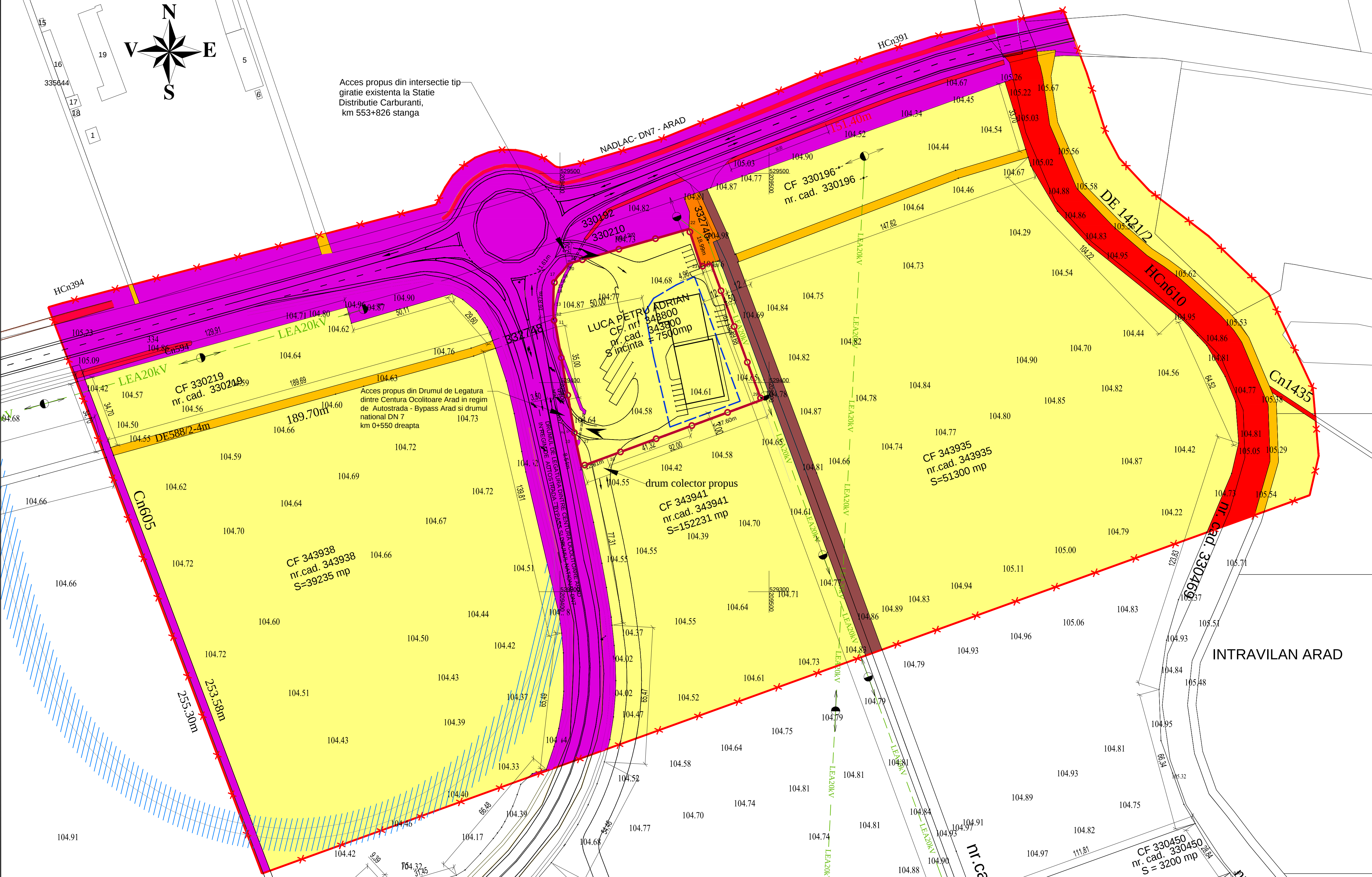
- LEA 20 kV EXISTENT
- LES EXISTENT (retea Telekom)
- PTA 20/0,4 KV 160KVA
- INSTALATII DE PROTECTIE PRIN LEGARE LA PAMANT
- INSTALATII ELECTRICE DE ILUMINAT EXTERIOR
- INSTALATII ELECTRICE DE FORTA
- TABLOU ELECTRIC GENERAL
- STALP DIN TEAVA DE OL CU H = 6 M ECHIPAT CU CORP ILUMINAT

PROIECTANT GENERAL birou individual de ARHITECTURA arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Craiova, nr.34, C.I.P. 25531490, tel. 0770227787				Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN	Pr. nr. 62 / 2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1000	Titlu proiect: PUZ SI RLU STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECULICI			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE	Plansa nr. 03 A
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Oct. 2015		
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A2		



