



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU
	AMENAJARE SPATII DE SERVICII (PARCARE SECURIZATA, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, STATIE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOVEHICULE, SPATII DE CAZARE, RESTAURANT, SERVICE AUTO, PANOURI SOLARE) PE BY-PASS ARAD (A1) CALEA 1 LA KM 539+720
AMPLASAMENT	Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 307074 și 306756, Autostrada A1, jud. Arad.
INVESTITOR PROPRIETAR	S.C. ROWO S.R.L. S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
PROIECTANT DRUMURI	IUHASZ CSABA
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL	491/2021
NR. PROIECT SUBPROIECTANT	04/2022
DATA ELABORĂRII	Aprilie 2022

1.2. AMPLASAMENT

Incinta studiată este amplasată în intravilanul municipiul Arad, la est de autostrada A1-ByPass Arad și se învecinează la EST și Nord cu terenuri arabile și zone de locuințe.

Terenurile studiate, cu o suprafață totală de 42.234,00 mp sunt identificate prin extrasele de





carte funciară CF nr. 307074 și 306756, jud. Arad.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: terenuri arabile în intravilan/extravilan, drum de exploatare DE 2585, locuințe;

Sud: Autostrada A1, DE2576, CF NR.317125(teren arabil in intravilan);

Est: drum de exploatare DE 2579 și terenuri arabile în intravilan, LEA 110 KV, strada Spicului, strada Sigismund Borlea;

Vest: autostrada A1-ByPass Arad și terenuri arabile în intravilan.

Incinta studiată propusă spre reglementare este accesibilă din drumul de exploatare DE2579.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Incinta studiată propusă spre reglementare, este compusă din 2 parcele conform extraselor de CF, în suprafață de 42.234,00 mp, au categoria de folosință arabil, cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Extravilan/ intravilan	Suprafață (mp) Conform CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
1.	307074	Arabil	intravilan	28977,00	29.098,00 mp	S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
2.	306756	Arabil	intravilan	13257,00	13.324,00 mp	S.C. WESTEND INVESTMENT GROUP S.R.L. S.C. LANDAR VENTURES S.R.L.
Suprafața totală a terenurilor propuse pentru reglementare conform măsurători –extrase de Carte Funciară						42.422,00 mp
Suprafața totală a terenurilor propuse pentru reglementare conform acte –extrase de Carte Funciară						42.234,00 mp

Conform extraselor de carte funciară există înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale , astfel :

se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea :

SOCIETATEA ROWO SRL

1.4. Surse de documentare:

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 521/ 30. 03. 2021 pentru PUZ și RLU Amenajare spatii de servicii (parcare securizata, statie alimentare carburanti, statie incarcare electrica pentru autovehicule, spatii de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) PE BY-PASS ARAD (AI) CALEA 1 LA KM 539+720

- PUG Municipiul Arad
- Ridicare topografică.

1.5. Operațiuni propuse

S.C. ROWO S.R.L. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea construirii unei zone de servicii, în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad, calea 1, între km 539+347 – km 540+397.





Astfel, se solicită schimbarea funcțiunii zonei propusă spre reglementare, din zonă cu destinație de terenuri arabile nereglementate, în zonă cu funcțiunea de servicii și funcțiuni complementare.

Accesul auto pe terenurile care face obiectul acestui studiu se va realiza din autostrada A1, intrare – ieșire.

1.6. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zonă cu funcțiunea de servicii.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atât pentru parcare, cât și la zona de servicii, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Funcțiunea dominantă a unității este Zona de servicii

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1). Căi de comunicații
- 2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte
- 3). Platforme, circulații auto și pietonale în incinta, parcări
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Subzona de servicii

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- Instituții servicii și echipamente publice
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, incarcare electrica autoturisme.
- servicii pentru produse artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- spații de prezentare și expunere, showroom auto
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare,
- Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Supermarket
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).
- Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- Cladiri administrative, birouri
- Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat





- Construcții pentru servicii de sanătate
- Construcții de agrement
- Sport și recreere în spații acoperite
- construcții specifice producției de energie electrică din surse regenerabile, construcții tehnice, administrative - Panouri fotovoltaice
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, rețea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejurimi, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

Utilizări permise cu condiții

- în zonele învecinate cu traseul autostrăzii A1 cu acordul administratorului autostrăzii

Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Interdicții definitive

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Subzona pentru spații verzi amenajate

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație
- acces carosabil și pietonal;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

Subzona cai de comunicație rutiera

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

1.7. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Pentru amplasamentul studiat, aflat în intravilanul municipiului Arad nu există prevederi





PUG.

1.8. SITUAȚIA EXISTENTĂ PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În zona studiată există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

De-a lungul autostrăzii A1 există decantoare cu separatoare de produse petroliere, bazine de retenție.

Incinta studiată nu dispune de utilități edilitare.

1.9. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată are suprafața de 356.606,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajări accese din autostrada A1 care vor asigura accesul la incinta propusă pentru reglementare, realizarea unui drum pentru accesul la incinta identificată prin CF nr 317125, extinderea rețelelor edilitare existente din zonă cât și la devierea drumului de exploatare DE 2579.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 42.234,00mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de CF nr. 307074 și 306756,. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea Stației pecc, servicii, și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zonă de servicii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

-Construcții pentru servicii (stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse), în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de cabine-poartă de control, copertine;

c) Construcții tehnico edilitare;

d) Împrejmuiri perimetrare

e) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

f) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;

g) Parcare securizată cuprinde platformă carosabilă cu 50 de locuri de parcare pentru autocamioane, parcare autoturisme mici pentru deservirea parcurii securizate, parcuri destinate zonei de servicii, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

h) Iluminat arhitectural;

i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;

j) Amenajare accese din autostada A1;

Parcarea securizată va fi delimitată fizic de restul parcurilor

Se va asigura protejarea sistemului ITS existent din zona autostrăzii

Se va asigura continuitatea împrejmuirii și a elementelor de scurgere a apelor meteorice de suprafață, atât de pe platform bretelelor prin pantele transversal ale carosabilului și acostamentului, cât și în lungul acestora.

Se va asigura iluminatul în zona amenajării parcurii securizate.

Accesul rutier la zona de servicii se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale





astfel încât să se asigure: acces direct din autostrada spre zona de servicii; circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și ieșire în autostrada

Dupa parșirea autostrăzii participantul la trafic va putea intra în parcare securizată destinată camioanelor sau își va putea continua drumul către zona de servicii dotată cu stație carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse).

Accesul către platforma de parcare se va realiza controlat, în cazul în care spațiul de parcare este complet ocupat există posibilitatea întoarcerii autovehiculului către autostrada și de unde își poate continua drumul pentru a găsi o altă locație pentru oprire. Banda de întoarcere va fi amenajată paralel cu gardul de împrejmuire a platformei securizate de parcare.

În cadrul spațiului destinat pentru parcare securizată pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane și cai de circulație interioară.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzător astfel încât să se asigure un spațiu suficient pentru parcare autocamioanelor. Parcarile vor fi amenajate oblic pentru a facilita înscrierea autocamioanelor în spațiul destinat parcarii. Circulația pe platforma de parcare securizată va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.

Parșirea platformei de parcare securizate se va face controlat după achitarea taxei de parcare. Ieșirea se face către breteaua paralelă cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada. Accesul la autostrada se va realiza prin intermediul unei benzi de accelerare urmată de un sector de intrare în flux și o pană de racordare. Latimea bretelei de acces către autostrada va fi de 6.00 m. Banda de accelerare va avea o latime de 4.25 m. Atât ieșirea din cât și accesul la autostrada se va realiza cu structura rutieră identică cu cea a autostrăzii.

Elementele situate la marginea autostrăzii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticală) vor fi relocalate și realizate corespunzător cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Accesul către spațiul de servicii va fi presemnalizat pe autostradă corespunzător. Totodată se vor amplasa la distanțe corespunzătoare panouri de informare a participanților la trafic despre capacitatea liberă a spațiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare și se va face cu acordul administratorului a autostrăzii.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Bilant teritorial Incinta reglementată -IS:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	42.234,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONĂ DE SERVICII				
02.1	CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII CONSTRUCȚII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	12.670,20	30,00
02.2	Circulații auto, platforme, parări, parcar	0,00	0,00	25.340,40	60,00



	securizate, circulații pietonale				
02.3	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	4.223,40	10,00
TOTAL GENERAL		42.234,00	100	42.234,00	100

2. INDICATORII PROPUȘI**2.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE**

Indicatori urbanistici situația existentă

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

CONSTRUCTII PROPUSE

Sconstruită=12670,20mp

Sdesfășurată=50680,80mp

INDICI URBANISTICI –S = 171.710,00mp		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,0 %	30,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	1,20

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Minim 10,00%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim P+3E:

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru Mobilierul urban, totem cu h maxim= 28m

2.2. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Reglementări obligatorii pentru zona IS:

Regimul de înălțime maxim propus P+3E

P.O.T. minim propus =1,50 %

C.U.T. minim propus = 0,01

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Asigurarea zonelor verzi de minim 10%

Accesul carosabil la incinta studiată se va asigura din autostrada A1.

Funcțiunea dominantă este de servicii.

ISp - Servicii/ P+3E (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabina control- acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

Ccp - Căi de comunicație carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Căi de comunicație carosabila de incinta, circulație auto și circulație pietonală, parcări, parcare securizată, platforme

SVa - Zone verzi amenajate și compacte

SVb - Zone verzi de protecție





Regimul de aliniere:

Pentru incinta reglementată la est de A1, aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea propusă față de limitele de proprietate sunt:

- nord: $H/2$, dar nu mai puțin de 9,00 m
- vest (Autostrada): min.50,00 m față de limita de proprietate dinspre autostradă
- est: $H/2$, dar nu mai puțin de 8,00 m

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurate prevederile codului civil și gradul de însorire minim admis-durata de minim $1 \frac{1}{2}$ solstitiu de iarnă.

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la $h/2$ din înălțimea construcțiilor.

Este admisă edificarea pe retragerea de 9,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, și construcție edilitară.

Este admisă edificarea construcțiilor pe retragerea de 50,00 m față de limita de proprietate dinspre autostradă(zona de protecție de 50,00m a autostrăzii), cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și construcții edilitare, împrejmuire circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 9,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m
- Max. 28 m înălțimea totemului

Plantații

- Se vor amenaja spații verzi îniebante, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de servicii și comerț.
- Se vor amenaja zone verzi de protecție, cu vegetatie înaltă, înspre zona terenurilor arabile.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zona studiată fără să afecteze arealul studiat, atât ca și funcțiune propusă: servicii, cât și ca indici urbanistici prezentați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.





4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII:

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se asigură continuitatea dezvoltării zonei, creșterea nivelului de trai și implicit o îmbunătățire a calității vieții locuitorilor, se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE:

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

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

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiunea propusă este de servicii.

În zonă există dotări de interes public – autostrada A1. Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor menționate.

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zona.

Nu se propun servituți asupra/în favoarea terenului studiat.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul la incinta propusă pentru reglementare se va realiza din Autostrada A1.

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Accesul rutier la zona de servicii se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire, pe calea 1.

În incinta propusă pentru reglementare se vor realiza: circulații carosabile, platforme, parcaje, locuri de parcare securizată pentru autocamioane și autoturisme, și trotuare perimetrare clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din autostrada spre zona de servicii; circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și ieșire în autostradă.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 3.50 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 150.00 m.

Pentru incinta studiată, amenajarea incepe la km 539+720 în zona Autostrăzii A1, ByPass Arad si se termina la km 539+347-km 540+397 (directia de mers).

Dupa parasirea autostrazii participantul la trafic va putea intra in parcare securizata destinata camioanelor sau isi va putea continua drumul catre zona de servicii dotat cu constructii comerciale, constructii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane.

Accesul catre platforma de parcare se va realiza controlat, in cazul in care spatiul de parcare este complet ocupat exista posibilitatea intoarcerii autovehicului catre autostrada si de unde isi poate continua drumul pentru a gasi o alta locatie pentru oprire. Banda de intoarcere va fi amenajata paralel cu gardul de imprejmuire a platformei securizate de parcare si va avea o latime de 7,00 m. In raza de racordare la accesul in breteaua paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

In cadrul spatiului destinat pentru parcare securizata pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane si cai de circulatie interioara. Atat platformele de parcare cat si caile de circulatie interioara vor fi realizate cu o structura rutiera rigida cu imbracaminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exacta a dalei de beton si a straturilor de fundatie a structurii rutiere se va determina in urma unui calcul de dimensionare care va tine cont de conditiile de teren.

Caile interioare de circulatie pe platforma de parcare vor fi de 7.00. Razele de racordare la marginea carosabilului cailor interioare de circulatie vor fi de minim 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure in spatiu suficient pentru parcare autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Parcarile vor fi amenajate oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita inscrierea autocamioanelor in spatiul destinat parcarii. Circulatia pe paltforma de parcare securizata va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

In interiorul spatiului securizat pentru parcare se prevad si urmatoarele:

- amenajarea unor cladiri destinate soferilor cu functiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spalarea autocamioanelor.

Parasirea platformei de parcare securizate se va face controlat dupa achitarea taxei de parcare. Iesirea se face catre breteaua paralela cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada.

Atat iesirea din cat si accesul la autostrada se va realiza cu structura rutiera identica cu cea a autostrazii, iar la intrari se prevede montarea unor atenuatori de soc.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticala) vor fi relocate si realizate corespunzator cu respectarea prevederilor legale in vigoare.



La subtraversare cablurilor ITS și de alimentare cu energie electrică se prevede montarea unor tuburi metalice de protecție a acestora.

Accesul către spațiul de servicii va fi presemnalizat pe autostrada corespunzător. Totodată se vor amplasa la distanțe corespunzătoare panouri de informare a participanților la trafic despre capacitatea liberă a spațiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzătoare normativelor în vigoare și se va face cu acordul administratorului autostrazii.

Caile de circulație pe platforma de parcare destinată autoturismelor vor fi amenajate cu o structură rutieră elastică cu îmbracaminte asfaltică. Platformele de parcare se vor amenaja cu îmbracaminte din dale de beton. Structura rutieră va fi dimensionată corespunzător ținând cont de condițiile de teren.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Parcaje

În incinta propusă pentru reglementare se vor asigura locuri de parcare pentru autocamioane și mașini mici, astfel:

- În parcare securizată se vor amenaja circa 50 locuri de parcare pentru autocamioane, și circa 69 locuri de parcare pentru mașini mici.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, astfel dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

Utilități

Alimentarea cu apă.

Pe amplasament se propun puturi forate pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor





sanitare din cladiri, pentru refacerea rezervei de incendiu si pentru intretinerea zonelor verzi si carosabile.

Odată cu implementarea unei rețele de distribuție apă potabilă în apropierea zonei, obiectivul studiat se va branșa obligatoriu la rețea.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în canalizarea menajeră existentă din zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperisul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare.

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 deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în bazinul de retenție cu grup de pompare.

Pentru incinta studiată se propune un sistem de colectare si după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate sa corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare, ce are rolul si de rezerva de apa pentru stingerea incendiilor;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, prin intermediul postului de transformare în anvelopă 20/kv/0,4kv propus.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Gospodarie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.





Capacități de transport admise, Surse de emisii poluante

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule și autocamioane), cu funcționare pe combustibil lichid (motorină).

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 521/ 30.03.2021.

Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se va amplasa un panou de afisaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate din Vest a incintei propuse pentru reglementare, iar documentația Studiu de oportunitate PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) PE BY-PASS ARAD (AI) CALEA 1 LA KM 539+720, conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Municipiului Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unei căi majore de circulație, autostrada A1, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților aflați în tranzit, și va încuraja dezvoltarea serviciilor de transport în lanțul logistic de aprovizionare /desfacere.

Întocmit,
arh. Alexandra CORNEA

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI