

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Hr. 67/21.03.2012
HOTĂRÂREA nr. _____
Din _____ 2012

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL , proiect nr.249//2011, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 12508 din 21.03.2012 ;

-raportul nr.ad. 12508 din 21.03.2012 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL, proiect nr.249/2011, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL.

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000;

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

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL, proiect nr.249/2011, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL.conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 12508 /Ao/ 21.03. 2012

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL , proiect nr.249//2011, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.2030/2011, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.12408 / Ao/ 21.03. 2012

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL, proiect nr.249//2011, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 2030/2011 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect construirea unei stații automate de distribuție carburanți.

Documentația a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Terenul studiat este proprietatea SC INTERCORA SRL conform C.F. Nr. 303056, nr. Cad. 11752. Terenul are o suprafață totală de 13157 mp cu folosință construcții administrative și social culturale în intravilan.

Investitorul a încheiat un contract de închiriere cu proprietarul terenului pentru suprafața necesară amplasării acestei stații automate de distribuție carburanți și a amenajărilor aferente, respectiv 225mp.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- cladire stație în construcție prefabricată având în dotare o pompă de livrare produse petroliere tip multiprodus și echipamente automate pentru încasarea banilor și cu scop comercial
- copertina metalică generală
- rezervor de produse petroliere, cu pereți dubli, montat îngropat
- separator produse petroliere
- platforma carosabilă, trotuare, spațiu verde

Zona de implementare a stației de distribuție va ocupa o suprafață de maxim 225mp, suprafața închiriată de către investitor de la proprietar. Construcția propusă

va avea o suprafata construita maxima de 25mp, cu un regim de inaltime maxim parter (hmax sub copertina 4,60m, h max = 5,50m). Aceasta zona va fi acoperita total de o copertina metalica.

Accesul si iesirea automobilelor din statie se poate realiza fara a incomoda circulatia. Intrarea si iesirea in si din statie au fost amplasate astfel incat sa nu conduca la o blocare a zonei de acces in parcare.

Alimentarea cu combustibili a statiei se va face o data pe saptamana, in afara orelor de program. Cisterna va stationa pe suprafata delimitata special pentru aceasta pe timpul descarcarii.

Se apreciaza ca pompa (unitatea de livrare) multiprodus poate deservi, intr-o ora de varf maxim 20 de autoturisme.

Capacitatea totala a platformei de parcare este de cca 450 autoturisme din care 10 locuri pentru persoane cu handicap, iar aprox. 142 locuri de parcare pe parcela de teren din CF nr. 303056 (sunt respectate prevederile din HG 525/1996 privind numarul de locuri de parcare pentru complexuri comerciale).

Stocarea produselor petroliere se efectueaza intr-un rezervor ecologic cu manta dubla, avand capacitatea de 60mc, cu trei compartimente, montat ingropat pe radier de beton si acoperit cu nisip.

Echiparea tehnico-edilitară

Alimentare cu apă

In prezent exista retea de apa rece potabila pe str. Banu Maracine si pe str. Voluntarilor.

Constructiile existente sunt bransate la reseaua de apa rece potabila.

Prin specificul functiunii, constructia nou propusa nu necesita alimentarea cu apa tehnologica/potabila.

Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există pe strada Banu Maracine rețea de canalizare menajeră.

Prin specificul functiunii, constructia nou propusa nu necesita racordarea la canalizarea menajera.

Apele de pe copertina pompei de distributie vor fi evacuate la canalizarea din incinta prin intermediul receptorilor de terasa DN 110 mm, a coloanelor pluviale confectionate din teava polipropilena de scurgere DN110 mm montate in stalpii

acesteia si a unor conducte de canalizare din PVC KG DN110 mm si vor fi deversate la un camin pluvial din reseaua de canalizare de incinta.

Preluarea apelor pluviale de pe platforma de distributie carburanti se va face prin intermediul a 2(doua) rigole, amplasate de o parte si de alta a pompei de distributie. La fel, apele uzate rezultate de pe platforma de stationare a cisternei sunt colectate intr-o rigola. Efluentul rezultat este deversat intr-un separator de hidrocarburi cu predecantor, avand debitul nominal de 3l/s si dupa aceea la reseaua de canalizare existenta in incinta unde se va monta statia de distributie carburanti. Acest separator realizeaza o separatie superioara apa-hidrocarburi astfel incat fluidul rezultat sa nu contina mai mult de 5 mg/1l de apa conform normelor si standardelor europene pentru separatoare de hidrocarburi. Principalele lui parti componente sunt urmatoarele: opritorul de difuzie, camera de sedimentare, ecranul de filtrare. Conducele exterioare de canalizare ape pluviale se vor executa din tuburi PVC-KG.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată se estimează un necesar de putere electrică de cca. 30 kVA la nivelul postului de transformare. Alimentarea cu energie electrică se poate face de la postul de transformare 20/0,4 kV în anvelopă, existent pe str. Marinarilor (în spatele centrului comercial). Traseul de alimentare se va executa cu cablu armat pozat subteran. Toate traseele electrice din cadrul zonei studiate se vor executa subteran.

Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile existente pe amplasament (complexul comercial si unitatea de alimentare publica) sunt bransate la reseaua stradala de gaze naturale.

Prin specificul functiunii, constructia nou propusa nu necesita bransament la reseaua de gaze naturale

Indici urbanistici propuși:

POTmax – 50%

CUTmax – 0,6

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1	SC Compania de Apă Canal Arad SA	997/31.01.2012
2	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis	7704/A/30.01.2012
3	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2694/01.03.2012
4	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	44/23.01.2012
5	Enel	14010091/09.03.2012

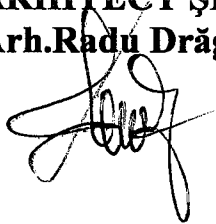
Această investiție reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

Având în vedere acestea:

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire stație automată distribuție carburanți”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



ȘEF SERVICIU
Ing.Mirela Szasz



Primăria municipiului Arad
Direcția Arhitect Șef
Serviciul Construcții și Urbanism
Nr. ad.12408/15.03.2012

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ- Construire stație automată distribuție carburanți
Amplasament – str. Banu Mărăcine nr. 6
Beneficiar -SC BIOROMOIL AUTOMATIC STATION SRL
Proiectant - SC Pro Arhitectura SRL

În etapa pregătitoare cetățenii au fost informați potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a anunțat intenția de elaborare a documentației de urbanism în data de 07.12.2011.