LEGENDA

- CABINA STATIE
- COPERTINA POMPE
- POMPE MPD 3 BUC
- REZERVOARE CARBURANTI
- GURA DESCARCARE
- BLOC AERISIRI
- TOTEM
- SEMNAL INTRARE-IESIRE 2buc.
- SKYLIGHT
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- PLATFORMA DESCARCARE-CISTERNA
- PARCARI AUTOTURISME
- UNITATE AER-APA
- TERASA
- PUT OBSERVATIE INFESTARE SOL 2BUC.
- STEAGURI
- PLATFORMA MENAJERA EUROPUBELE
- PUT FORAT
- SEPARATOR GRASIMI
- PYLON (SANTINELA SEMNAL)
- BOXA ULEI UZAT
- PICHET PSI
- PANOU INFORMARE
- BAZIN APA PLUVIALA V = 45 MC
- BAZIN ETANS VIDANJABIL MENAJER V = 30 mc
- REZERVOR APA INCENDIU V = 55 mc
- CAMERA POMPA INCENDIU
- HIDRANT INCENDIU Ø 4"
- POMPA(REDRESOR) ALIMENTARE AUTO ELECTRICE



Acces propus din intersectie tip giratie existenta la Statie Distributie Carburanti, km 553+826 stanga

Acces propus din Drumul de Legatura dintre Centura Ocolitoare Arad in regim de Autostrada - Bypass Arad si drumul national DN 7 km 0+550 dreapta

drum colector propus
CF 343941
nr.cad. 343941
S=152231 mp

LUCA PETRU ADRIAN
CF. nr. 343800
nr. cad. 343800
S incinta = 7500mp

INTRAVILAN ARAD

P. U. Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES
04 _ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 144.166 mp
- LIMITA INCINTA = 7500 mp
- LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LINIE ELECTRICA AERIANA 20 Kv
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA
- REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE (din DN7 si centura ARAD)

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. DOMENIUL PUBLIC

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NATIONAL
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETELOR
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL

B. DOMENIUL PRIVAT

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA AL UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

C. TERENURI IN LITIGIU

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPU SI PENTRU INCINTA PROPU SA
IS1- STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI

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

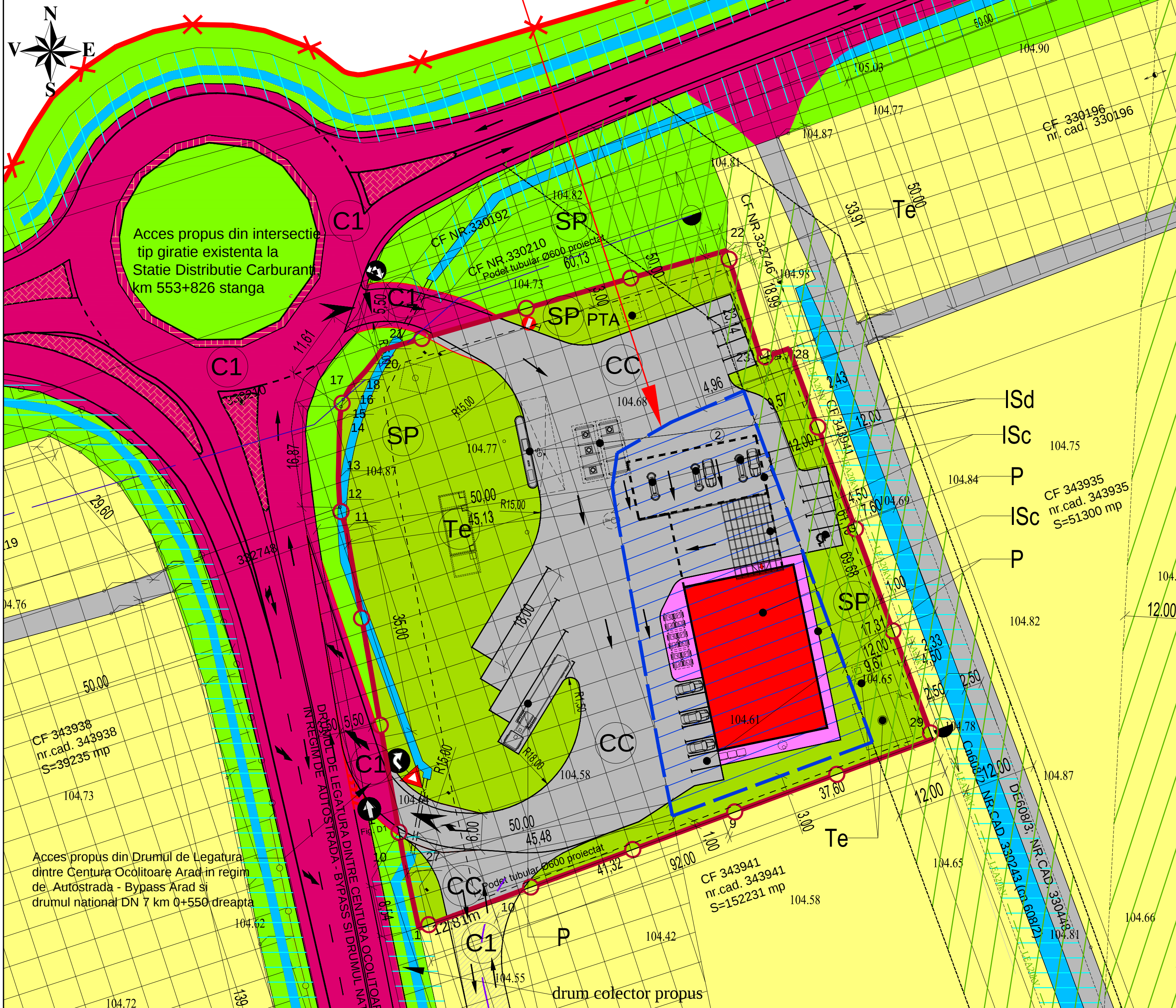
Hmax. CORNISA 9.00m, max. P
S spatiu verde: min. 38%

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	Existent	Propus
1. Amplasare	Extravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 343800Arad	

PROIECTANT GENERAL				Beneficiar:	Pr. nr.
birou individual de ARHITECTURA				LUCA PETRU ADRIAN	62 / 2015
arh. Alexandra CORNEA					
ARAD, str. Craiova, nr.34, C.I.P. 25531490, tel. 0770227787					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000	Titlu proiect: PUZ SI RLU STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECULICI			Extravilan Mun.Arad, DN7, C.F. NR. 343800, jud. Arad	
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Oct. 2015	Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa nr. 04 A
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A2		

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		Existent	Propus
1.	Amplasare	Extravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 343800Arad	

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



P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU

STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES

05_REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 144.166 mp
- LIMITA INCINTA = 7500 mp
- LIMITA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
- LIMITA ZONA DE IMPLANTARE PENTRU
 - UTILAJE SI INSTALATII TEHNOLOGICE
 - CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL P.U.Z., ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE IN CURS DE ELABORARE
- SERVICII SI COMERT - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI
- ZONA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CANALE

CIRCULATII

- DRUM NATIONAL
- CENTURA OCOLITOARE BY PASS ARAD
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME SI PARCARI
- DRUM COLECTOR PROPUIS
- CIRCULATII PIETONALE - PROPUIS
- TEREN REZERVAT CONSTRUCTIEI DRUMULUI EXPRES ARAD-ORADEA

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LEA 20KV
- LINEE ELECTRICE AERIANE 20 Kv
- LINEE ELECTRICE SUBTERANE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE DN7 (50m. DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA)
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINEE ELECTRICE 20KV - 12M
- ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3,00m; CANALE - 2,5m
- REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE (DIN DN7 SI CENTURA ARAD)

INDICATORI URBANISTICI MAXIM IPROPUSI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI

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

H MAX. CORNISA 9,00M, MAX. P

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ZONA FUNCTIONALA

ISc: UNITATEA PRINCIPALA PRESTARI SERVICII SI COMERT

Sd: DOTARI-UTILAJE SI INSTALATII TEHNOLOGICE

SUBUNITATI

SP- SPATII VERZI

CC- CIRCULATII CAROSABILE DE INCINTA

C1 - INTERSECTIE SI GIRATIE AMENAJATE LA DN 7, CENTURA OCOLITOARE ARAD IN REGIM DE AUTOSTRADA SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

P- CIRCULATII PIETONALE, PLATFORME, PARCAJE

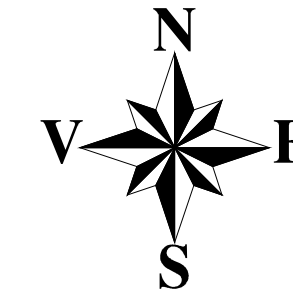
TE- ECHIPARE EDILITARE

PROIECTANT GENERAL birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crăciun, nr.34, C.I.F. 25631490, tel. 0770227787				Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN	Pr. nr. 62 / 2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 500	Titlu proiect: PUZ SI RLU STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES Extravilan Mun. Arad, DN 7, C.F. NR. 343800, jud. Arad	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECULICI				
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Oct. 2015		Plansa nr.
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A2		05 A
				Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	

P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU

STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES
06_POSIBILTATE MOBILARE URBANISTICA



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 144.166 mp
- LIMITA INCINTA = 7500 mp
- LIMITA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
- LIMITA ZONA DE IMPLANTARE PENTRU
 - UTILAJE SI INSTALATII TEHNOLOGICE
 - CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARĂ TE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL
- SERVICII SI COMERT - STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI
- P.U.Z., ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE IN CURS DE ELABORARE
- ZONA ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTA
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CANALE

CIRCULATII

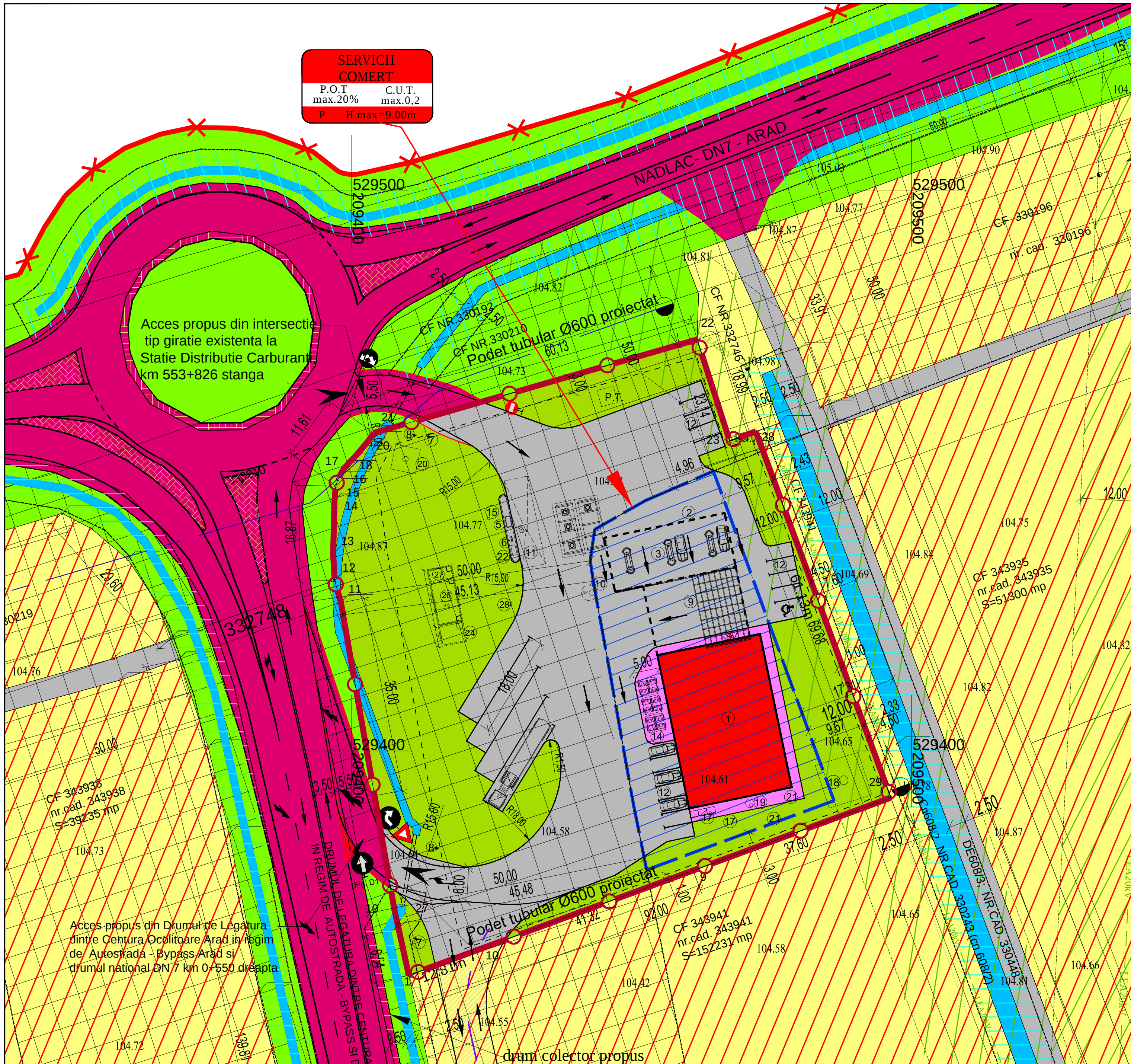
- DRUM NATIONAL
- CENTURA OCOLITOARE BY PASS ARAD
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME SI PARCARI
- DRUM COLECTOR PROPUIS
- CIRCULATII PIETONALE - PROPUIS
- TEREN REZERVAT CONSTRUCTIEI DRUMULUI EXPRES ARAD-ORADEA

