

S.C. ARHTECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: ZONĂ SERVICII – CONSTRUIRE SALĂ EVENIMENTE ȘI SPAȚII ANEXE, PARCAJE, ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE
Amplasament: intravilan com. Vladimirescu, DN 7 km 534+233 stânga
Beneficiar: S.C. COSMINA EVENTS S.R.L.
Pr.nr. 134/2021
Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ SERVICII - CONSTRUIRE SALĂ EVENIMENTE ȘI SPAȚII ANEXE, PARCAJE, ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE**
- Număr proiect: 134/2021
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. COSMINA EVENTS S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHTECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. COSMINA EVENTS S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 432 din 19.10.2018, eliberat de Primăria com. Vladimirescu, pentru terenul situat în intravilanul com. Vladimirescu, DN 7 km 534+233 stânga, având o suprafață de **4.000 mp**, conform Extrasului C.F. după lucrare cadastru general localitate – nr. 330383 Vladimirescu Arad, nr. cad 330383 (anterior CF 314546 Vladimirescu, nr. cad 314546).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - sală de evenimente P+1E și spații conexe
 - împrejmuire teren
 - piscină
- b) dotări tehnico-edilitare și branșamente la rețele existente în zonă;
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme carosabile și parcaje
- e) alei pietonale și amenajări de tip pergole, piscine, etc.
- f) amenajare zone verzi.



1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al com. Vladimirescu, aprobat cu hotărârea CL Vladimirescu nr. 92/2015. Amplasamentul se situează în intravilanul com. Vladimirescu, în UTR nr. 20 conform PUG aprobat, cu următoarele prevederi:
 - funcțiune dominantă: unități industriale nepoluante și depozitare, unități pentru instituții și servicii, unități cu activitate agricolă
 - funcțiuni complementare: perdele de protecție, spații verzi, zonă de circulații – transport în comun
 - interdicții temporare: sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele ID și IS.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z. Anterior elaborării prezentei documentații, au fost obținute de către proiectantul inițial (S.C. HMS – Proiectare S.R.L.) o serie de avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 432 din 19.10.2018, utilizate cu acordul proiectantului inițial de către elaboratorul prezentei documentații.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în intravilan, la 1,5 km est față de zona limitrofă a com. Vladimirescu, mai exact față de cimitirul localității, într-o zonă preponderent de producție nepoluantă și servicii dezvoltată începând cu anii 2.000. În zona generală de amplasament există stație distribuție carburanți, stație mixturi asfaltice Porr, exploatari agregate minerale și luciu apă, parc fotovoltaic, etc. Între stația de distribuție carburanți MOL (la vest) și incinta propusă spre reglementare există o parcelă parțial edificată (cu drum de acces și platforme carosabile), pentru care a fost aprobat prin HCL 93/2019 PUZ "Zonă servicii – service auto", având ca beneficiar S.C. Romgeta-Com-Prest S.R.L.

La cca. 350 m vest este preconizat un sens giratoriu pentru intersecția DN 7 cu centura sud Arad, conform PUZ "MODERNIZARE DJ 709G, INCLUSIV POD MUREȘ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu", beneficiar: Județul Arad, prin Consiliul Județean Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 239 din 25.06.2020. Prin PUZ sunt prevăzute bretele colectoare paralele atât cu centura est propusă, cât și cu DN 7, cu descărcare în sensul giratoriu nou propus.

Zona generală de amplasament oferă bune premize de dezvoltare urbană, susținută de infrastructura existentă și a funcțiunilor actuale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în estul com. Vladimirescu, la 1,5 km est față de vechea vatră a localității, respectiv față de cimitir.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord:** drumul național DN 7 Deva - Nădlac
- **Vest:** zonă servicii Romgeta-Com-Prest și stație distribuție carburanți MOL
- **Sud:** teren curți-construcții ne-edificat și ne-reglementat, stație mixturi asfaltice
- **Est:** rigolă și drum de exploatare



2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are folosința "curți construcții" în intravilan, fiind în prezent ne-edificat. Înspre loc. Vladimirescu există în imediata vecinătate terenuri edificate, dar parcelele virane din zonă sunt în prezent cultivate.

Cursul râului Mureș se află la cca. 1,8 km sud față de amplasament, fără risc de inundabilitate a zonei.

Nivelmentul terenului natural în incintă se desfășoară între 114,75 NMN și 115,06 NMN. Incintele învecinate spre vest sunt deja sistematizate, cu CTS = 115,35 NMN.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de S.C. DROMCONS S.R.L. menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, aspectul terenului fiind plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul face parte integrantă din estul Depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv hercinic, alcătuit din sisturi cristaline ce formează fundalul acestuia. Peste fundalul cristalin eruptiv localizat la 1000 m sub nivelul Mării stau aşezate transgresiv și discordant formațiuni sarmatiene, panoniene și cuaternare. Cuaternarul are o grosime de circa 250 m fiind alcătuit din formațiuni sedimentare lacustre și fluviatile, cu o stratificație mai mult sau mai puțin încrucișată, reprezentate de nisipuri și pietrișuri, ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase.

Amplasamentul se situează pe valea Mureșului, iar alternanța de straturi permeabile, permit ascensiunea apei subterane funcție de nivelul apei din Mureș și de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Hidrogeologic, amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș, eventuale variații ale nivelului apei subterane putându-se datora atât variațiilor de volum a râului, dar și ale precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013 amplasamentul în cauză se încadrează într-o zonă seismică căreia îi corespunde: perioadă de control (colț), $T_c = 0,7$ s, accelerarea seismică $A_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70m \pm 0,80m$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-a executat un foraj manual până la adâncimea de 3,50 m.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- umpluturi 0,80 m, (de la 0,00 m la -0,80 m);
- argilă cenușie cu concrețiuni feruginoase, plastic vârtoasă - de 0,70 m, (de la -0,80 m la -1,50 m);
- argilă cenușie-gălbuie cu concrețiuni feruginoase și calcaroase, plastic vârtoasă - de 2,00 m, (de la -1,50 m la -3,50m), strat neepuizat.

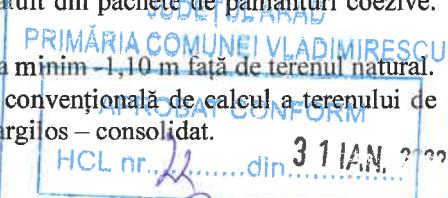
Apa subterană:

În timpul execuției forajului, nivelul apei subterane nu a fost găsit până la adâncimea de 3,50 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă și de topirea zăpezii.

Concluzii și recomandări:

- terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coeziive. Pământurile coeziive sunt formate din argile.
- Se recomandă ca adâncimea de fundare să se realizeze la minim -1,10 m față de terenul natural.
- Pentru încărcări din gruparea fundamentală, presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este: $P_{conv} = 270$ kPa – fără corecții, pe nisip argilos – consolidat.



2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul național DN 7 Arad – Deva modernizat, într-o stare tehnică foarte bună, având câte o bandă de circulație pe sens și prospectul general de lățime 8 m. În zona studiată, în dreptul stației de distribuție carburanți, există amenajat și autorizat acces carosabil cu benzi de accelerare și decelerare, care asigură accesul și ieșirea din zonă atât pentru benzinăria MOL, cât și pentru S.C. Romgeta-Com-Prest S.R.L. Astfel, în zona frontului stradal al S.C. Cosmina Events S.R.L., prospectul general al DN 7 este de 13,80 m, incluzând și banda de accelerare a accesului amenajat la vest. Pentru terenurile amplasate între MOL (la vest) și drumul de exploatare la est, există acorduri și servituri de trecere în favoarea celor 2 imobile, pentru asigurarea accesului și ieșirii prin amenajarea autorizată de CNAIR a benzinăriei MOL. La 3,10 m nord, paralel cu DN 7, este poziționată linia de tramvai Arad – Ghioroc.

La cca. 400 m vest este preconizat un sens giratoriu pentru intersecția DN 7 cu centura sud Arad, conform PUZ "MODERNIZARE DJ 709G, INCLUSIV POD MUREȘ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu", beneficiar: Județul Arad, prin Consiliul Județean Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 239 din 25.06.2020. Prin PUZ sunt prevăzute bretele colectoare paralele atât cu centura est propusă, cât și cu DN 7, cu descărcare în sensul giratoriu nou propus. Aceste bretele colectoare, extinse până la terenul studiat, vor prelua traficul generat de activitățile economice care se desfășoară în zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zonă terenurile au folosița "curți construcții în intravilan", cai de comunicație rutieră și zone verzi.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, iar investițiile propuse și realizate prin documentații de urbanism aprobată anterior creează premizele continuării dezvoltării unei zone de unități industriale nepoluante și depozitar, unități pentru instituții și servicii, unități cu activitate agricolă, prevăzute prin PUG-ul com. Vladimirescu.

De-a lungul DN 7 există rețele de transport energie electrică aeriană și subterană joasă și medie tensiune, rețele distribuție gaze naturale, linii de telecomunicații. În zonă nu există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

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

În incinta studiată nu există fond construit. În Extrasul CF nr. 330383 Vladimirescu există înscrieri privitoare la sarcini, și anume servitute de trecere asupra parcelei cu nr. CAD 314545 (nr. CAD 330383 după finalizarea înregistrării sistematice). În Extrasul CF nr. 330381 Vladimirescu, pentru imobilul aparținând MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS S.R.L. există înscrieri privitoare la sarcini, și anume servitute convențională de trecere în vederea accesului auto în favoarea parcelei nr. top 109.482/2-4/5 din CF 8415 și drept de servitute convențională de trecere în favoarea parcelei în suprafață de 3.000 mp înscris în CF 306047 Vladimirescu (CF 8985 Vladimirescu) cu nr. cad. 3879, până la data de 14.03.2022 (teren învecinat la sud și vest cu stația distribuție carburanți MOL).

În zonă există transport în comun (linie tramvai), însă datorită specificului activităților exonomice din zonă, acesta nu contribuie la asigurarea transportului persoanelor în zona studiată, stațiile de tramvai fiind în centrul localităților Vladimirescu și Mândruloc, aflate la o distanță considerabilă.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- accesul carosabil la incinta studiată asigurat prin servituți succesive asupra imobilelor, începând cu benzinăria MOL, care are acces și ieșire de dreapta autorizat de către CNAIR
- absența în zonă a rețelelor edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zonă nu există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă.



2.7.2. Canalizare menajeră

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială. La est de incintă, între limita de proprietate și drumul de exploatare, există o rigolă de lățime 2,20 m și adâncimea 0,50 m, care preia apele pluviale de pe drumul de exploatare.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale, și anume o conductă Ø 4", dispusă paralel cu DN 7, pe partea sudică a acestuia (înspre incinta studiată).

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică subterane de joasă și medie tensiune. Pe terenul proprietății MOL Romania Petroleum Products S.R.L. există un post de transformare în anvelopă 20/0,4 kV.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există un fond construit (stație distribuție carburanți, stație mixturi asfaltice PORR, exploatari aggregate minerale și luciu apă, parc fotovoltaic, etc.), dar care nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetru înundabil al Râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru parcela propriu-zisă.

Terenul dispune de posibilitatea de branșare la rețelele publice de energie electrică și gaze naturale.

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

În zonă există disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului, și anume absența rețelelor edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră, însă acestea pot fi rezolvate prin soluții locale.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din loc. Vladimirescu este de acord cu continuarea dezvoltării în zonă a investițiilor în unități pentru instituții și servicii, unități industriale nepoluante și depozitare, necesar atât pentru locuitorii com.. Vladimirescu (asigură locuri de muncă), cât mai ales pentru cei din județ sau aflați în tranzit, activitățile economice existente și propuse în zonă având o rază mare de impact economic, care depășește limitele loc. Vladimirescu. Din

punct de vedere al administrației locale, extinderea investiției inițiale se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei, conform PUG aprobat.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Nu au fost depuse observații sau sesizări.

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 avizatorii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z. Anterior elaborării prezentei documentații, au fost obținute de către proiectantul initial (S.C. HMS – Proiectare S.R.L.) o serie de avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 432 din 19.10.2018, utilizate cu acordul proiectantului initial de către elaboratorul prezentei documentații.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul com. Vladimirescu, în UTR nr. 20 conform PUG aprobat, cu următoarele prevederi:

- funcțiune dominantă: unități industriale nepoluante și depozitare, unități pentru instituții și servicii, unități cu activitate agricolă
- funcțiuni complementare: perdele de protecție, spații verzi, zonă de circulații – transport în comun
- interdicții temporare: sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele ID și IS.

În documentația PUZ se va ține cont de prevederile P.U.G. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului construit și natural, utilităților pe care le oferă zona și vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru corelarea cotei lui cu acceselor și platformelor carosabile deja edificate pe terenurile învecinate la vest. Terenul studiat nu este construit.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1. HCL nr.....din.....

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,10$ m pentru fundațiile continue sau izolate, de la suprafața actuală a terenului natural.

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 4,70 m adâncime.

APROBAT CONFORM
22.01.2022

Arhitect sef.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului nou propusă se va asigura în 2 etape, conform prevederii CNAIR, atfel:

- **Etapa 1 – provizoriu din DN 7**, prin accesul benzinăriei MOL autorizat de către CNAIR și executat, acces cu intrare și ieșire dreapta. Pentru accesul carosabil la incinta reglementată există servituri succesive înscrise în Extrasele CF ale imobilelor învecinate la vest (330381 și 330382 Vladimirescu) și acord notarial al MOL Romania Petroleum Products S.R.L. în vederea asigurării accesului la terenul S.C. Cosmina Events S.R.L.
- **Etapa 2 - după execuția sensului giratoriu pentru intersecția DN 7 cu centura sud Arad**, situat la cca. 400 m vest, conform PUZ aprobat "MODERNIZARE DJ 709G, INCLUSIV POD MUREȘ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu", beneficiarul prezentului PUZ și proprietarii învecinați la vest vor extinde cca. 90 m bretea colectoare paralelă atât cu DN 7 prevăzută prin PUZ, cu descărcare în sensul giratoriu nou propus. Astfel, traficul generat de activitățile economice care se desfășoară în zonă, se va descărca prin bretea colectoare, în sensul giratoriu care va fi executat. Această condiție este prevăzută în avizele CNAIR obținute de cei interesați din zonă (MOL Romania Petroleum Products S.R.L., S.C. Romgeta-Com-Prest S.R.L., S.C. Cosmina Events S.R.L.).

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului/ ieșirii în incintă dinspre drum colector, cu o lățime minimă de 7,00 m; acesta va fi racordat inițial la accesul MOL Romania Petroleum Products S.R.L., iar după execuția sensului giratoriu al centurii Arad Est, acesta va constitui o parte a drumului colector extins în zonă
- amenajarea parcajelor la sol, dispuse la 90°, în zona nordică a terenului
- sistematizare verticală
- lucrări de amenajare circulații pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi.

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

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe DN 7 în etapa 1, respectiv de pe drumul colector în etapa 2.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și parcaje sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele carosabile și parcaje se va realiza prin rigole carosabile.

Se vor asigura alei pietonale perimetrale, prin care să se asigure accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament.

Lucrările proiectate respect prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar în etapa 1, respectiv de către proprietarii direct interesați în etapa 2, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu definițorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

În zonă este asigurat transportul în comun (linie de tramvai Arad – Ghiorec), însă stațiile existente sunt amplasate la cca. 2,5 km față de amplasamentul studiat, aspect care face inutilizabil transportul în comun pentru accesul în zonă).

În zona nordică a incintei vor fi amenajate la sol **28 locuri parcare**.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă unități servicii – sălă evenimente**. **Funcțiunile complementare** serviciilor propuse sunt: birouri administrative, alei pietonale, piscină, carosabil și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi. **Funcțiunea admisă** zonei este **cazare** pentru beneficiarii serviciilor sălii de evenimente, corelată cu activitatea principală.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - sală de evenimente P+1E și spații conexe
 - împrejmuire teren
 - piscină
- b) dotări tehnico-edilitare (puțuri forate, bazine vidanjabile, stație pompe și rezervă incendiu, bazin de retenție ape pluviale, etc. și extindere/ racord la rețelele edilitare din zonă)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drum de acces, platformă carosabilă și parcaje
- e) alei pietonale
- f) amenajare zone verzi.

JUDEȚUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNELUI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr.2..... din. 3.1. IAN. 2022

Zona studiată are suprafața de **40.600 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la extinderi sau racorduri la utilitățile existente și realizarea bretelei colectoare paralelă cu DN 7 în etapa 2, după execuția sensului giratoriu la intersecția DN 7 cu centura Arad Est.

Incinta studiată are suprafața de **4.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire pentru UTR 20, instituită prin PUG com. Vladimirescu aprobat și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului (acces carosabil, aliniamente, regim de înălțime, POT, CUT, etc.), cu menținerea destinației prevăzută în PUG aprobat pentru terenul care face obiectul investiției propuse, și anume **servicii** – sală evenimente.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcții, cea de servicii, cu funcții admise cazare corelată cu activitatea principală.

Construcții propuse:

A. Sală de evenimente cu spații conexe P+1E

Sc max. = 2.000 mp

Sd max. = 4.000 mp

B. Piscină/ luciu de apă

Sc max. = 200 mp

Sd max. = 200 mp

Sc maxim = 2.000 mp (exclusiv piscină/ luciu de apă)

Sd maxim = 4.000 mp

Clădirea propusă și spațiile conexe vor fi destinate activității de tip servicii – este propusă construirea unei săli de evenimente pentru cca. 300 persoane, cu bucătării, spații depozitar temporară alimente, etc. Dotările tehnico-edilitare (puțuri forate, bazine vidanjabile, stație pompe și rezervă incendiu, bazin de retenție ape pluviale, etc.) vor fi realizate îngropat.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza trotuare, cu o zonă pietonală generoasă în zona intrării principale în sală. În zona accesului în incintă va fi amenajată o platformă carosabilă cu cca. 28 parcaje autovehicule. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Dotările tehnico-edilitare propuse sunt: puțuri forate, bazine vidanjabile, stație pompe și rezervă incendiu, bazin de retenție ape pluviale, etc.

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existență		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran curți construcții în intravilan	4.000	100	-	-
02.	Zonă servicii propusă – sală evenimente	-	-	2.000	50,00
03.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	950	23,75
04.	Alei pietonale și amenajări (piscină, etc.)	-	-	450	11,25
05.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	200	5,00
06.	Zone verzi amenajate	-	-	400	10,00
TOTAL GENERAL		4.000	100	4.000	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUTS
01.	Amplasare	Intravilanul com. Vladimirescu	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 330383 Vladimirescu, Nr. Cad 330383 (nr. CF anterior 3014546 Vladimirescu)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural în incintă se desfășoară între 114,75 NMN și 115,06 NMN. Încintele învecinate spre vest sunt deja sistematizate, cu CTS = 115,35 NMN. CTN este considerat la 115,02 NMN.

Se preconizează menținerea cotei CTS generale, iar cota ± 0,00 este propusă la 115,50 NMN (CTS + 0,15 m).

3.5.2. Criterii compozitionale și functionale

Se prevede realizarea unei clădiri amplasate preponderent în jumătatea sudică a terenului, paralelă cu limitele de proprietate, pentru a permite la nord, în zona accesului, amenajarea platformei parcare și a zonei pietonale.

3.5.3. Regimul de aliniere

Clădirea propusă va fi amplasată la min. 50,00 m față de marginea carosabilului, respectiv la min. 41,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

Aliniamente minime obligatorii:

- sud: min. 12,00 m
- est: min. 5,00 m
- vest: min. 0,60 m

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.



3.5.4. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă propusă a construcțiilor este P+1E: **max. 12,00 m** la coamă față de CTN (115,02 NMN + 12 m = **127,02 NMN**), respectiv **max. 10,00 m** la cornișă față de CTN (115,02 NMN + 10 m = **125,02 NMN**).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 1,00

3.5.6. Plantătii

Se vor amenaja în incintă spații verzi perimetrale clădirii propuse și insule de verdeță, în suprafață de min. 10 % (400 mp), aferentă funcțiunii servicii propusă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune un foraj de apă potabilă, ce va deservi clădirea propusă, umplerea și refacerea rezervei de apă pentru stingerea incendiilor. Forajul va fi contorizat pentru măsurarea consumului de apă.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consum igienico-sanitar este:

Qs.zi.med =	8.94	mc/zi =	0.103	l/s
Qs.zi.min =	3.52	mc/zi =	0.041	l/s
Qs.zi.max =	11.26	mc/zi =	0.130	l/s

Qs.o.max =

1.31

mc/h =

0.365

l/s

Stingerea incendiilor

Conform normelor în vigoare, clădirile vor fi deservite de instalații de stingere cu hidranți interiori și hidranți exteriori.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și a hidranților interiori se realizează de la rezervoarele de acumulare subterane propuse pe amplasament, prin intermediul unei stații de pompare subterane (alcatuită dintr-un grup de pompare pentru hidranți interiori și un grup de pompare pentru hidranții exteriori, fiecare grup fiind format din pompa activă, pompa de rezervă și pompa pilot).

Rețeaua exteroară de alimentare a hidranților exteriori este din țeavă de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țeava din PEHD.

Refacerea rezervei de apă pentru stingere se va realiza de la puțul forat propus pe amplasament.

Instalația de stingere cu hidranți interiori este compusă din cutii de hidranți echipați cu furtune, ajutaj universal pentru jet compact și pulverizat, cu robinet hidrant 2". Rețeaua interioară de stingere cu hidranți interiori este formată din conducte din oțel având diametru de DN50 și Dn65, fiind alimentată cu apă din rețeaua exteroară de stingere, comună pentru hidranții interiori și exteriori.

Hidranții exteriori propuși vor fi de tip supraterani DN100.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădire se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și cămine de canalizare și se vor deversa într-un bazin vidanjabil propus pe amplasament. Bazinul vidanjabil va fi etanș și izolat cu materiale anticorozive.

Apele uzate menajere care urmează a fi evacuate în rezervorul vidanjabil, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajer evacuate de la clădirea propusă sunt:

- | | |
|-------------------------|--|
| a) debitul zilnic mediu | Qu.zi.med = 1 x Qs.zi.med = 7.74 mc/zi = 0.090 l/s |
| b) debitul zilnic minim | Qu.zi.min = 1 x Qs.zi.min = 2.32 mc/zi = 0.027 l/s |
| c) debitul zilnic maxim | Qu.zi.max = 1 x Qs.zi.max = 10.06 mc/zi = 0.116 l/s |
| d) debitul orar maxim | Qu.o.max = 1 x Qs.o.max = PRIMĂVARĂ mc/h = 0.326 l/s
ÎNVRUJUNIE
LÂNDIMARESCU |

Bazinul vidanjabil va avea capacitatea netă de reținere de 40 mc.

În cazul în care se va realiza o extindere a canalizării menajere prin fața amplasamentului, se va putea lăua în calcul racordarea la această rețea.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirii sunt considerate ape fără impurități și vor fi preluate prin jgheaburi și burlane pe fațada clădirii și se vor deversa la nivelul solului conform proiectului de arhitectură.

Apele pluviale evacuate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și paraje sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele carosabile și paraje se va realiza prin rigole carosabile.

Înainte de a fi deversate în bazinul de retenție propus pe amplasament, apele pluviale impure provenite de pe platformele carosabile și paraje, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și produse petroliere cu filtru coalescent (SH) cu debitul nominal de 10 l/s.

Bazinul de retenție cu infiltrare în sol a apelor pluviale, propus pe amplasament, va avea capacitatea netă de reținere de minim 20 mc.

Apele pluviale deversate în bazinul de retenție propus pe amplasament vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Terenul dispune de posibilitatea de branșare la rețeaua de gaze naturale de presiune redusă existentă pe partea stângă a DN 7 (sud), de unde va alimenta o centrală termică. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale cu funcționare pe combustibil gazos.

În spațiile nou create se va asigura temperatura de 20-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la postul de transformare 20/0,4 kV existent pe terenul stației de distribuție carburanți MOL, la sud de DN 7. Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 100 kW.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituși în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompă apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunala

Pentru clădirea propusă, va fi amenajată o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, în zona vestică a incintei. Se va asigura accesul pietonal la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Este asigurat transportul în comun, însă cele mai apropiate stații de tramvai sunt la cca. 2,5 km față de zona studiată, făcând inutilizabil acest mijloc de transport.

Se vor amenaja la sol în incintă cca. 28 locuri parcare pentru autoturisme, pe o platformă carosabilă unitară din zona accesului carosabil, în nordul incintei.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiu de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil cu volumul util 40 mc
- sursele de apă pluvială de pe platformele parcaje sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclită – în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens (DN 7), dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

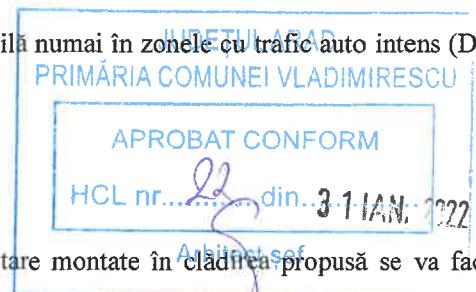
Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădirea propusă se va face gravitațional în bazinul vidanjabil propus.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În județul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.



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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este necesară asigurarea unor perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investiția nou propusă în zonă vor completa funcțiunile existente la sud de DN 7, respectându-se în totalitate prevederile PUG aprobat com. Vladimirescu și contribuind la diversificarea serviciilor de acest tip oferite populației din zonă.

Soluțiile locale propuse de asigurare a apei de consum și canalizării menajere creează condiții de reducere sau diminuare la minim a poluării zonei.

Prin PUZ se ridică interdicția temporară de construire impusă prin PUG com. Vladimirescu, cu menținerea destinației prevăzute pentru terenul care face obiectul investiției propuse – servicii – și reglementarea sa din punct de vedere urbanistic.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește accesul carosabil la incinta studiată, care este în prezent asigurat prin servituri succesive asupra imobilelor, începând cu benzinăria MOL, care are acces și ieșire de dreapta autorizat de către CNAIR, în etapa a 2-a se va reglementa din punct de vedere rutier accesul la toate incintele existente în zona studiată, la dus de DN 7, prin racordul acestora la bretea colectoare propusă prin PUZ aprobat "MODERNIZARE DJ 709G, INCLUSIV POD MUREȘ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu", cu descărcare în sensul giratoriu care se va executa.

În ceea ce privește absența în zonă a rețelelor edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră, au fost adoptate soluții locale, și anume puț forat de adâncime suficientă pentru asigurarea potabilității apei, respectiv bazin vidanabil.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată deține dotări de interes public, și anume:

- Drumul național Deva – Nădlac DN 7, de interes național/european
- Linii de transport public (tramvai), de interes județean
- Drum de exploatare, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- în etapa 1 de asigurare a accesului carosabil: racord la drumul amenajat paralel cu DN 7 (la sud), care asigură accesul dinspre benzinăria MOL, care deține acces autorizat CNAIR la DN 7 până la execuția sensului giratoriu la intersecția DN 7 cu centura Est Arad
- în etapa 2 de asigurare a accesului carosabil: extinderea spre est cu cca. 90 m a bretelei colectoare propusă paralel cu DN 7 prin PUZ aprobat "MODERNIZARE DJ 709G, INCLUSIV POD MUREȘ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu", la care se vor racorda incintele de la sud de DN 7
- branșamente la utilitățile existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.



3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național/ european (DN 7), terenuri proprietate publică de interes local (drum de exploatare) și terenuri proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes național și local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, sunt specificate pe planșă.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z., în etapa 2 prevăzută în Avizele emise de către CNAIR pentru amplasamentul studiat și cele învecinate, se propune donarea către domeniul public a suprafețelor de teren afectate de bretea colectoare propusă sau înscrierea de servituri de trecere în Extrasele CF afectate.

În vecinătate, spre vest, pe domeniul privat, se va realiza extinderea drumului colector paralel cu DN 7, propus prin PUZ aprobat "MODERNIZARE DJ 709G, INCLUSIV POD MUREŞ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu". Statutul juridic al acestuia se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitoile 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunilele pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. com. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile PUG aprobat, propunând menținerea funcțiunii dominante servicii – sală evenimente.

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

- acces carosabil dinpre drum de acces din DN 7 existent, branșament la rețelelor edilitare existente și execuție soluții locale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și canalizare menajeră.
- dotări de interes general – servicii: sală evenimente.

Aceste funcțiuni pot interacționa în cadrul amplasamentului, iar datorită specificului activităților desfășurate nu se impune o grupare funcțională. Se vor etapiza corespunzător lucrările, cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și potențialul de dezvoltare a zonei, cu influențe pozitive la nivelul întregii arii peri-urbane a Mun. Arad.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren, etc. – sunt cele din capitoalele 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 HCL Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritată a accesului carosabil și a utilităților edilitare conform soluțiilor prevăzute în PUZ.

Urbanism:

Întocmit:
arh. Doriană BALOGH RUR-DE