Solicitarea a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajarea a teritoriului și urbanism din data de 10.02.2012.

Nu au fost notificați vecinii întrucât în ședința Comisiei tehnice s-a stabilit că nu este necesar a fi notificați vecinii deoarece nu există proprietari direct afectați de propuneri.

În etapa de elaborare a propunerilor cetățenii au fost informați cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism mai sus amintite printr-o adresă la Serviciul Relații cu Publicul cât și Serviciul Informare Cetățeni pentru publicarea pe pagina de internet și afișare la sediu în data de 15.02.2012.

În acest scop beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal.

Documentația disponibilă la Serviciul Construcții și Urbanism nu a fost consultată de nici o persoană. Nu s-au formulat obiecții.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCLM nr. 95/28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului , cu privire la documentația PUZ - Construire stație automată distribuție carburanți , în municipiul Arad str. Banu Mărăcine nr. 6 a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de aprobare.

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan



Șef Serviciu
Ing. Mirela Szasz



SzaszMirela /2ex / Szasz Mirela



rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD 310176, Ion Alexanđru, nr 15, C.I.F. Ro177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DISTRIBUTIE CARBURANTI**
- Număr proiect: 249/2011
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.**
- Proiectant: S.C. **PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Terenul care face obiectul acestui studiu este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, Str. Banu Maracine, nr. 6, jud. Arad și este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR6. Procentul maxim de ocupare al terenului admis pentru zone mixte este de 70%.

Pe amplasament este întocmit un P.U.Z., aprobat de către primăria municipiului Arad prin Hotărârea nr. 238 din 16 septembrie 2011 – “CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU “KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN”.

Conform extras C.F. nr. 303056, terenul este în intravilan. Terenul studiat este proprietatea SC INTERCORA SRL conform C.F. Nr. 303056, nr. Cad. 11752. Terenul are o suprafață totală de 13157 mp cu folosință construcții administrative și social culturale în intravilan și are înscrieri privitoare la sarcini.

Investitorul, S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L., a încheiat un contract de închiriere a terenului cu proprietarul, S.C. INTERCORA S.R.L., pentru suprafața necesară amplasării acestei stații automate de distribuție carburanți și a amenajărilor aferente, respectiv 225mp.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2030 din 22.12.2011 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- clădire stație în construcție prefabricată având în dotare o pompă de livrare produse petroliere tip multiproduș și echipamente automate pentru încălzirea banilor și cu scop comercial
- copertina metalică generală
- rezervor de produse petroliere, cu pereți dubli, montat îngropat
- separator produse petroliere
- platforma carosabilă, trotuare, spațiu verde

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad

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

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil
Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Pe amplasament este întocmit un P.U.Z., aprobat de către primăria municipiului Arad prin Hotărârea nr. 238 din 16 septembrie 2011 – “CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU “KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN”. Destinația conform PUZ aprobat este ansamblu comercial, servicii, și anume ansamblu comercial, restaurant drive-thru KFC și parcare auto.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Situl ce face obiectul studiului a trecut printr-un proces de conversie funcțională în perioada 2005-2007. Locația cu mare potențial din municipiul Arad, cunoscută anterior sub numele de stadionul CFR/ Astra Trinity, a trecut printr-un proces de restructurare din punct de vedere urban, în scopul realizării unui ansamblu comercial adresat cartierului și orașului.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral intravilan al municipiului Arad, în UTR 6. La nord și vest vecinătățile sunt constituite din zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, iar la sud din blocuri de locuințe în regim de înălțime P+4. Amplasamentul este învecinat la est cu 2 blocuri de locuințe P+4, respectiv P+6, cu o clădire cu funcțiuni comerciale P și stația de carburanți OMV.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: ansamblu comercial, platforme circulație și parcare auto
- Est: blocuri de locuințe P+4, P+6, instituții de interes public și stația de carburanți OMV.
- Sud: blocuri de locuințe în regim de înălțime P+4
- Vest: zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată se încadrează în Câmpia Mureșului, care începe de la Munții Zărandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60,0 km, între râurile Crisul Alb la nord și Bega la sud. Această unitate este cea mai întinsă dintre subdiviziunile Câmpiei Tisei. Câmpia Mureșului prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 2,0m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament, se prezintă relativ plan și orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a 0,10 ÷ 0,20 m, având stabilitatea generală asigurată, și este ocupat la momentul prezent în proporție de cca 45% din suprafață de construcții.

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior – participă în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragneise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericitotalcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite (Sântana, Turnu, Variaș etc.), dacite (Pecica), andezite (Pâncota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata, etc.).

Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate prin gresii silicioase verzi/roșii și conglomerate cu intercalații de argile (Permian), conglomerate și gresii cuarțitice roșcate, șisturi argiloase-nisipoase roșii și verzi, calcare stratificate, negre bituminoase, dolomitice, calcare pseudo-oolitice cenușii cu intercalații locale de șisturi argiloase (Triasic), argile grezoase și gresii cuarțitice, marnocalcare cu intercalații de șisturi argilomarnoase, marne pseudo-oolitice (Jurasic). Formațiunile cretacice inferioare din

Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonianneogenă din fundamentul Depresiunii Pannonice, și dispun transgresiv peste Jurasic, ocupând aproximativ aceleași suprafețe ca și formațiunile jurasice, pe care le depășesc, însă, ca extindere. Sedimentarea Cretacicului inferior începe cu calcare lacustre negre sau cenușii, după care urmează calcare stratificate în bancuri groase, marnocalcare în alternanță cu calcare bioclastice, apoi calcare cenușii masive iar, în final, gresii glauconitice, șisturi marno-argiloase, gresii grosiere, microconglomerate, calcare, șisturi argiloase și gresii fine argiloase.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu strate de cărbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.

În final, depozitele cuaternare, cele care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenuri de fundare, au o răspândire foarte mare în regiune. Ele sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Conform **zonării seismice** după Normativul P 100-92, amplasamentul se încadrează în zona “D”, cu o perioadă de colt $T_c = 1,0$ sec. și un coeficient seismic $k_s = 0,16$.

Adâncimea de îngheț-dezghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-85).

Apa subterană a fost atinsă în jurul adâncimii de 3.9m în zona argiloasă, 2.5m, respectiv 1,8m față de cota terenului natural; nivelul freatic variază, de la un foraj la altul în funcție de stratificația terenului și cotele suprafeței topografice.

2.4. Circulația

Amplasamentul este delimitat pe laturile de est și vest de strazi cu caracter de deservire locală (Str. Voluntarilor, str. Marinarilor), iar pe latura de sud de artera majoră de circulație (4 benzi de circulație) str. Banu Maracine. În intersecția dintre str. Banu Maracine și Str. Voluntarilor există o bandă de viraj stânga de pe artera majoră și o bandă de viraj dreapta pe str. Voluntarilor. Sensurile de mers sunt delimitate pe str. Banu Maracine printr-o insulă de separare a sensurilor de circulație pe o porțiune cuprinsă între intersecția cu Str. Voluntarilor respectiv Garoafelor.

Accesul rutier direct din str. Banu Maracine este realizat doar cu posibilitatea de viraj dreapta.

Dinspre str. Voluntarilor (strada de categoria a III- a cu 2 benzi de circulație) există 2 accese rutiere pentru clienții ansamblului comercial. De asemenea există un acces rutier dinspre Str. Marinarilor (strada de categoria a III- a cu 2 benzi de circulație, cu caracter de deservire locală).

Pe perimetrul celor 3 strazi adiacente există trotuare realizate din dale prefabricate din beton.

Pe incinta există o platformă de parcare și o rețea de drumuri de incinta de acces la acestea, care continuă la nord, pe parcela alăturată care corespunde nr. cad. 12141. Capacitatea totală a platformei de parcare este de cca 463 autoturisme din care 10 locuri pentru persoane cu handicap, iar aprox. 155 locuri de parcare pe parcela de teren din CF nr. 303056 (sunt respectate prevederile din HG 525/1996 privind numărul de locuri de parcare pentru

complexuri comerciale). De asemenea sunt realizate trotuare si alei pentru accesul si circulatia pietonilor in incinta complexului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform extras C.F., terenul are ca folosinta actuala curti constructii, constructii administrative si social culturale. Pe teren exista o hala comerciala, o cladire in constructie – servicii si comert (unitate alimentatie publica) si o platforma parcare.

În incinta există rețele edilitare publice.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona studiată nu este inundabilă. Amplasamentul este proprietatea privată a S.c. INTERCORA s.r.l., conform Extrasului C.F. nr. 303056 Nr. Cad. 11752 si este grevat de sarcini. Se noteaza interdicția de instrainare, grevare, vanzare, inchiriere, arenadre si demolare, in favoarea Banca Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft.

Investitorul, S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L., a incheiat un contract de inchiriere a terenului cu proprietarul, S.C. INTERCORA S.R.L., pentru suprafata necesara amplasarii acestei statii automate de distributie carburanti si a amenajarilor aferente, respectiv 225mp.

2.6. Echipare edilitară

Utilitățile existente în zonă, sunt:

Alimentare cu apă:

*str. Banu Mărăcine

Canalizare menajera:

*str. Banu Mărăcine

Canalizare pluviala:

*str. Banu Mărăcine

*str. Voluntarilor

Rețea de gaze naturale:

*str. Voluntarilor, str. Banu Maracine

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent exista rețea de apa rece potabila pe str. Banu Maracine si pe str. Voluntarilor.

2.6.2. Canalizare menajeră si pluviala

În prezent există pe strada Banu Maracine rețea de canalizare menajeră și rețea de canalizare pluvială.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Situația actuală

Construcțiile existente pe amplasament (complexul comercial si unitatea de alimentatie publica) sunt bransate la rețeaua stradala de gaze naturale.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

Amplasamentul zonei de servicii propuse nu este traversat de rețele electrice de distributie sau telecomunicatii existente. Stâlpii de iluminat existenți în vecinătatea amplasamentului sunt alimentati prin cablu subteran.

2.7. Probleme de mediu

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul este racordat la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din cartierele învecinate și din municipiul Arad va beneficia de serviciile oferite de stația automată de distribuție carburanți.

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

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.

Terenul care face obiectul acestui studiu este amplasat în municipiul Arad, Str. Banu Maracine, nr. 6, jud. Arad și are o destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 238/16.09.2011. Destinația conform PUZ aprobat este ansamblu comercial, restaurant drive-thru KFC și parcare auto.

Imobilul nu este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2182/2005 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. În consecință, nu este necesară obținerea de avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al județului Arad.

3.2. Prevederi ale PUG

Situl, ce face obiectul studiului, este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR 6, în zona P – parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție, respectiv în subzona Pcs6a – complexe sportive. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 137 din 20 iunie 2005, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – “Ansamblu Clădiri Comerciale, strada Banu Maracine”. Destinația conform PUZ aprobat prin HCL nr. 238/16.09.2011 este ansamblu comercial, restaurant drive-thru KFC și parcare auto.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul și ieșirea automobilelor din stație se poate realiza fără a incomoda circulația. Intrarea și ieșirea în și din stație au fost amplasate astfel încât să nu conducă la o blocare a zonei de acces în parcare.

Alimentarea cu combustibili a stației se va face o dată pe săptămână, în afara orelor de program. Cisterna va staționa pe suprafața delimitată special pentru aceasta pe timpul descărcării.

Se apreciază că pompa (unitatea de livrare) multiprodus poate deservi, într-o oră de vârf maxim 20 de autoturisme.

Capacitatea totală a platformei de parcare este de cca 450 autoturisme din care 10 locuri pentru persoane cu handicap, iar aprox. 142 locuri de parcare pe parcela de teren din CF nr. 303056 (sunt respectate prevederile din HG 525/1996 privind numărul de locuri de parcare pentru complexuri comerciale).

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

Se propune construirea de servicii, comerț, conform Plan de reglementări urbanistice anexat și a amenajărilor aferente:

- a) Construcții noi:
 - Zona servicii propuse, total 225mp, care cuprinde:

- cladire statie – maxim 25mp
 - rezervor de produse petroliere, montat ingropat – maxim 65 mp
 - separator produse petroliere
 - copertina metalica generala
 - platforma auto
- Sc max = 25 mp

- b) Constructii existente:
- hala ansamblu comercial cu regim de inaltime P+E partial – Sc = 5.684,65mp
 - unitate alimentatie publica – restaurant tip drive-thru KFC – Sc = 411,25mp
 - Platforma parcare
 - Alei pietonale
 - Spatii verzi
 - Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Incinta studiata are o suprafata de 13157 mp. Intervenițiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei statii automate de distributie carburanti, care este alcatuita din cladire statie, rezervor de produse petroliere montat ingropat, separator de hidrocarburi, platforma auto.

Constructia propusa va avea o suprafata construita maxima de 25mp, cu un regim de inaltime maxim Parter (hmax sub copertina 4,60m, h max = 5,50m). Se prevede POT maxim propus de 50% si un CUT maxim propus de 0,60, tinand cont de faptul de POT existent este 43,77% si CUT existent = 0,44.

Recomandarea Comisiei Tehnice de reamplasare a statiei de distributie carburanti in zona miniterenului de sport, mentionata in Certificatul de Urbanism, nu poate fi respectata, deoarece acel amplasament nu este disponibil. El face obiectul altei proprietati, fiind inscris in alt extras C.F. cu nr. cad. 11792. Acel amplasament este ocupat de platforma de parcare a clientilor ansamblului comercial de pe aceasta parcela cu nr. cad. 11792, pentru care diversii chiriasi au mentiuni inscrise in contractul de inchiriere. Investitorul, S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L., a incheiat un contract de inchiriere a terenului cu proprietarul, S.C. INTERCORA S.R.L., pentru suprafata necesara amplasarii acestei statii automate de distributie carburanti si a amenajarilor aferente, respectiv 225mp. In acest contract atasat documentatiei, este marcat pe plansa anexa amplasamentul pentru cei 225mp inchiriatii de catre investitor din totalul de 13.157mp aferenti parcelei cu nr. cad. 11752.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 12luni.**
- **S teren total = 13.157 mp**

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ					
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona Statie automata de distributie carburanti	-	-	225	1,72
02.	Instituti de interes public – Servicii, Comert	6.185	47,00	6.185	47,00
03.	Carosabile	2.850	21,66	2.850	21,66
04.	Platforme parcaje	1.950	14,84	1.705	12,96
05.	Alei pietonale	600	4,56	600	4,56
06.	Zone verzi amenajate	1.572	11,94	1.592	12,10

TOTAL GENERAL	13.157	100	13.157	100
----------------------	---------------	------------	---------------	------------

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	43,77 %	Max 50,00 %
02.	Coefficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,44	Max 0,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad str. Banu Maracine, nr. 6, nr. cad. 11752	intravilan Mun. Arad str. Banu Maracine, nr. 6, nr. cad. 11752
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform C.F. nr. 303056	Teren proprietate privată, conform C.F. nr. 303056

3.5.1. Criterii compozitionale și functionale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei stații automate de distribuție carburanți, care este alcătuită din clădire stație, rezervor de produse petroliere montat îngropat, separator de hidrocarburi, platforma auto.

Zona de implementare a stației de distribuție va ocupa o suprafață de maxim 225mp, suprafața închiriată de către investitor de la proprietar. Construcția propusă va avea o suprafață construită maximă de 25mp, cu un regim de înălțime maxim Parter (h_{max} sub copertină 4,60m, h_{max} = 5,50m). Această zonă va fi acoperită total de o copertină metalică. Se prevede POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,60, ținând cont de faptul de POT existent este 43,77% și CUT existent = 0,44.

Pe terenul pe care se va realiza stația de distribuție carburanți, vor fi amplasate următoarele obiecte:

-clădire stație în construcție prefabricată având în dotare o pompă de livrare produse petroliere tip multiprodus și echipamente automate pentru încălzirea banilor și cu scop comercial.

-copertină metalică generală

-rezervor produse petroliere cu pereți dubli, montat îngropat

-bloc guri de aerisire rezervor

-separator de produse petroliere

-platforma carosabilă, trotuare

Recomandarea Comisiei Tehnice de reamplasare a stației de distribuție carburanți în zona miniterenului de sport, menționată în Certificatul de Urbanism, nu poate fi respectată, deoarece acel amplasament nu este disponibil. El face obiectul altei proprietăți, fiind înscris în alt extras C.F. cu nr. cad. 11792. Acel amplasament este ocupat de platforma de parcare a clienților ansamblului comercial de pe această parcelă cu nr. cad. 11792, pentru care diversii chiriași au mențiuni înscrise în contractul de închiriere. Investitorul, S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L., a încheiat un contract de închiriere a terenului cu proprietarul, S.C. INTERCORA S.R.L., pentru suprafața necesară amplasării acestei stații automate de distribuție carburanți și a amenajărilor aferente, respectiv 225mp. În acest contract atasat documentației, este marcat pe planșa anexă amplasamentul pentru cei 225mp închiriați de către investitor din totalul de 13.157mp aferenți parcelei cu nr. cad. 11752.

Accesul și ieșirea automobilelor din stație se poate realiza fără a incomoda circulația. Intrarea și ieșirea în și din stație au fost amplasate astfel încât să nu conducă la o blocare a zonei de acces în parcare.

Alimentarea cu combustibili a stației se va face o dată pe săptămână, în afara orelor de program. Cisterna va staționa pe suprafața delimitată special pentru aceasta pe timpul descărcării.

Se apreciază că pompa (unitatea de livrare) multiprodus poate deservi, într-o oră de varf maxim 20 de autoturisme.

Depozitul de produse petroliere

Stocarea produselor petroliere se efectuează într-un rezervor ecologic cu manta dublă, având capacitatea de 60mc, cu trei compartimente, montat îngropat pe radier de beton și acoperit cu nisip.

Carburanții sunt repartizați astfel:

- un compartiment 1x20mc - benzina fără plumb CO95
- un compartiment 1x20mc - benzina fără plumb CO98
- un compartiment 1x20mc - motorină euro 5

Produsele petroliere aprovizionate de la rafinării sunt decărcate în rezervor (sistem cadere liberă) de unde, prin intermediul pompelor distribuitorului, sunt livrate la autovehicule.

Cele 3 guri de descărcare Dn80 (cate una pentru fiecare compartiment) sunt amplasate într-un camin montat adiacent rezervorului. În același camin sunt amplasate și gurile pentru recuperare vaporii. Gurile pentru descărcare și gurile de recuperare vaporii au prevăzute la partea superioară cuple rapide.

Îmbunătățirea fluxului tehnologic ales constă în folosirea unui sistem de recuperare și colectare a vaporilor de hidrocarburi degajați în timpul încărcării rezervorului de depozitare al stației și ale autovehiculelor. Sistemul de recuperare și colectare a vaporilor, pe lângă problema poluării mediului înconjurător, rezolvă, în mare parte, problema pierderii prin evaporare în timpul descărcării cisternei, depozitării și livrării produselor petroliere în stație, apreciat la aproximativ 1/1000 cantitatea livrată.

Cisterna auto ce aprovizionează stația cu produse petroliere parchează în dreptul instalației unde sunt montate gurile de descărcare și gurile de colectare vaporii.

Se formează liniile de descărcare și anume: legătura dintre gura de descărcare a cisternei și cu gura de încărcare a rezervorului subteran și legătura între spațiile de vaporii ale cisternei și rezervorului subteran ce se încarcă și se pornesc descărcarea, prin cadere liberă. Conductele de aerisire sunt independente, cele de la compartimentele de benzina fiind legate la un colector ce se află la nivelul blocului gurilor de aerisire, în atmosferă ieșind două conducte cu înălțimea de 4m prevăzute la partea superioară astfel: cu opritor de flăcări și supapă de respirație pe conducta vaporii benzina și cu opritor de flăcări conducta de vaporii din motorine.

Pompele de distribuție

Livrarea produselor petroliere se va realiza printr-o pompă (distribuitor) de alimentare auto tip multiprodus cu un debit de 40l/min/modul (furtun). Pompa multiprodus este dotată cu șase furtunuri, amplasate câte trei pe fiecare parte, ce poate livra la două furtunuri simultan, două din cele trei produse ca: motorină euro 5, benzina fără plumb CO95 și benzina fără plumb CO98.

Atât cantitatea de produse petroliere cât și contravaloarea acestora sunt evidențiate de un calculator dotat cu soft de gestiune, amplasat în camera tehnică a clădirii benzinariei.

La amplasare s-a ținut cont de prescripțiile Normativului pentru proiectarea, executarea, exploatarea, defaectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule (benzinarii) – indicativ NP004-2003 și de diagrama de zonare a distribuitorilor SK700 Gilbarco.

3.5.2. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

În prezent există rețeaua de apă rece potabilă pe str. Banu Maracine și pe str. Voluntarilor.

Construcțiile existente sunt bransate la rețeaua de apă rece potabilă.

Prin specificul funcțiunii, construcția nouă propusă nu necesită alimentarea cu apă tehnologică/potabilă.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există pe strada Banu Maracine rețeaua de canalizare menajeră.

Prin specificul funcțiunii, construcția nouă propusă nu necesită racordarea la canalizarea menajeră.

Apele de pe copertina pompei de distribuție vor fi evacuate la canalizarea din incintă prin intermediul receptorilor de terasă DN 110 mm, a coloanelor pluviale confecționate din teava polipropilenă de scurgere DN110 mm montate în stalpii acestora și a unor conducte de canalizare din PVC KG DN110 mm și vor fi deversate la un cămin pluvial din rețeaua de canalizare de incintă.

Preluarea apelor pluviale de pe platforma de distribuție carburanți se va face prin intermediul a 2 (două) rigole, amplasate de o parte și de alta a pompei de distribuție. La fel, apele uzate rezultate de pe platforma de staționare a cisternei sunt colectate într-o rigolă. Efluentul rezultat este deversat într-un separator de hidrocarburi cu predecantor, având debitul nominal de 3 l/s și după aceea la rețeaua de canalizare existentă în incintă unde se va monta stația de distribuție carburanți. Acest separator realizează o separație superioară apă-hidrocarburi astfel încât fluidul rezultat să nu conțină mai mult de 5 mg/l de apă conform normelor și standardelor europene pentru separatoare de hidrocarburi. Principalele părți componente sunt următoarele: opritorul de difuzie, camera de sedimentare, ecranul de filtrare. Conductele exterioare de canalizare apă pluvială se vor executa din tuburi PVC-KG.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile existente pe amplasament (complexul comercial și unitatea de alimentație publică) sunt bransate la rețeaua strădală de gaze naturale.

Prin specificul funcțiunii, construcția nouă propusă nu necesită bransament la rețeaua de gaze naturale.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată se estimează un necesar de putere electrică de cca. 30 kVA la nivelul postului de transformare. Alimentarea cu energie electrică se poate face de la postul de transformare 20/0,4 kV în anvelopă, existent pe str. Marinarilor (în spatele centrului comercial). Traseul de alimentare se va executa cu cablu armat pozat subteran. Toate traseele electrice din cadrul zonei studiate se vor executa subteran.

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

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

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicații este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele urbane de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctul de racord al clădirii.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren

- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

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

3.7. Protectia mediului

Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Protectia calitatii apelor

Apele uzate sunt reprezentate de apele uzate menajere, apele uzate care provin din spalarea platformei pompelor de distributie produse petroliere care vor antrena eventualele pierderi de combustibili si ulei, apele uzate din zona de stationare a autocisternei la descarcare. Se apreciaza la maximum 100dm cubi/luna cantitatile de produse petroliere recuperate din separatoare.

Apele uzate provenite din spalarea platformei betonate a pompei de sub copertina, a zonei de stationare a autocisternei la descarcare vor fi colectate de rigole si dirijate de canalizarea de incinta catre separatorul de produse petroliere recuperate din cadrul statiei, unde acestea sunt epurate si evacuate la canalizarea pluviala. Tinand cont de cele mentionate, se estimeaza ca impactul produs asupra factorului de mediu apa de catre acest poluant este neglijabil.

Protectia aerului

Noxele ce vor fi evacuate in atmosfera rezulta din urmatoarele operatii:

- incarcarea rezervoarelor subterane
- livrarea produselor petroliere la pompe
- gazele de ardere produse de masinile care se vor alimenta la statie, precum si de autovehiculele parcate.

Aceste noxe sunt reprezentate in principal din compusi organici volatili (hidrocarburi, aldehide, etc.), oxizi de carbon si de azot, compusi organici cu plumb.

Influenta asupra calitatii aerului se datoreaza evacuarii in atmosfera a compusilor organici volatili rezultati din operatiile de incarcare rezervoare subterane, stocare si livrare catre consumatori a produselor petroliere, benzine auto si motorina.

Poluantii caracteristici acestor surse sunt compusi organici volatili reprezentati de hidrocarburi, in principal din grupa benzinelor (heptan).

Provenienta acestor poluanti se datoreaza pierderilor prin evaporare, fenomen inerent activitatilor de depozitare si distribuire a produselor petroliere.

O sursa secundara de impurificare a atmosferei, adiacenta amplasamentului propriu-zis al benzinariei, o constituie gazele de esapament de la autovehiculele care vin la alimentare. Avand in vedere fluenta activitatii de distribuire a carburantilor si nefunctionarea motoarelor in timpul stationarii si alimentarii, gazele de esapament de la autovehicule nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

Pentru limitarea poluarii aerului datorata pierderilor prin evaporare s-au luat urmatoarele masuri:

- colectarea vaporilor de benzina evacuatii la incarcarea rezervoarelor subterane si introducerea lor printr-un sistem de conducte in spatiul de vaporii al autocisternelor;
- montarea inor pompe de alimentare auto, care sunt prevazute cu un compresor de gaze care aspira gazele degajate in timpul alimentarii autovehiculelor si le pompeaza in masa de lichid a rezervoarelor de benzina;

Prin adoptarea acestei tehnologii de recuperare a vaporilor, practic s-a eliminat aceasta sursa de poluare a aerului.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Sursele de zgomot si vibratii sunt reprezentate de traficul autovehiculelor.

Masurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activitatii asupra zonelor invecinate au vizat organizarea incintei si a fluxului de autovehicule.

Protectia impotriva radiatiilor:

In desfasurarea activitatii nu se folosesc materiale sau echipamente cu proprietati radioactive.

Protectia solului si subsolului:

Deseurile menajere provenite din activitatea comerciala ce se desfasoara in incinta statiei vor fi colectate in pubele metalice, amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi in mod ritmic evacuate prin intermediul serviciilor de salubritate.

Colectarea si evacuarea periodica a deseurilor si reziduurilor provenite din activitatea statiei, reduce la minimum posibilitatea de poluare a solului.

Pentru a nu polua solul cu produse petroliere, rezultate din scurgeri accidentale, s-au luat urmatoarele masuri:

- montarea de valve de preaplin pe conductele de incarcare ale rezervoarelor, care opresc incarcarea la atingerea a 95% din capacitatea rezervorului;
- montarea gurilor de aerisire la o inaltime de 4m, superioara inaltimii autocisternelor de alimentare;
- evitarea eventualelor deversari in timpul umplerii rezervoarelor autovehiculelor, prin utilizarea unor pistoale speciale de umplere, prevazute cu dispozitive care inchid alimentarea automat, la umplerea rezervorului;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde exista posibilitatea unor deversari accidentale;

Pentru reducerea la minimum a posibilitatii de poluare a subsolului si a calitatii apei din panza freatica, in cazul unor defectiuni ale rezervoarelor sau conductelor s-au prevazut urmatoarele masuri:

- rezervoarele montate vor avea manta dubla, vor fi protejate cu izolatii foarte intarite (sau un alt sistem de izolatii) si dotate cu sisteme de detectie scurgeri;
- programarea calculatorului de proces si gestiune cu posibilitatea semnalizarii optice si acustice a aparitiei oricarei pierderi in sistemul format de rezervoare, conducte transport si pompe livrate, prin masurarea si comparatia continua, automata a cantitatilor de produse existente in rezervor si celor livrate la pompa;

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Amplasamentul apartine unei zone situate in intravilan, cu amenajari caracteristice mediului urban, in apropiere de situri comerciale dezvoltate si zone rezidentiale cu densitate mare de populatie. In aceste conditii, in zona diversitatea biologica este inhibata, elementele naturale fiind diminuate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiecte de interes public:

Amplasarea statiei s-a realizat conform distantelor de siguranta prevazute in normativul NP 004/2003, tabelul 4.5 si tabelul 4.6 si conform diagramei de zonare a distribuitorului SK700 Gilbarco.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de:

-deseuri menajere

-reziduuri industriale reprezentate de produse petroliere rezultate din operatia de curatire a rezervoarelor de depozitare.

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi.

Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare si sunt constituite din deseuri lichide, semisolide si solide.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

-depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc./5 ani

-depuneri solide imbibate cu combustibil cca. 50 dmc./5 ani

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarei obiectivului.

In urma lucrarilor de executie, rezulta 1 mc de deseuri, care vor fi evacuate la groapa de gunoi de catre firma de salubritate contractata ulterior.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

Stocarea produselor petroliere se efectueaza intr-un rezervor ecologic cu manta dubla avand capacitatea de 60 mc, cu trei compartimente, montat ingropat pe radier de beton si acoperit cu nisip.

Carburantii sunt repartizati astfel:

- un compartiment 1x20mc - benzina fara plumb CO 95

- un compartiment 1x20mc - benzina fara plumb CO 98
- un compartiment 1x20mc - motorina euro 5

Produsele petroliere aprovizionate de la rafinarii sunt descarcate in rezervor in sistem cadere libera, de unde, prin intermediul pompelor distribuitorului, sunt livrate la autovehicule.

Cele 3 guri de descarcare Dn80 (cate una pentru fiecare compartiment) sunt amplasate intr-un camin montat adiacent rezervorului. In acelasi camin sunt amplasate si gurile pentru recuperare vapori. Gurile pentru descarcare si gurile de recuperare vapori au fost prevazute la partea superioara cuple rapide.

Imbunatatirea fluxului tehnologic ales consta in folosirea unui sistem de recuparare si colectare a vaporilor de hidrocarburi degajati in timpul incarcarii rezervorului de depozitare al statiei si ale autovehiculelor. Sistemul de recuperare si colectare a vaporilor, pe langa problema poluarii mediului inconjurator, rezolva, in mare parte, problema pierderii prin evaporare in timpul descarcarii cisternei, depozitarii si livrarii produselor petroliere in statie, apreciat la aproximativ 1/1000 cantitatea livrata.

Cisterna auto ce aprovizioneaza statia cu produse petroliere parcheaza in dreptul instalatiei unde sunt montate gurile de descarcare si gurile de colectare vapori. Se formeaza liniile de descarcare si anume: legatura dintre gura de descarcare a cisternei si cu gura de incarcare a rezervorului subteran si legatura între spatiile de vapori ale cisternei si rezervorului subteran ce se incarca si se porneste descarcarea, prin cadere libera. Conductele de aerisire sunt independente, cele de la compartimentele de benzina fiind legate la un colector ce se afla la nivelul blocului gurilor de aerisire, in atmosfera iesind doua conducte cu inaltimea de 4m prevazute la partea superioara astfel: cu opritor de flacari si supapa de respiratie pe conducta vapori de benzina si cu opritor de flacari conducta de vapori de motorine.

Livrarea produselor petroliere se va realiza printr-o pompa (distribuitor) de alimentare auto tip multiprodus cu un debit 40l/min/modul (furtun). Pompa multiprodus este dotata cu sase furtunuri, amplasate cate trei pe fiecare parte, ce poate livra la doua furtunuri simultan, doua din cele trei produse ca: motorina euro5, benzina fara plumb CO95 si benzina fara plumb CO98-100 (conform schemei tehnologice).

Se apreciaza ca pompa (unitatea de livrare) multiprodus poate deservi, intr-o ora de varf maxim 20 de autoturisme. Considerand cantitatea medie livrata unui autoturism de 25l, reiese o capacitate maxima de livrare intr-o ora de varf de cca. 500l carburanti.

Atat cantitatea de produse petroliere livrate cat si contravaloarea acestora sunt evidentiata de un calculator dotat cu soft de gestiune, amplasat in camera tehnica a cladirii benzinariei.

Prevederi pentru monitorizarea mediului:

Pentru reducerea la minimum a posibilitatii de poluare a subsolului si a calitatii apei din panza freatica, in cazul unor defectiuni ale rezervoarelor sau conductelor s-au prevazut urmatoarele masuri:

- rezervoarele montate vor avea manta dubla; vor fi protejate cu izolatii foarte intarita (sau un alt sistem de izolatii) si dotate cu sistem de detectie scurgeri
- programarea calculatorului de proces si gestiune cu posibilitatea semnalizarii optice si acustice a aparitiei oricarei pierderi in sistemul format de rezervoare, conducte transport si pompe livrare, prin masura si comparatia continua, automata a cantitatilor de produse existente in rezervor si celor livrate la pompa;

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean. În zonă există terenuri proprietate publică de interes local. Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulatia terenurilor

Proprietarul terenului având o suprafață totală de 13.157 mp, conform Extrasului C.F. nr. 304056 este .S.C INTERCORA S.R.L. Terenul este proprietate privata.

Investitorul, S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L., a incheiat un contract de inchiriere a terenului cu proprietarul, S.C. INTERCORA S.R.L., pentru suprafata necesara amplasarii acestei statii automate de distributie carburanti si a amenajarilor aferente, respectiv 225mp.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 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 - zonă terenuri agricole.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- cladire statie in constructie prefabricata avand in dotare o pompa de livrare produse petroliere tip multiprodus si echipamente automate pentru incasarea banilor si cu scop comercial
- copertina metalica generala
- rezervor de produse petroliere, cu pereti dubli, montat ingropat
- separator produse petroliere
- platforma carosabila, trotuare, spatiu verde

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională. Enumerarea prezentată este obligatorie ca priorități de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Accesul și ieșirea automobilelor din stație se poate realiza fără a incomoda circulația. Intrarea și ieșirea în și din stație au fost amplasate astfel încât să nu conducă la o blocare a zonei de acces în parcare.

Alimentarea cu combustibili a stației se va face o dată pe săptămână, în afara orelor de program. Cisterna va staționa pe suprafața delimitată special pentru aceasta pe timpul descărcării.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

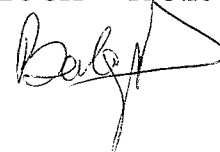
Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- 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:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH R.U.R – D E





rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARA D310176, Ion Alexandru, nr15.C.I.F. Ro177 54 300, J 02 / 1221 / 2005 ,tel,fax+40357-430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 6 AFERENT P.U.Z. "CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DISTRIBUTIE CARBURANTI"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr.107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Legea Locuinței nr. 114/1996
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a Legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor prevăzute în P.U.Z. "CONSTRUIRE STAȚIE AUTOMATĂ DISTRIBUȚIE CARBURANȚI" pe un teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 303056 Arad, nr. cad 11752, amplasament Arad, Str. Banu Maracine nr. 6, proprietar S.C. INTERCORA S.R.L., investitor S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.
- Întrucât investiția are destinația stație de distribuție carburanți, aceasta face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu în cazul în care capacitatea de depozitare lichide petroliere este mai mare sau egală cu 50mc, conform prevederilor coroborate ale Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu HG 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și cu cele ale OMAI 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă.
Amplasarea stației se va realiza conform distanțelor de siguranță prevăzute în normativul NP 004/2003, tabelul 4.5 și tabelul 4.6 și conform diagramei de zonare a distribuitorului SK700 Gilbarco.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aliniamentul obligatoriu conform limitei maxime de gabarit propusă prin planșa de Reglementări urbanistice este:

- minim 13,00m față de limita estică a terenului
- minim 11,50m față de limita nordică a terenului

Se vor respecta distanțele de siguranță ale echipamentelor stației față de clădirile învecinate, conform tabelului 4.5 și 4.6 din NP 004/2003, a Ordinului ministrului transportului, construcțiilor și turismului nr. 174/2005 și conform diagramei de zonare a distribuitorului SK700 Gilbarco.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor păstra cele 2 accese auto existente pe amplasament, cel de pe Voluntarilor și cel de pe Banu Maracine.

Accesul și ieșirea automobilelor din stație se va realiza fără a incomoda circulația. Intrarea și ieșirea în și din stație au fost amplasate astfel încât să nu conducă la o blocare a zonei de acces în parcare.

Alimentarea cu combustibili a stației se va face o dată pe săptămână, în afara orelor de program. Cisterna va staționa pe suprafața delimitată special pentru aceasta pe timpul descărcării.

În privința parcajelor, se vor respecta prevederile HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Construcțiile existente sunt bransate la rețeaua de apă rece potabilă.

Prin specificul funcțiunii, construcția nouă propusă nu necesită alimentarea cu apă tehnologică/potabilă.

Prin specificul funcțiunii, construcția nouă propusă nu necesită racordarea la canalizarea menajeră.

Apele de pe copertina pompei de distribuție vor fi evacuate la canalizarea din incintă prin intermediul receptorilor de terasă DN 110 mm, a coloanelor pluviale confecționate din teava polipropilenă de scurgere DN110 mm montate în stalpii acestora și a unor conducte de canalizare din PVC KG DN110 mm și vor fi deversate la un cămin pluvial din rețeaua de canalizare de incintă.

Prin specificul funcțiunii, construcția nouă propusă nu necesită bransament la rețeaua de gaze naturale.

Pentru noul obiectiv se propune racordarea la rețeaua strădală existentă.

Alimentarea cu energie electrică a stației de distribuție carburanți se va realiza în conformitate cu studiul de soluție / fișa de soluție întocmită de distribuitorul de energie zonală sau de către un tert autorizat al acestuia, dintr-o sursă de energie prevăzută în acest scop, respectiv printr-un bransament trifazat la SEN.

Începerea execuției instalațiilor electrice este permisă numai după ce investitorul a obținut avizul tehnic de racordare. Instalația electrică se execută numai de către unități atestate în acest sens.

-Condiții și restricții impuse de avizator:

Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice la obiectiv se precizeaza de operatori in avizul de Solutie Tehnica.

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

Dimensiunile și forma construcției 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. Amprenta la sol a construcțiilor nu va depăși perimetrul maxim de construibilitate materializat în planșa Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul construcției conform limitei maxime de gabarit propusă este:

- minim 13,00m față de limita estică a terenului
- minim 11,50m față de limita nordică a terenului

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 0,60.

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

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

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

Se vor pastra aleile pietonale existente cu o pondere de minim 4,00%.

Se vor pastra zonele verzi cu o pondere de minim 12,00%.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația comert/servicii - ISc

Subunități:

ISc- Comert/servicii

Cp – Cai de comunicatie pietonala

Cc – Cai de comunicatie carosabila

P – Parcaje

SP – zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ISc- Comert/servicii

Cp - circulații pietonale

P – alei carosabile și parcaje amenajate

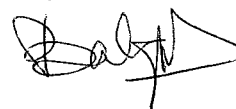
SP – zone verzi amenajate înierbate și cu plantație de înălțime medie; acestea sunt dispuse pe perimetrul clădirii și pe dala de la cota +1,50

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în P.U.Z. este UTR 6, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,

Arh. Doriană Balogh



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

STATIE AUTOMATA DISTRIBUTIE CARBURANTI

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 zona STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI	-	-	225	1,72
2 INSTITUTII DE INTERES PUBLIC	6.185	47,00	6.185	47,00
3 CIRCULATII				
CAROSABILE	2.850	21,66	2.850	21,66
PLATFORME AUTO, PARCAJE	1.950	14,84	1.705	12,98
PIETONALE	600	4,56	600	4,56
4 ZONE VERZI AMENAJATE	1.572	11,94	1.582	12,10
TOTAL GENERAL	13.157	100%	13.157	100%

LEGENDA :

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 66.250 mp
 - LIMITA INCINTA S = 13.157 mp

LEGENDA

- LAMPADAR
- POM
- CAMIN CANAL
- RIGOLA
- INDICATOR CIRCULATIE
- SEMAFOR
- HIDRANT

Suprafata conform CF. S=13.157mp
Suprafata conform masuratori S=13.157mp

LEGENDA ZONIFICARE

- SITUATIA PROPUA**
- STATIE AUTOMATA DISTRIBUTIE CARBURANTI
 - INSTITUTII DE INTERES PUBLIC (COMERT, SERVICII, ETC.)
 - LOCUINTE COLECTIVE S+P+4-6E EXISTENTE
 - LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1E, P+M EXISTENTE
 - INDUSTRIE, DEPOZITARE
 - CAROSABILE
 - CAROSABILE SI PARCAJE DE INCINTA
 - ALEI PIETONALE
 - ZONA VERDE
 - ZONA VERDE PROPUA
 - CONTUR COPERTINA STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
 - PERIMETRU TEREN INCHIRIAT

INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	43,77 %	max 50 %
C.U.T.	0,44	max 0,60

rhitectura arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism		Beneficiar: S.C. BIROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.		Proiect nr. 249/2011
ARAD, b-dul Revolutiei, nr.82,C.U.I. R 17734900, J02_1221_2005, 0257.253.303, 0744.284.403		Titlu Proiect: CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DISTRIBUTIE CARBURANTI Str. Bem Marcinie nr. 6, C.F. nr. 303056		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	Planşa nr. 02 A
SEF PROIECT	arh. Ela FALCA			
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA		Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
URBANISM	arh. Balogh Doriana			
DESENAT	arh. Ioana FLONTA		A3+	