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LEA 20KV
- LINEE ELECTRICE AERIANE 20 Kv
- LINEE ELECTRICE SUBTERANE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA- 50M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE DN7- 50M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV -12M
- ZONA DE PROTECTIE CANAL IER LEGATOR - 3,00m; CANALE - 2,50m
- REALIZARE ACCES AUTO-INTRARE, IESIRE (DIN DN7 SI CENTURA ARAD)



LEGENDA

- | | | | | |
|--------------------------|---|--|----------------------------------|--|
| 1. CABINA STATIE | 7. TOTEM | 13. UNITATE AER-APA | 19. SEPARATOR GRASIMI | 25. BAZIN ETANS VIDANJABIL MENAJER V = 30 mc |
| 2. COPERTINA POMPE | 8. SEMNALE INTRARE-IESIRE 2buc. | 14. TERASA | 20. PYLON (SANTINELA SEMNAL) | 26. REZERVOR APA INCENDIU V = 55 mc |
| 3. POMPE MPD 3 buc | 9. SKYLIGHT | 15. PUT OBSERVATIE INFESTARE SOL 2buc. | 21. BOXA ULEI UZAT | 27. CAMERA POMPA INCENDIU |
| 4. REZERVOARE CARBURANTI | 10. SEPARATOR HIDROCARBURI | 16. STEAGURI | 22. PICHET PSI | 28. HIDRANT INCENDIU Ø 4" |
| 5. GURA DESCARCARE | 11. PLATFORMA DESCARCARE CISTERNA | 17. PLATFORMA MENAJERA EUROPUBELE | 23. PANOU INFORMARE | 29. POMPA (REDRESOR) ALIMENTARE AUTO ELECTRICE |
| 6. BLOC AERISIRI | 12. PARCARI AUTOTURISME - MINIM 10 LOCURI
PARCARI TIR-URI - 4 LOCURI | 18. PUT FORAT | 24. BAZIN APA PLUVIALA V = 45 mc | |

PROIECTANT GENERAL birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787				Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN	Pr. nr. 62 / 2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500	Titlu proiect: PUZ SI RLU STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, AMENAJARI AFERENTE, REALIZARE ACCES Extravilan Mun. Arad, DN 7, C.F. NR. 343800, jud. Arad	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECULICI			Titlu plansa: POSIBILTATE MOBILARE URBANISTICA	Plansa nr. 06 A
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Oct. 2015		
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A2		

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2016
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
**„Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces”,
Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stanga,**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 47168 din 20.07.2016,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47005/A2 din 12.07.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 47168 din 13.07.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 11 din 13.07.2016,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **„Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces”, Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stanga**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele caracteristici:

1. Beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

2. Elaborator: B.I.A. – arh. Alexandra Cornea, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 62/2015.

3. Suprafața aferentă lotului reglementat: 7.500 mp, identificată prin CF nr. 343800 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietari LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a). Funcțiunea principală: servicii și comerț (stație distribuție carburanți și funcțiuni conexe).

b). Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max 20 %, C.U.T. max 0,20.

c). Regim de înălțime: Parter, H max = 9,00 m.

c). Zonă verde min 38 %.

d). **Deservirea rutieră** a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stanga, din intersecția tip girăție existentă (pentru intrarea în incinta stației de distribuție carburanți) și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de

Autostrada - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta (pentru ieșirea din stația distribuție carburanți), cu respectarea condițiilor din avizul CNADNR.

Art.3. Autorizația de construire pentru obiectivele stației de distribuție carburanți se va emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare (inclusiv reglementarea și protecția rețelelor existente din zona obiectivului) și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

**„Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces”,
Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stanga,**

- beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA

- elaborator: B.I.A. – arh. Alexandra Cornea, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 62/2015;

Suprafața aferentă lotului reglementat: 7.500 mp, identificată prin extras CF nr. 343800 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietate LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.45080/04.07.2016 de către LUCA PETRU ADRIAN.

