

**Nr. proiect:**

221/2016

**Lucrare:**

STAȚIE MIXTĂ DISTRIBUȚIE CARBURANȚI,  
MAGAZIN, COPERTINĂ ȘI TOTEM, AMPLASARE SKID,  
BRANLAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE GARD -  
OCTANO SĂCUENI, ORAȘ SACUENI, JUD. BIHOR

**Beneficiar**

SC BULROM GAS IMPEX SRL, BUCUREȘTI prin Joldiș  
Flavius-Petru

**Proiectant:**

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MAKAR JULIA,  
ORADEA

**Faza:**

PUZ și RLU

# Volumul 1

## MEMORIUL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea obiectivului de investiție:**

STATIE MIXTA DE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA SI TOTEM, AMPLASARE SKID,  
BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE GARD – OCTANO SĂCUENI

**Amplasamentul:**

417435 Săcueni, str. Petőfi Sándor nr.107, CF NR.51423

**Beneficiarul investiției:**

SC BULROM GAS IMPEX SRL, BUCUREȘTI, CUI 14012099, prin Joldiș Flavius-Petru

**Proiectant:**

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MAKAR JULIA, ORADEA, CIF 22248652

#### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării de față îl constituie prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona situată în localitatea Săcueni, Bihor, delimitată cu linie întreruptă pe planșele aferente PUZ, în vederea schimbării funcțiunii urbane prevăzute în PUG Săcueni, ediția 2004.

##### • Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație stabilește condițiile de echipare și servire edilitară a unei incinte neconstruite, în suprafață de 1971 mp, în vederea amenajării unei stații mixte de distribuție de gaze petroliere lichefiate, la autovehicule – formată dintr-o instalație monobloc de tip SKID (sistem de distribuție GPL și cabina operator), în comun cu distribuția altor carburanți – benzine, motorine.

Alături de stația GPL (SKID) și pompa de carburanți multiprodus (benzină, motorină), se preconizează amplasarea în incintă a următoarelor obiecte: rezervor carburanți subteran, montat sub circulațiile din incinta stației, cu capac special etanș, guri de descărcare și guri de aerisire carburanți, separator produse petroliere, magazin (construcție anexă cu spațiu de vânzare), copertină și totem. De asemenea, se vor realiza platforme (pentru circulație, pentru descărcare SKID și descărcare cistrene), precum și rețele interioare și echipamentele aferente pentru utilități urbane.

Obiectivul care a generat PUZ se va amplasa pe o parcelă aflată în proprietatea SC BULROM GAS IMPEX SRL, BUCUREȘTI, cu drept de ipotecă reprezentând privilegiu imobiliar în favoarea soților Berekszászi Előd și soția Berekszászi Irén Edit.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- refuncționalizarea zonei menționate, în relație cu funcțiunile din zonă (existente și prevăzute în PUG);
- organizarea circulației (amenajarea accesului din drumul public – DN19 / E671, asigurarea de platforme și drumuri de incintă, locuri de parcare, organizarea circulației carosabile și pietonale)
- marcarea amplasamentelor elementelor componente ale obiectivului pentru care se permite autorizarea de construire, ținând cont de distanțele de siguranță între obiectele din incinta stației mixte și obiectele învecinate

#### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Planul strategic de dezvoltare social-economică a orașului Săcueni prevede o serie de măsuri prioritare pentru dezvoltarea economică a localităților aparținătoare și, implicit, pentru ridicarea nivelului de trai al populației.

Pentru dezvoltarea economică a localităților aparținătoare și, implicit, pentru ridicarea nivelului de trai al populației, administrația locală este dispusă să colaboreze cu eventualii investitori, oferind anumite facilități, între care: prezentare și reprezentare comunitate, suport logistic și consultanță, scutiri de taxe și impozite în temei legal, concesionari de terenuri și clădiri, infrastructură de calitate, rețea de alimentare electrică ș.a.

Planul urbanistic general în vigoare prevede dezvoltarea, în acest areal slab construit a unor zone destinate instituțiilor și serviciilor, cu menținerea și a zonelor de locuit.

Obiectivul care a generat PUZ – Stație de distribuție de combustibil – este menită să contribuie la dezvoltarea infrastructurii de afaceri dorită de autoritatea administrației publice locale.

#### 1.3. Surse documentare

**Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost realizat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:**

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse actului oficial
- Normele de aplicare a legii 350/2001
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

**S-au folosit, de asemenea, Planul Urbanistic General al orașului Săcueni**, aprobat prin HCL nr. 12/2004 și prelungit prin HCL 15/2016, respectiv *Planul strategic de dezvoltare a orașului Săcueni* și *Strategia de dezvoltare a orașului Săcueni*.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Orașul Săcueni este situat în nordul județului Bihor, pe cursul râului Ier, având o suprafață de 151,42 kmp. Localitatea se află la o distanță de 40 km de municipiul Oradea (pe drumul european E671), la 20 km de orașul Valea lui Mihai și la 18 km distanță de orașul Marghita, limita nord-vestică fiind la frontiera cu Ungaria. Oraș medieval prosper, localitatea a devenit comună, recâștigându-și statutul de localitate urbană în anul 2004. Are în componență satele Cadea, Ciocaia, Cubulcut, Olosig, Sânicolau de Munte.

În jurul zonei centrale, urbanizate, a localității Săcueni, se întind areale care își păstrează caracterul rural, asemenea satelor componente ale UAT.

Arealul care include zona studiată se află în partea sudică a orașului propriu-zis, între două zone de locuit tradiționale de tip rural, constituite de-a lungul arterei majore de circulație rutieră. Arealul este slab construit, majoritatea parcelelor sunt utilizate ca terenuri agricole.

Statutul de localitate de frontieră și poziția geografică a orașului – situarea pe un drum european – îi conferă o mare oportunitate în ceea ce privește turismul, existând, deja, intenții investiționale în domenii ce pot deservi turismul, inclusiv pe cel de tranzit (spații de cazare pentru turism).

### • **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Perimetrul analizat, împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, este o zonă slab construită, investițiile realizate în ultimii ani – modernizarea infrastructurii rutiere și a utilităților publice – făcând, însă, ca terenurile libere din zonă să devină atractive pentru investitori.

În nordul arealului se află o stație de carburanți abandonată, la sudul acestuia o spălătorie auto cu spațiu comercial construit recent. Pe lotul adiacent obiectivului care a generat prezentul PUZ a fost construită o clădire de locuit de tip urban, cu un regim de înălțime de P+1+M.

Pentru a veni în sprijinul cerințelor investiționale, se impune reglementarea funcțiunilor admise prin modificarea prevederilor PUG.

### • **Potențial de dezvoltare**

Fiind situat adiacent arterei majore de circulație rutieră, întregul areal dispune de un potențial pentru dezvoltarea unor servicii de interes general, iar o stație de combustibil aduce un plus de interes zonei.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în intravilan, la cca. 1 km de la intrarea în localitate dinspre Oradea, pe partea dreaptă a DN19/E671, fiind delimitată după cum urmează:

Sud și Est – canal de apă administrat de ABA Crișuri

Vest – drum public – str. Petőfi Sandor / DN19 (E671)

Nord – drum public, stradă secundară

Zona include lotul aferent obiectivului care a generat PUZ, un imobil cu destinația de curți-construcții (teren construit), aflat în proprietate privată Csikai Eszter, respectiv porțiuni ale drumurilor publice adiacente .

Conform PUG Săcueni, aprobat prin HCL 12/2004 și prelungit prin HCL 15/2016, perimetrul studiat se află în UTR 9 – un centru de interes local (ZCI 9) cu următoarele zone și subzone:

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime P, P+1 – LM9 b

Subzone locuințe case de vacanță, regim de înălțime P, P+1 cu păstrarea 80% livezi, - LMv9

Zonă instituții și servicii publice – IS9

Subzona verde – perdele de protecție sanitară – Pp9

Zona construcții tehnico-edilitare – TE9

Zona căilor de comunicație – C9, subzona construcții și amenajări aferente căilor de comunicație rutieră – Cr9

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### Relieful:

Orașul Săcueni este situat la contactul dintre Câmpia Ierului și Câmpia Buduslăului, forma de relief dominantă fiind câmpia. Altitudinea terenului variază între 105m în Valea Ierului și 218 în Sânicolau de Munte.

Zona studiată se află pe un teren relativ plan și orizontal fără accidente de teren, fiind mărginită pe două laturi de canalele de descare ce traversează terenurile agricole.

Vegetația spontană, joasă, de pe marginea canalelor și a drumurilor, împreună cu plantațiile de aliniament aferente drumului public constituie zonele verzi din acest perimetru.

### Clima:

Clima orașului Săcueni este continental moderată, cu influență oceanică și mediteraneană, care este influențată de circulația aerului nordic și nord-vestic. Sunt cunoscute datele despre temperaturile întâlnite în oraș încă din anul 1896, provenind de la stația agrometeorologică a orașului. Pe baza acestor informații s-a calculat temperatura medie anuală de 10,7°C. Temperaturi extreme s-au înregistrat în anul 1964 (-27°C în februarie) și +40,3°C (în aug. 1966).

Numărul zilelor cu temperaturi sub 0°C este de 93-102 zile pe an, iar umiditatea aerului este de 75,6% în mediu, iarna este de 82-88%, iar vara mai scăzut de 65-70%.

### Hidrografia

Orașul Săcueni este amplasat pe Valea Ierului, care realizează regimul hidrografic preponderent al localității. Având o albie de 8,00 m, Ierul colectează toate apele din partea de nord a localităților și apele din canalele de desecare din zonă.

### Condiții geotehnice

La alcătuirea geologică a perimetrului studiat iau parte formațiuni sedimentare cenozoice (neogene, pleistocene și holocene), care repauzează peste fundamentul constituit din elementele Dacidelor Interne ale Unității de Bihor. Fundamentul regiunii a fost interceptat de numeroase foraje de adâncime și este constituit în general din roci metamorfozate mezozonale și epizonale – probabil retromorfe – precum: șisturi cuarțitice, orto-gnaise, micașisturi, calcare cristaline; lor li se adaugă roci eruptive de tipul granitelor, dioritelor, diabazelor. Peste metamorfitele din subasamentul perimetrului Săcueni se dispun formațiunile sedimentare miocen superioare, aparținând Badenianului Superior, Sarmatianului s.s., Pannonianului s.s. și Pontianului.

În forajele geotehnice realizate în zona de intervenție au fost identificate următoarele categorii granulometrice: praf argilos, nisip, nisip argilos. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

### Hidrogeologia

Pe teritoriul UAT Săcueni nivelul apei freatice se situează la adâncimi diferite: în zona de câmpie, apa subterană se formează în nisipurile prăfoase, fine, la adâncimea de 2,00 m; în zona geomorfologică mai ridicată, apa subterană atinge o adâncime de 2,0-3,0 m, fiind astfel impură forajele pentru apa potabilă necesitând o adâncime de la cel puțin 10-12 m.

Cu prilejul realizării studiului geotehnic pentru zona de intervenție apa a fost interceptată în cadrul forajului la adâncimea de 2,60 m.

### Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț pentru amplasamentul studiat este de ~0.70 – 0.80 m.

### Caracteristici geofizice ale terenurilor

Potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător zonei seismice de calcul C cu o valoare de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani,  $a_g = 0.20$  g și valoarea perioadei de colț,  $T_c = 0.7$  sec (P100/1-2013).

## **2.4. Circulația**

Accesul la parcelele se realizează din drumul public care constituie artera majoră de circulație rutieră a localității (str Petőfi/DN19/E671).

Drumul național are un profil regulamentar, având lățimea platformei de 9,00 m, lățimea părții carosabile de 7,00 m, benzi de încadrare de 0,50 m lățime fiecare în cadrul acostamentelor de 1,00 m lățime, șanț pereal pe partea stângă și șanț trapezoidal în taluza natural pe partea stângă. În zona studiată, profilul transversal al drumului național cuprinde trotuar doar pe partea stângă.

Suprafața de teren care include zona de intervenție (parcele pe care se propune schimbarea de destinație) este situată pe partea dreaptă a drumului național DN19/E671, între km 39+718 și 39+800.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Parcelele private din zona studiată cuprind categoria de folosință de curți-construcții (lot construit, având un POT de cca. 30%) precum și arabil în intravilan (destinat obiectivului care a generat PUZ).

Drumurile publice fac parte din rețeaua stradală a localității, asigurând și circulația rutieră de tranzit.

## **2.6. Echipare edilitară**

Zona studiată dispune de rețele publice de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și alimentare cu apă, lipsind canalizarea menajeră.

## **2.7. Probleme de mediu**

În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri naturale și nu există obiective generatoare de poluare care pun în pericol sănătatea populației.

Sursele principale de poluare sunt:

- emisiile în aer ca rezultat al circulației de tranzit sau gazele rezultate din arderea combustibililor pentru incalzirea locuintelor
- sursa de zgomot îl reprezintă traficul auto
- sursele de poluare ale solului și apei o constituie activitățile din zootehnie, apele uzate evacuate din unele gospodării individuale

Arealul din zona studiat, unde terenurile nu sunt utilizate, este lipsit de factori poluanți.

În zonă nu există arii naturale sau valori de patrimoniu construit ce necesită protecție.

Colectarea a deșeurilor menajere se rezolvă în cadru organizat la nivel de localitate, prin contract cu o societate specializată.

În ceea ce privește zona de intervenție, prin exploatarea stației de carburanți nu se va produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice, tehnologia adoptată fiind la nivelul celor mai noi realizări tehnice în domeniul depozitării și livrării produselor petroliere.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Făcând parte din strategia generală de dezvoltare a orașului, inițiativa privată de dezvoltare a activităților economice servește inclusiv interesele colectivității.

Opțiunea populației este favorabilă dezvoltării urbanistice a zonei prin investiții de interes general promovate de-a lungul arterei majore de circulație rutieră. Proprietarii care au terenuri învecinate cu amplasamentul studiat și-au dat acordul pentru realizarea obiectivului propus prin acest PUZ.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Prevederi ale PUG și ale Planului strategic de dezvoltare social-economice a localității**

Au fost prezentate la articolul 1.2.

## **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Profilul orizontal al terenului, absența elementelor naturale – vegetație înaltă – favorizează amplasarea aici a noilor construcții. Se prevede organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de min. 40% spații verzi.

## **3.3. Modernizarea circulației**

Zona studiată este accesibilă din drumul public – DN19 – modernizat, cu profil transversal și îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare părții carosabile, lipsind, însă, trotuarul pe partea dreaptă a drumului.

Strada care se află la limita nordică a zonei studiate este un drum de pământ, cu structură rutieră modernizată pe o adâncime de 20 m la intersecția cu drumul național. Strada necesită a fi modernizată, asigurându-i-se un profil transversal regulamentar, pe baza unui proiect tehnic de specialitate, aprobat conform legii.

Pentru deservirea rutieră a zonei de intervenție se propune realizarea racordului la drumul public existent printr-un racord simplu cu 2 benzi (un singur sens) de câte 3 m lățime. La platforma carosabilă de la intrarea în incintă vor fi racordate aleile /platformele carosabile interioare.

Sistemul rutier al benzilor de acces va respecta sistemul rutier al drumului național.

Scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va asigura prin pantele transversale si longitudinale, dupa care apele se vor colecta prin intermediul unui sistem de canalizare pluviala si se vor pompa într-un bazin de retenție.

Pentru traversarea șanțului din zona drumului, se propune soluția întubării pe lățimea benzilor de racordare.

### 3.4. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- **Categoriile de intervenție – schimbare de funcțiune**

În urma schimbării actualei funcțiuni prevăzute prin PUG – locuire și funcțiuni complementare – perimetrul zonei de intervenție va fi destinat unor funcțiuni de servicii tehnice – stație mixtă de combustibil pentru autovehicule.

Perimetrul studiat va căpăta astfel un caracter mixt, în viitor existând posibilitatea constituirii în acest areal a unei zone de servicii sau zone mixte – specifice culoarelor care însoțesc arterele majore de circulație rutieră din localitățile urbane.

- **Reglementări**

#### ALINIAMENTUL

În principiu, pe parcela neconstruită se propune respectarea limitei de aliniere jalonată de clădirea de locuit aflată pe parcela învecinată. Pentru amplasarea construcțiilor și instalațiilor tehnologice supraterane și subterane amplasamentele sunt determinate diferențiat, conform legislației specifice – NP 004-05, NTGPL – 2015.

#### INTERDICȚII DE CONSTRUIRE

Se impune interdicție definitivă de construire în zona de protecție a liniei electrice aeriene de medie tensiune (LEA 20kV), a celorlalte rețele publice de utilități urbane, precum și a canalului de desecare administrat de ANIF.

Se vor respecta distanțele de siguranță față de obiectivele învecinate și între obiectele din incinta stației mixte stabilite în NP-037/99 și NP 004 - 05.

#### Bilanț teritorial în zona studiată

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Zona construita în cadrul subzonei de locuit Lm9b	0,0700	15,56%	0,0700	15,56%
Teren viran în cadrul subzonei de locuit Lm9b	0,1971	43,80%	0,0000	0,00%
Zone pentru cai de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,1829	40,64%	0,1829	40,64%
Zone pentru activități de servicii tehnice	0,0000	0,00%	0,1971	43,80%
<b>TOTAL</b>	<b>0,4500</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,4500</b>	<b>100,00%</b>

#### Indici urbanistici admiși pentru zona de intervenție (subzona IS9-Sth – servicii tehnice – stație mixtă de distribuție carburanți)

	EXISTENT	ADMIS
POT	0,00%	50%
CUT	0,00	2,50

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Rețeaua publică de alimentare cu apă a localității va putea deservi noua incintă.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere, până la finalizarea rețelei publice de canalizare menajeră, se va utiliza soluție locală (rezervor vidanjabil etanș).

Evacuarea apelor meteorice potențial poluate de pe platforma incintei (în special din zona insulelor pompelor și cea de alimentare a rezervoarelor de carburanți) se va face în rețeaua publică după o epurare prealabilă în separatorul de produse petroliere.

Evacuarea apelor uzate se va face prin conducte subterane, din PVC, având asigurată panta minimă de curgere, conform normativelor în vigoare

- **Canalizare pluvială**

Apele meteorice vor fi colectate, obligatoriu, în interiorul incintelor. Soluțiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de execuție, în baza debitului de ape meteorice calculat.

În zona acceselor rutiere, datorită unui potențial aport de produse petroliere antrenate de apele meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

- **Alimentare cu energie electrică:**

Zona studiată dispune de rețea publică de alimentare cu energie electrică, noii consumatori putând fi racordați în condițiile legii.

- **Telecomunicații:**

Noii utilizatori vor putea fi bransați la linia de telecomunicații amplasată în zona drumului public.

**În toate cazurile**, racordurile și bransamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

### 3.7. Protecția mediului

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale – inundații – se impun lucrări întreținere a canalurilor administrate de ANIF.

Epurarea și preepurarea apelor uzate se va face în sistem local, în baza proiectului tehnic autorizat în condițiile legii.

Echipamentele stației mixte de combustibil vor fi dotate cu instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Prin modificarea zonei funcționale nu se prevede realizarea de noi obiective de utilitate publică.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT/PROBUS		PROBUS	
	Ha	%	Ha	%
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ, din care:</b>	<b>0,4500</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,4500</b>	<b>100,00%</b>
Terenuri aflate în proprietate publică de interes national	0,1468	32,62%	0,1468	32,62%
Terenuri aflate în proprietate publică de interes local	0,0361	8,02%	0,0361	8,02%
Terenuri aflate în proprietatea privată a personaleor fizice sau juridice	0,2671	59,36%	0,2671	59,36%

În vederea modernizării drumului secundar cuprins, parțial, în zona studiată, se va impune trecerea în domeniul public al UAT Săcueni a suprafeței de cca. 0,009 ha. Această suprafață aparține, din punct de vedere juridic parcelei cu nr. cadastral 537, faptic face parte, însă, din zona drumului.

#### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

##### MODIFICĂRI NECESARE PRIVIND REGLEMENTĂRILE URBANISTICE IN ZONA DE INTERVENȚIE

Față de prevederile PUG ediția 2004 se impun următoarele intervenții urbanistice :

- **modificarea funcțiunii actuale de locuințe și funcțiuni complementare** în **funcțiuni de servicii tehnice** grupate într-o incintă / subzonă destinată stației mixte de distribuție de carburanți.

În această subzonă sunt reglementate condițiile de amplasare a construcțiilor și echipamentelor tehnologice – stație GPL (SKID), pompa de carburanți multiprodus (benzină, motorină), rezervor carburanți subteran, montat sub circulațiile din incinta stației, cu capac special etanș, cu guri de descarcare carburanti si guri de aerisire carburanti, separator produse petroliere, magazin (construcție anexă cu spațiu de vânzare), totem. De asemenea, este reglementat accesul, circulația și parcarea în incintă a autovehiculelor.

Regulamentul Local de Urbanism face parte integrantă din prezenta documentație.

Întocmit

Arh. Makar Julia