- raportul de specialitate nr.47168/13.07.2016 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr.47005/A2/12.07.2016, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr.11/13.07.2016 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1176 din 18 iunie 2015, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: servicii și comerț (stație distribuție carburanți)

2. P.O.T. max 20 %

3. C.U.T. max 0,20

4. Regim de înălțime: Parter, Hmax = 9,00 m,

5. Procent de spații verzi min 38 %.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stanga, din intersecția tip girăție existentă (pentru intrarea în incinta stației de distribuție carburanți) și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostradă - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta (pentru ieșirea din stația distribuție carburanți), cu respectarea condițiilor din aviz CNADNR.

p. PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă
VICEPRIMAR

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Staţie distribuţie carburanţi, amenajări aferente, realizare acces”,
Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stanga,

- beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN şi LUCA ANA
- elaborator: B.I.A. – arh. Alexandra Cornea, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 62/2015;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în extravilan, în partea de vest a municipiului Arad, în vecinătatea intersecţiei tip giraj de la km 553+826, dintre Centura Ocolitoare Arad, în Regim De Autostradă şi DN 7 (spre Nădlac).
Terenul este accesibil dinspre DN 7 Arad – Nădlac, prin intermediul drumului DE608/3.
Vecinătăţile amplasamentului sunt: în partea de nord drumul naţional DN 7 Arad-Nădlac, în partea de vest Centura Ocolitoare Arad, în regim de autostradă – By Pass Arad, în partea de est terenuri agricole, canalul Cn 608/2 şi drumul judeţean DJ 682F, iar în partea de sud terenuri agricole proprietate privată.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent incintei reglementate prin P.U.Z. în suprafaţă totală de 7.500 mp este înscris în CF nr. 343800 – Arad, arabil în extravilan, proprietari: LUCA PETRU ADRIAN şi LUCA ANA.

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se propune introducerea acestei suprafeţe de teren în intravilanul municipiului Arad, stabilind condiţii pentru realizarea unei staţii de distribuţie carburanţi, reglementarea acceselor rutiere din reţeaua de drumuri publice, asigurarea utilităţilor necesare.

Funcţiunea principală propusă este de servicii şi comerţ -staţie distribuţie carburanţi şi servicii complementare (comercializarea de produse alimentare preambalate, cosmetice auto, presa, alimentaţie publică de tip snack bar, cafenea, produse de patiserie, etc).

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

- construcţii noi:

1. Corp cabină staţie - magazin, parter
2. Copertină metalică pentru protecţia frontului de pompe distribuţie carburanţi;
3. Terasa;

- Echipamente tehnico edilitare specifice staţiei de distribuţie carburanţi:

pompe distribuţie carburanţi -3buc, parc rezervoare subterane carburanţi -capacitate 180mc, gura descarcare, bloc aerisiri, unitate aer-apa, put observatie infestare sol -2buc, put forat, separator hidrocarburi, separator grasimi, boxa ulei uzat, pichet PSI, bazin apa pluviala v = 45 mc, bazin etanş vidanjabil menajer v = 30 mc, rezervor apă incendiu v = 55 mc, cameră pompa incendiu, hidrant incendiu Ø 4", pompa(redresor) alimentare auto electrice.

- Elemente de identificare semnalistică : totem, semnale intrare-ieşire, skylight, steaguri, pylon (santinelă semnal), panou informare;
- Împrejmuire;
- Racorduri la reţelele tehnico – edilitare şi reţele de incintă;
- Sistematizarea verticală a terenului;
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare pentru autoturisme şi tiruri, drumuri de incintă şi accesul autospecialelor de intervenţie 6m; platformă descărcare cisternă;
- platformă menajeră europubele;
- Realizare racord carosabil la Centura Arad, respectiv la drumul naţional DN 7, şi accesul autospecialelor de intervenţie;
- Amenajare spaţii verzi şi plantate.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

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

Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru construcțiile aferente stației de distribuție carburanți este de 9,00 m, respectiv parter.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Se impun următoarele zone de protecție:

- Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
- Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare Bypass Arad – 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
- Zona de protecție și de siguranță față de linie electrică de medie tensiune – 12 m de o parte și de alta a acesteia.
- Zona de protecție față de ampriza canalului Ier Legator – 3,0 m și zona de protecție față de ampriza canalelor Cn615, Cn606, Cn600, Cn 608/2 – 2,50m,

rezultând astfel următoarele retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului:

- față de limita de proprietate est min 9,67m
- față de limita de proprietate sud min 3,00 m
- față de limita de proprietate vest min 45,13m
- față de limita de proprietate nord min 23,14 m

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate cu o pondere de min. 38% din suprafața terenului

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stanga, din intersecția tip giraj existentă (pentru intrarea în incinta stației de distribuție carburanți) și din drumul de Legătură dintre Centura Ocolitoare Arad în Regim de Autostradă - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta (pentru ieșirea din stația distribuție carburanți), cu respectarea condițiilor din aviz CNADNR.

Echiparea tehnico- edilitară

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă în scop tehnologic, igienico-sanitar se va face în prima etapă dintr-un foraj de mică adâncime.

Stingerea incendiilor se face cu ajutorul hidrantului suprateran propus, alimentat de la rezerva de incendiu (bazin retenție ape pluviale) prin intermediul unui grup de pompare pentru stingere incendii.

Racordarea la sistemul centralizat apă se va face după extinderea rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

Apele uzate

Retelele exterioare de canalizare de pe amplasament vor funcționa în sistem divizor, respectiv apele menajere separate de cele pluviale. Retelele exterioare de canalizare vor fi compuse din mai multe tipuri de rețele:

- rețea de canalizare menajeră cu stocare în bazin de beton etanș cu volum util de min 20mc.
- rețea de canalizare a apelor pluviale convențional curate de pe acoperișuri (pavilion comercial și copertina) și apelor pluviale provenite de pe drumuri/platforme unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi. Acestea se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în bazinul de retenție a apelor pluviale care va fi împărțit în două compartimente: unul va avea rolul de stocare a rezervei de incendiu și unul pentru udarea spațiilor verzi.
- rețea de canalizare tehnologică, pentru apele pluviale potențial poluate cu produse petroliere provenite de pe suprafețele platformei pompelor, a parcarii cisternei de aprovizionare cu combustibil, parcaje auto clienți. Acestea se vor dirija spre un sistem separator de hidrocarburi, cu deznisipator incorporat.

Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate în același bazin de retenție.

Racordarea la sistemul centralizat de canalizare se va face după extinderea rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus este necesară amplasarea in incinta a unui post de transformare 20/0,4 kV in anvelopa si alimentarea acestuia din linia aeriana de medie tensiune existenta din zona (LEA 20 kV cu traseu paralel cu CN608/2, respectiv DE608/3).

Este obligatorie reglementarea pe cheltuiala investitorilor a LEA 20kv existentă situata la aproximativ 2,30m de limita de proprietate est, inclusiv stalpi adiacenti pana la o distanta de 15 m de aceasta. LEA este echipata in prezent cu legaturi simple si este amplasata într-o zona care va deveni zona cu circulatie frecventa, prin construirea noului obiectiv.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr.1176 din 18 iunie 2015, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize/acorduri:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	O.C.P.I. Arad	PV de recepție Nr.1128/2015
2	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	150563585/12.11.2015
3	Transelectrica S.A.	118/26.11.2016
4	C.E.T. Arad	5485/04.11.2015
5	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	24339/13.11.2015
6	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	382/09.11.2016
7	E-on Gaz	811/03.11.2015
8	Transgaz S.A.	1896/10189/13.11.2015
9	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	838/11.11.2015
10	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	475/14.01.2016
11	A.N.I.F.	53/12.11.2015
12	M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Arad	108537/01.03.2016
13	Direcția Județeană pentru cultură	299/U/02.12.2015
14	Inspectoratul pentru Situații de Urgență"Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	533/15/SU-AR/16.11.2015
15	Inspectoratul pentru Situații de Urgență"Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	728/15/SA-AR/16.11.2015
16	Apele Române	39/09.12.2015
17	C.N.A.D.N.R. – D.R.D.P. Timișoara	92/56965/2013, prelungit cu nr.92/78432/2016
18	C.J.ARAD – D.A.T.U.	4/16.03.2016
19	M.A.N.	D/5855/10.12.2015
20	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	4.088.843/22.12.2015
21	S.R.I.	48.458/12.11.2015
22	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	13952/465/31 MAI 2016

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.07.2016, s-a emis Avizul tehnic nr.11/13.07.2016.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de LUCA PETRU ADRIAN, cu domiciliul în județul Timiș, localitatea Dumbrăvița, str. Traian Vuia, nr.3/A, tel 0743 177 477, înregistrată la nr. 45080 din 04 iulie 2016,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 11 din 13 iulie 2016

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent : „Stație distribuție carburanți, amenajări aferente, realizare acces”, Extravilan Municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac, km 553+826 stanga, generat de imobilul cu suprafața 7.500 mp, înscris în CF nr. 343800 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietari LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

Inițiator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant: B.I.A. – arh. Alexandra Cornea

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici

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

Zona luată în studiu este situată în extravilan, în partea de vest a municipiului Arad, în vecinătatea intersecției tip girație de la km 553+826, dintre Centura Ocolitoare Arad, în Regim De Autostradă și DN 7 (spre Nădlac).

Terenul este accesibil dinspre DN 7 Arad – Nădlac, prin intermediul drumului DE608/3.

Vecinătățile amplasamentului sunt: în partea de nord drumul național DN 7 Arad-Nădlac, în partea de vest Centura Ocolitoare Arad, în regim de autostradă – By Pass Arad, în partea de est terenuri agricole, canalul Cn 608/2 și drumul județean DJ 682F, iar în partea de sud terenuri agricole proprietate privată.

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

Conform P.U.G. al Municipiului Arad terenul este situat în extravilan, nefiind reglementat din punct de vedere urbanistic.

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

- Funcțiunea principală: servicii și comerț (stație distribuție carburanți cu funcțiuni conexe)
 - P.O.T. max 20 %
 - C.U.T. max 0,20
 - Regim de înălțime: Parter, Hmax = 9,00 m,
 - Zonă verde min 38 %.
 - Se vor amenaja min.10 locuri parcare pentru autoturisme și min. 4 locuri parcare pentru TIR-uri.
 - Se impun următoarele zone de protecție:
 - Zona de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
 - Zona de protecție și de siguranță față de centura ocolitoare ByPass Arad – 50 m de la îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
 - Zona de protecție și de siguranță față de linie electrică de medie tensiune – 12 m de o parte și de alta a acesteia.
 - Zona de protecție față de ampriza canalului Ier Legator – 3,0 m și zona de protecție față de ampriza canalelor Cn615, Cn606, Cn600, Cn 608/2 – 2,50m,
- rezultând astfel următoarele retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului:
- față de limita de proprietate est min 9,67m
 - față de limita de proprietate sud min 3,00 m
 - față de limita de proprietate vest min 45,13m
 - față de limita de proprietate nord min 23,14 m
- Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Arad - Nădlac la km 553+826 stanga, din intersecția tip girație existentă (pentru intrarea în incinta stației de distribuție carburanți) și din drumul de Legatură dintre Centura Ocolitoare Arad în

Regim de Autostrada - Bypass Arad și drumul Național DN7 Arad – Nădlac km 0+550 dreapta (pentru ieșirea din stația distribuție carburanți), cu respectarea condițiilor din aviz CNADNR.

- Echipare tehnico-edilitară

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă în scop tehnologic, igienico-sanitar se va face în prima etapă dintr-un foraj de mică adâncime.

Stingerea incendiilor se face cu ajutorul hidrantului suprateran propus, alimentat de la rezerva de incendiu (bazin retenție ape pluviale) prin intermediul unui grup de pompare pentru stingere incendii.

Apele uzate

Retelele exterioare de canalizare de pe amplasament vor funcționa în sistem divizor, respectiv apele menajere separate de cele pluviale. Retelele exterioare de canalizare vor fi compuse din mai multe tipuri de rețele:

- rețea de canalizare menajeră cu stocare în bazin de beton etanș cu volum util de min 20mc.

- rețea de canalizare a apelor pluviale convențional curate de pe acoperișuri (pavilion comercial și copertina) și apelor pluviale provenite de pe drumuri/platforme unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi. Acestea se vor colecta printr-o rețea de camine și conducte și se vor deversa gravitațional în bazinul de retenție a apelor pluviale care va fi împărțit în două compartimente: unul va avea rolul de stocare a rezervei de incendiu și unul pentru udat spațiile verzi.

- rețea de canalizare tehnologică, pentru apele pluviale potențial poluate cu produse petroliere provenite de pe suprafețele platformei pompelor, a parării cisternei de aprovizionare cu combustibil, parcaje auto clienți. Acestea se vor dirija spre un sistem separator de hidrocarburi, cu deznisipator încorporat.

Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate în același bazin de retenție.

Racordarea la sistemul centralizat apă și canalizare se va face după extinderea rețelei pe cheltuiela beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus este necesară amplasarea în incinta a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopa și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă din zona (LEA 20 kV cu traseu paralel cu CN608/2, respectiv DE608/3).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.07.2016, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1176 din 18 iunie 2015, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Stație distribuție carburanți, amenajările aferente, realizare acces

Inițiatorul documentației– **Luca Petru Adrian și Luca Ana**

Amplasament – extravilan municipiul Arad DN 7 Arad-Nădlac

Proiectant – BIA arh Alexandra Cornea, Proiect nr.62/2015

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

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

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

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

- prin adresa nr. 27426/04.05.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Luca Petru Adrian și Luca Ana solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 13.05.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 13.05.2015 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 22.05.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr.65931/21.10.2015 și completările înregistrate cu nr.69921/09.11.2015 la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Luca Petru Adrian solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 18.11.2015.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.11.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 02.12.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ, sunt terenuri în proprietatea Municipiului Arad, în data de 17.11.2015 a fost trimisă scrisoare de notificare Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Arad și o copie după propunerile preliminare PUZ, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura