

S.C. ARHITECTONIC 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 – SALĂ DE EVENIMENTE ȘI SPAȚII
CAZARE

Amplasament:

Extravilan loc. Vladimirescu, DJ 709 dreapta

Beneficiar:

S.C. SAFIR ARAD S.R.L.

Proiect nr.:

176/2024

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

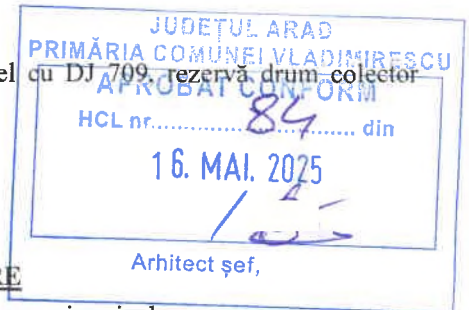
- Denumire proiect: **ZONĂ SERVICII – SALĂ DE EVENIMENTE ȘI SPAȚII CAZARE**
- Număr proiect: 176/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. SAFIR ARAD S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **S.C. SAFIR ARAD S.R.L.** Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 218 din 25.06.2024, eliberat de Primăria Loc. Vladimirescu pentru terenul situat în extravilanul Loc. Vladimirescu, adiacent DJ 709 Arad – Șiria și DJ 682C, având o suprafață de **45.600 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 322577 Vladimirescu.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi regim max. de înălțime P+3E
- b) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- c) accese, drumuri colectoare
- d) drumuri de incintă, platforme carosabile și parcaje
- e) accese din DJ 709 și DJ 682 și drum colector paralel cu DJ 682C
- f) platforme gospodărești
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.



1.3. Surse de documentare – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Loc. Vladimirescu, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG Loc. Vladimirescu pentru această zonă. 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 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil. Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în teritoriul administrativ al loc. Vladimirescu, la cca. 2,5 km nord față de limita intravilanului loc. Vladimirescu, la intersecția drumului județean DJ 709 Arad – Șiria cu DJ 682C, în dreptul bornei km 5, la cca. 4 km față de Mun. Arad, respectiv în continuarea intravilanului loc. Horia. Zona propusă spre reglementare constă dintr-o suprafață de 45.600 mp de teren cu folosință "arabil" în extravilan.

Drumul județean DJ 709 a fost modernizat pe tronsonul Arad – Pâncota prin contract de finanțare pentru drumurile județene din jud. Arad, finanțate prin Regio-POR 2014-2020. Datorită modernizării acestuia,

pentru care au fost alocate fonduri europene, zona generală de amplasament va avea un proces de dezvoltare dinamic, ținând cont de apropierea față de loc. Vladimirescu, dar și a Mun. Arad (cca. 4 km).

În jurul intersecției DJ 709 cu DJ 682C au început să se dezvolte diverse activități economice: sală de evenimente și parc fotovoltaic la nord, servicii și depozitare la nord-est, deservite de drumuri colectoare.

În plus, pentru zona generală de amplasament se află în curs de elaborare proiectul variantei ocolitoare Nord-Est a Mun. Arad (faza Studiu Fezabilitate în cursul anului 2024), corelată cu drumul de centură al loc. Vladimirescu, prin care este preconizată realizarea unui sens giratoriu la intersecția variantei ocolitoare cu DJ 709. Aceste noi drumuri avute în vedere vor contribui substanțial la atractivitatea zonei de amplasament, prin îmbunătățirea mobilității spre drumuri de interes național și european (autostrada A2, drumul expres Arad – Oradea). Odată cu execuția acestor investiții publice, care vor asigura maxim de accesibilitate, zona generală de amplasament va cunoaște o dezvoltare accelerată.

2.2. Încadrarea în localitate

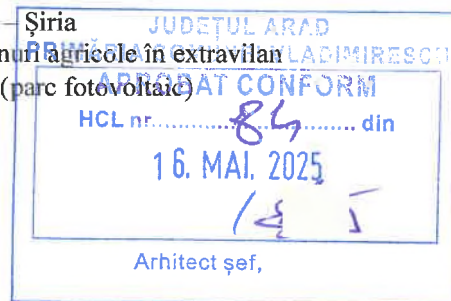
Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al loc. Vladimirescu, în extravilan, la sud de drumul județean DJ 709 Arad – Horia – Șiria, între km 5+180 și km 5+590 și la vest de DJ 682C (spre Vladimirescu), la cca. 4 km față de Mun. Arad, respectiv 2 km față de intravilanul construit încheșat al loc. Horia și 2,5 km față de loc. Vladimirescu. Limita spre vest a intravilanului loc. Horia o constituie drumul județean DJ 682C aflat adiacent terenului propus spre reglementare.

Fiind amplasată la intersecția a două drumuri județene, zona este accesibilă direct în relație de dreapta atât dinspre drumul existent DJ 709 (pe latura nord-vestică), cât și dinspre DJ 682C.

Amplasamentul are formă triunghiulară, cu frontul stradal spre DJ 709 de lungime 353 m și spre DJ 682C în lungime de 265 m. Amenajarea sensului giratoriu preconizat va afecta extremitatea nord-estică a terenului, suprafața respectivă urmând să fie expropriată pentru utilitate publică.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord-vest:
 - o 0,00 m canal de desecare Cn 193
 - o 10,50 m drumul județean DJ 709 Arad – Horia – Șiria
 - o 30,00 m zonă servicii – sală evenimente și terenuri agricole în extravilan
- la nord-est: 150 m zonă producție energie regenerabilă (parc fotovoltaic)
- la sud-vest: 0,00 m terenuri agricole în extravilan
- la est:
 - o 0,50 m carosabil DJ 682C
 - o 9,00 m canal de desecare Cn 198
 - o 60,00 m zonă depozitare și servicii
 - o 20,00 m terenuri agricole în extravilan



2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este arabil, fiind cultivat în prezent cu cereale. Nu există vegetație valoroasă în zonă, majoritatea terenurilor din jur fiind agricole.

Clima este continental-temperată, cu ușoare influențe mediteraneene.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice sau riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat, cu media CTN = 113,50 NMN.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului – situată între M-ții Zărandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor până în valea Mureșului. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii

- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,60 \text{ m}$
- argilă maroniu-gălbuie, tare, până la $2,00 \text{ m}$
- argilă cărămizie până la $4,00 \text{ m}$, ne-epuizat până la baza forajului ($6,00 \text{ m}$)

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat la adâncimea de $4,50 \text{ m}$. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezii.

Recomandări: Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de $0,90 \text{ m}$, pe stratul de pământuri coezive. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 280 \text{ kPa}$, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00 \text{ m}$ și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00 \text{ m}$.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 709 Arad – Șiria, care asigură traficul de tranzit pe direcția Arad – Pâncota, spre Ineu și drumul județean DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani, care asigură conexiunea DJ 709 – loc. Vladimirescu. Intersecția celor două drumuri este în formă de "T", cu benzi de accelerare/ decelerare și benzi de viraj la stânga. Drumul DJ 709 a fost modernizat pe tronsonul Arad – Pâncota, iar DJ 792C a fost reabilitat pe tronsonul Buteni – Pâncota, prin contract de finanțare pentru drumurile județene din jud. Arad, finanțate prin Regio-POR 2014-2020.

Carosabilul DJ 709 se află la cca. $10,50 \text{ m}$ vest față de limita de proprietate a incintei studiate și este relativ intens circulat. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică foarte bună, cu o bandă de circulație pe sens, cu un prospect carosabil de $7,00 \text{ m}$ și prospect general de $30,00 \text{ m}$.

Traversând zona de amplasament se află traseul variantei ocolitoare Nord-Est a Mun. Arad, în curs de elaborare proiect faza Studiu Fezabilitate, cu drumul de centură al loc. Vladimirescu care continuă varianta ocolitoare a Mun. Arad Est, prin care este preconizată realizarea unui sens giratoriu la intersecția variantei ocolitoare cu DJ 709.

În prezent, accesul carosabil la incintă se poate realiza în relație de dreapta direct dinspre DJ 709, dar și dinspre DJ 682C, prin racord la carosabilul acestuia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosința "arabil în extravilan", "curți construcții în intravilan" (trupuri izolate), "căi de comunicație" și "canale de desecare" conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Funcțiunea solicitată de investitor este **servicii de interes general, comerț și logistică**, acest tip de funcțiuni regăsindu-se punctual de-a lungul DJ 709.

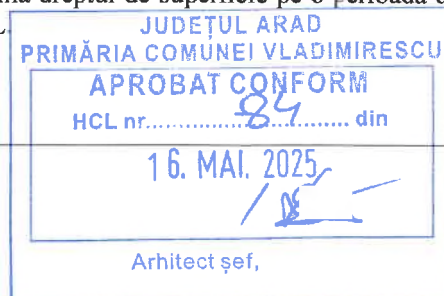
De-a lungul DJ 709 există canale de desecare sau sunt amenajate rigole din pământ, precum și spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA 110 kV), paralelă cu DJ 709, pe partea opusă față de terenul studiat, la cca. 51 m nord față de frontul stradal, cu post de transformare în dreptul zonei servicii existentă pe partea opusă a DJ 709, iar în nord-estul incintei, parțial pe teren privat, există o rețea electrică aeriană LEA 20 kV care alimentează zona servicii și depozitare de la est. De asemenea, la nord de DJ 709, la cca. 5 m față de marginea carosabilului, există o conductă alimentare cu apă potabilă a satului Horia, PVC DN 225. Nu există în zonă canalizare menajeră, pluvială sau alimentare cu gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul reglementat are categoria de folosință "arabil în extravilan" și este proprietatea privată a persoanelor fizice Țica Călin-Gheorghe și Țica Monica-Florina conform Extrasului de Carte Funciară nr. 322577 Vladimirescu. În CF este notat ca sarcină dreptul de suprafață pe o perioadă de 30 ani, începând cu 30.05.2024, în favoarea S.C. SAFIR ARAD S.R.L.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.



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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- absența în zonă a rețelelor edilitare de canalizare menajeră (proiect al UAT Vladimirescu în derulare)
- restricții de construibilitate impuse de zona de protecție a DJ 709 și a DJ 682C (21 m față de margine carosabil)
- necesitatea rezervării de teren ce urmează a fi afectat de expropriere pentru utilitate publică în vederea realizării sensului giratoriu preconizat și a drumurilor ce debușează în acesta
- condiționarea recepționării obiectelor propuse prin PUZ de rezervarea de teren proprietate privată pentru drum colector paralel cu DJ 709 și execuția acestuia, cu descărcare prin accesul de dreapta propus prin PUZ, care să permită dezvoltări ulterioare ale zonei de amplasament.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de alimentare de apă potabilă PVC DN 225, la nord de DJ 709, la cca. 5 m față de marginea carosabilului, care alimentează cu apă potabilă a loc. Horia.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată nu există rețea publică de canalizare menajeră, însă pe partea opusă a DJ 682C se va realiza obiectivul "Canalizare menajeră pentru loc. Horia", autorizat cu A.C. nr. 55/03.04.2024, lucrări aflate la faza de atribuire.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială. Pe limita de proprietate nord-est există canalul de desecare Cn 193, care poate prelua apele pluviale de pe amplasament sau preaplinul bazinelor de stocare ape pluviale propuse.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA 110 kV), paralelă cu DJ 709, pe partea opusă față de terenul studiat, la cca. 51 m nord față de frontul stradal. Zona de amplasament este deservită de o linie electrică aeriană LEA 20 kV, amplasată în extremitatea nord-estică a terenului.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 6,5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

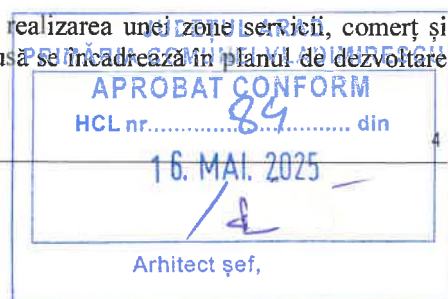
Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă și energie electrică, însă în zonă nu există în prezent rețele ediliare de canalizare menajeră și gaze naturale. După implementarea proiectului autorizat "Canalizare menajeră pentru loc. Horia", se va studia posibilitatea racordului clădirilor propuse la viitoarea rețea edilitară, în max. 1 an de la finalizarea lucrărilor publice. Canalul de desecare existent la limita de proprietate vest/ nord-vest poate prelua apele pluviale de pe amplasament sau preaplinul bazinelor de stocare ape pluviale ce pot fi propuse.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă în primul rând la absența în prezent a utilităților centralizate de canalizare menajeră, situație ce va fi remediată după execuția proiectului autorizat "Canalizare menajeră pentru loc. Horia".

2.8. Opțiuni ale populației

Populația de pe raza UAT Vladimirescu nu este afectată de realizarea unei zone servicii, comerț și lochistică. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității.



Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații sau sesizări ce vor fi depuse.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în extravilanul loc. Vladimirescu, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG loc. Vladimirescu pentru această zonă. Conform prevederilor PUG-ului loc. Vladimirescu, zona generală de amplasament are folosința actuală "arabil în extravilan". În vecinătate există funcțiuni similare, în intravilanul loc. Horia sau în cadrul unui Trup Izolat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordurile carosabile la DJ 709 și DJ 682C, fără afectarea amplasamentelor învecinate. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă maroniu-gălbuie. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lățimea tălpii fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat nu deține în prezent accese realizate din drumurile județene adiacente.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat va fi asigurată exclusiv în relație de dreapta dinspre/ în DJ 709 și DJ 682C cu benzi de accelerare/ decelerare dimensionate în funcție de traficul preconizat pentru incintă.

Ținând cont de situația existentă și cea preconizată în zonă din punct de vedere al traficului rutier, propunerile sunt următoarele:

Etape		Situația propusă pe termen scurt/ mediu	Prevederi PUZ privind accesibilitatea rutieră la zona reglementată
Etapă I	Situație existentă: Intersecția DJ 709 cu DJ 682C în formă de "T" , cu benzi de accelerare/ decelerare și benzi de viraj la stânga.	Implementare proiect varianta ocolitoare a Mun. Arad NE în curs de elaborare (aflat la faza SF în 2024)	<ul style="list-style-type: none">• Acces și ieșire de dreapta din DJ 709 și DJ 682C• Pentru întoarcere în Mun. Arad se va utiliza succesiv, cu viraj de dreapta, următorul traseu propus: DJ 682C, Str. Gării (loc. Vladimirescu) și DN 7
Etapă II	Finalizarea execuției pentru sens giratoriu la intersecția DJ 709 cu: DJ 682C, varianta ocolitoare a Mun. Arad Nord-Est.	Nu este cazul.	<ul style="list-style-type: none">• Acces și ieșire de dreapta din DJ 709 și DJ 682C• Pentru acces în orice direcție se va putea utiliza ieșirea de dreapta din incintă în DJ 709, înspre sensul giratoriu propus (se va menține accesul/ ieșirea din DJ 682C)

Paralel cu DJ 709 este propus un drum colector cu prospectul general de lățime 14,00 m, cu următoarele caracteristici:

- carosabil cu 2 benzi de circulație lățime 5,50 m, finisaj asfaltic
- colectare și evacuare ape pluviale provenite de carosabil și trotuare



- zonă verde pentru o posibilă extindere a drumului/ dotare cu pistă de biciclete/ posibilitate amplasare a rețelelor utilități
- stâlpi iluminat public
- trotuar 1,50 m cu finisaj asfaltic sau dale prefabricate de beton spre incintele cu servicii.

Drumul colector paralel cu DJ 709 va prelua traficul de pe proprietățile învecinate, prin extinderea acestuia.

Se va lua în calcul ca rezervă un drum colector paralel cu DJ 682C (prospect general de lățime 14,00 m), deoarece acesta nu este o necesitate, toate terenurile adiacente la DJ 682 având posibilitatea descărcării traficului în DJ 709 prin drumul colector și accesul de dreapta propuse sau prin intermediul drumului de exploatare înscris în CF 325071 Vladimirescu, care de asemenea debușează în prelungirea spre vest a drumului colector paralel cu DJ 709. Astfel, acest al doilea drum colector, paralel cu DJ 682C, dublează posibilitățile de acces la terenurile învecinate, motiv pentru care terenul aferent va fi rezervat ca posibilitate suplimentară de amenajare drum colector la cererea expresă a proprietarilor învecinați, pe cheltuiala acestora.

Drumurile colectoare propus spre execuție, respectiv ca rezervă, vor debușa în drumurile județene DJ 709, respectiv DJ 682 C prin intermediul acceselor nou propuse.

Drumul de exploatare De 192 de la cca. 200 m sud-vest de terenul reglementat va putea debușa fie în DJ 709, exclusiv prin intermediul unui acces/ ieșire de dreapta, fie în drumul colector propus paralel cu DJ 709.

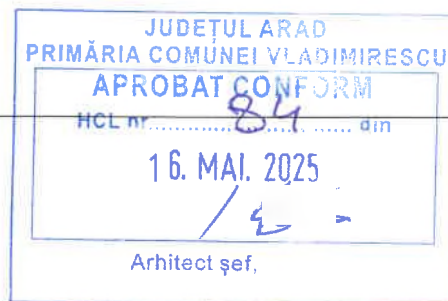
Între cele 2 accese distincte este propus un drum de incintă privat, dotat cu bariere, pe care se vor nota servituți de trecere în favoarea parcelelor adiacente destinate construirii de cădiri și care va asigura accesul la loturile și funcțiunile propuse în zona reglementată. Acest drum va rămâne în proprietate privată (lot Ld 2 drum propus spre dezmembrare în prima etapă), drumurile publice existente și sensul giratoriu propus având capacitatea de a prelua și dirija traficul de pe drumurile colectoare spre cele județene.

S-a propus rezervarea de teren pentru 2 loturi ce vor fi dezmembrate din terenul actual în prima etapă, pentru funcțiunea drum colector, în suprafață totală de cca. 2.500 mp:

- Ld 1 = cca. 1.441 mp drum colector paralel cu DJ 709
 - teren aferent Ld 1 se va dezmembra în prima etapă după aprobare PUZ, anterior altor lucrări
 - se va autoriza, amenaja și recepționa și ceda către domeniul public administrat de Primăria loc. Vladimirescu până la recepția finală a primei clădiri autorizate conform PUZ aprobat
 - se va realiza pe cheltuiala investitorului privat
- Ld 3 = cca. 1.006 mp drum colector paralel cu DJ 682C
 - rezervă teren pentru amenajarea suplimentară a unui drum colector la solicitarea expresă a proprietarilor de terenuri învecinate, cu despăgubirea deținătorului la justă valoare a suprafeței afectate și a lucrărilor
 - se va dezmembra în prima etapă, iar la solicitarea expresă a proprietarilor învecinați, se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C
 - în situația solicitării exprese a proprietarilor învecinați de utilizare a rezervei de teren Ld 3, pe o suprafață de cca. 796 mp din cadrul Ld 2 se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților de drum colector de pe lotul Ld 3, conform planșe PUZ
 - se va realiza pe cheltuiala proprietarilor de terenuri învecinate interesați de execuția acestui drum suplimentar
 - suprafața de cca. 796 mp din cadrul lotului Ld 2 afectată de servituți de trecere în favoarea utilizatorilor drumului colector paralel cu DJ 682C, împreună cu suprafața lotului Ld 3 pot fi donate domeniului public după execuția și recepționarea lucrărilor de drum necesare.

Lucrările rutiere amenajate ca intersecții în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumurilor județene cu raze de racordare $R = 12,00$ m;
- drumuri colectoare cu un prospect stradal de min. 14,00 m (2 benzi de circulație – parte carosabilă 5,50 m cu finisaj asfaltic, zonă verde pentru o eventuală extindere a drumului/ dotare cu pistă pentru biciclete/ posibilitatea amplasării rețelelor pentru utilități, stâlpi pentru iluminat public și trotuar pe partea cu incinta de servicii cu o lățime de 1,50 m cu finisaj asfaltic sau dale prefabricate beton, încadrat de borduri)
- amenajarea drumului de incintă privat între cele 2 accese din drumurile județene, care va asigura accesul la loturile și funcțiunile propuse. Acesta va avea prospectul general de 12,00 m, cu lățimea carosabilului de 5,50 m și trotuare de lățime min. 1,20 m de ambele părți ale drumului, încadrate de borduri



- amenajarea unei platforme carosabile pentru parcaje clienți și angajați în funcție de specificul activității, ori pentru manevre în interiorul incintelor rezultate și pentru depozitare în aer liber.

Este interzis accesul direct din/ în sensul giratoriu propus la intersecția variantei ocolitoare loc. Vladimirescu cu drumurile județene existente.

Lucrările proiectate respectă prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Drumul colector paralel cu DJ 709 este propus la cca. 15,00 m față de marginea carosabilului drumului județean, în afara zonei afectată de canalul de desecare Cn 193 și zona lui de protecție (lățime 2,50 m), iar cel paralel cu DJ 682C este propus la cca. 5,00 m față de marginea carosabilului drumului județean, cu amenajarea corespunzătoare a intersecției celor două (raze de girație care să asigure virajul).

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, 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 celor 2 accese rutiere și a drumului colector paralel cu DJ 709, precum și costul semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către investitor, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Amenajarea drumului colector paralel cu DJ 682C se va realiza din fonduri ale investitorilor învecinați interesați, pe terenul rezervat în acest scop, cu compensarea proporțională a valorii accesului comun și a terenului alocat.

Parcelele aferente drumurilor colectoare nu pot face obiectul nici unei sarcini reale (de exemplu ipotecă bancă).

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709 și DJ 682C;
- drum colector paralel cu DJ 709 și rezervă pentru drum colector paralel cu DJ 682C
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum privat de incintă, care să asigure accesul la toate loturile ce vor fi dezmembrate, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier/ îmbrăcăminte rutieră mixtură asfaltică și dale prefabricate din beton sau piatră spartă în zona parcarilor, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirilor propuse, executate din pavaj.

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

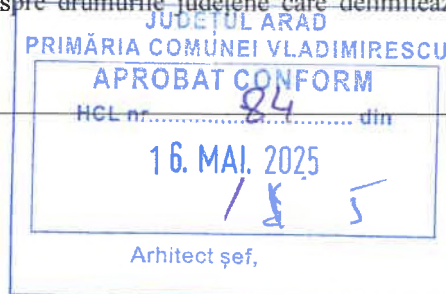
Surgerea apelor pluviale se va realiza prin elementele pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale existente și proiectate ale platformelor.

Apele meteorice de pe platforme se vor dirija spre un separator de hidrocarburi, de unde vor fi deversate spre bazine de stocare, de unde vor fi utilizate pentru udarea zonelor verzi sau ca rezervă de incendiu. Preaplina acestora va fi dirijat spre canalele de desecare din zonă ca ape convenționale curate, prin intermediul unor stații de pompare.

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

Inițiatorii documentației au solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei, cu modificarea folosinței actuale a terenului din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan – trup izolat", pentru funcțiunile principale servicii de interes general, comerț și logistică.

Se vor realiza 2 accese carosabile distincte la incintă, dinspre drumurile județene care delimitează terenul: DJ 709 și DJ 682C.



Funcțiunea principală solicitată de investitor este **servicii de interes general**: servicii organizare evenimente/ conferințe, cursuri, alimentație publică, servicii turistice (de tip hotel, pensiune, etc.), etc., cu subzonele funcționale:

- **zonă căi de comunicație**
 - o drum colector paralel cu DJ 709, care se va autoriza, executa și recepționa și ceda către domeniul public administrat de Primăria loc. Vladimirescu până la recepția finală a primei clădiri autorizate conform PUZ aprobat; se va realiza pe cheltuiala investitorului privat
 - o drum colector paralel cu DJ 682C ca rezervă teren pentru amenajarea suplimentară a unui drum colector la solicitarea expresă a proprietarilor de terenuri învecinate, cu despăgubirea deținătorului la justă valoare a suprafeței afectate și a lucrărilor
 - o drum privat de incintă, platforme carosabile și parcaje, pietonale, parcări
- **zonă echipare tehnico-edilitară** (bazine vidanjabile, bazine stocare ape pluviale, firidă bransament electric, etc.)
- **zonă spații verzi amenajate în incintă**

Funcțiunile complementare acesteia sunt: comerț, birouri administrative, bucătării și alte spații anexă, vestiare, piscină/ luciu de apă, ateliere servicii machiaj, coafură, etc., sală jocuri.

Funcțiuni admise zonei cu condiții sunt: spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură (de tipul ambalare produse, etc., exclus depozitare cereale), industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, alte activități de servicii, locuințe de serviciu, zonă logistică, cu condiția asigurării platformelor carosabile și parcajelor corespunzătoare și a neafectării prin zgomot, miros a funcțiunii principale, mică producție nepoluantă, cu condiția unui număr de maxim 10 angajați și a neafectării prin zgomot, miros a funcțiunii principale.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din arabil în zonă servicii de interes general, comerț și logistică, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi regim max. de înălțime P+3E
- b) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- c) accese, drumuri colectoare
- d) drumuri de incintă, platforme carosabile și parcaje
- e) accese din DJ 709 și DJ 682 și drum colector paralel cu DJ 709, rezervă drum colector paralel cu DJ 682C
- f) platforme gospodărești
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **241.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- accese în relație de dreapta din drumurile publice DJ 709 și DJ 682C
- drumuri colectoare care vor descărca traficul de pe parcele învecinate în drumurile județene prin accesele în relație de dreapta propuse
- racord la utilitățile existente pe domeniul public.

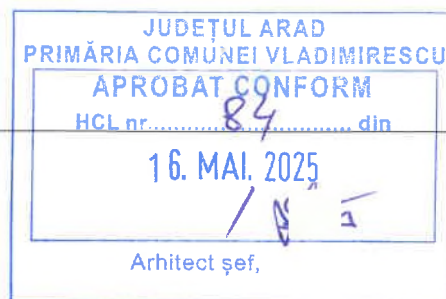
Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **45.600 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu schimbarea destinației existente în servicii organizare evenimente/ conferințe, cursuri, alimentație publică, servicii turistice, comerț, birouri, cu funcțiuni admise cu condiții sport, agrement, loc de joacă pentru copii, alte activități de servicii, locuințe de serviciu, zonă logistică.

Sunt propuse zonificări ale terenului, și anume **zonă servicii, comerț, logistică și zonă căi de comunicație** cu drumuri colectoare (din care drum colector paralel cu DJ 709 va fi cedat după execuție și recepție către domeniul public) și drum privat de incintă.

A. Construcții max. P+3E, cu sau fără subsol/ demisol

Sc = max. 27.360 mp

Sd = max. 5.840 mp



Sunt propuse construcții specifice activităților avute în vedere – săli de evenimente, sedii birouri, construcții tip hală cu o arhitectură care să contribuie la aspectul general al zonei, etc. în regim de înălțime maxim P+3E, încadrate în perimetre maxime de constructibilitate situate de o parte și cealaltă a unui drum de incintă ce va rămâne proprietate privată, paralel cu limita sud-vestică de proprietate, care va asigura și o legătură între cele 2 accese propuse din drumurile județene.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- Sală evenimente (sală aglomerată): cca. 400 persoane
- Volum compartiment incendiu sală evenimente = 22.000 mc
- GRF 3
- Număr compartimente de incendiu: 5

Sălile de evenimente vor fi deservite de zone pietonale generoase, intercalate cu zone verzi amenajate peisager, jocuri de apă și construcții ușoare de tip pergolă, gazebo, etc.

Incinta rezultată va fi amenajată cu locuri de parcare conform HG 525/1996 actualizată, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în zonă.

Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 10,00 % (funcțiune servicii) din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde. Pentru funcțiunile admise cu condiții prevăzute, procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei 6 la HG 525/1996 pentru suprafața fiecărei incinte rezultate.

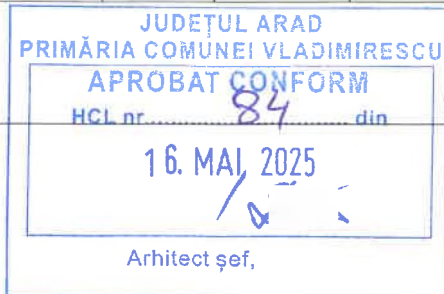
Împrejmuirea terenului se va realiza pe limitele de proprietate rezultate după dezmembrarea parcelei inițiale, în afara loturilor destinate drumurilor colectoare sau rezervate pentru expropriere de utilitate publică pentru amenajarea sensului giratoriu preconizat. Împrejmuirea la frontul stradal se va realiza obligatoriu în afara zonei de siguranță a DJ 709 și a zonei căi de comunicație – drumuri colectoare, conform propunere de dezmembrare imobil prevăzută în planșa Reglementări urbanistice – zonificare (02-1 A și 02-2 A).

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 232.180 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus Et. 1		Propus Et. 2	
		mp	%	mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	153.995	66,32	99.279	42,76	86.971	37,46
02.	Zonă industrie, depozitare	19.314	8,32	19.314	8,32	15.790	6,80
03.	Zonă servicii	22.916	9,87	61.721	26,58	62.517	26,92
04.	Zona drumuri	31.808	13,70	47.719	20,55	62.755	27,03
05.	Canale de desecare	4.147	1,79	4.147	1,79	4.147	1,79
TOTAL GENERAL		232.180	100	232.180	100	232.180	100

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 45.600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	45.600	100,00	-	-
02.	Zonă servicii de interes general și comerț, logistică	-	-	27.360	60,00
03.	Accese, drumuri colectoare și drum privat de incintă	-	-	5.462	11,98
04.	Teren rezervat pentru amenajare viitoare sens giratoriu la varianta ocolitoare a Mun. Arad Nord-Est	-	-	2.956	6,48
05.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	4.662	10,22
06.	Zona tehnico-edilitara	-	-	600	1,32
07.	Zone verzi amenajate	-	-	4.560	10,00
TOTAL GENERAL		45.600	100	45.600	100



INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,80

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +113,91 NMN spre nord și +113,42 NMN spre limita sudică a parcelei. Cota ± 0,00 este prevăzută la +113,70 NMN, iar cota CTS la +113,60 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Construcțiile propuse vor fi amplasate în zona mediană și sudică a zonei reglementate, paralel cu limita de proprietate sudică a incintei, în limita perimetrului maxim de construibilitate propus, în afara zonelor de protecție a drumurilor județene și a viitorului sens giratoriu.

Dotările tehnico-edilitare propuse pot fi amplasate în afara perimetrului de construibilitate propus.

3.5.3. Regimul de aliniere

Terenul are formă relativ triunghiulară, cu fronturi stradale la 2 drumuri județene. Astfel, se va considera front stradal principal cel dinspre DJ 709 și viitorul sens giratoriu, front stradal secundar cel dinspre DJ 682C și limită posterioară de proprietate ce sud-vestică existentă.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02-1 A și 02-2 A) – include construcții max. P+3 propuse, poate include și amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje – față de limitele de proprietate sunt:

- nord-est (spre viitorul sens giratoriu): min. 67,00 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 50,00 m față de margine carosabil sens giratoriu
- nord-vest (spre DJ 709): min. 17,50 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 709
- est (spre DJ 682C): min. 29,50 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 682C
- sud-vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

În cadrul loturilor ce vor fi dezmembrate pentru activități economice, clădirile vor fi amplasate la min. 12,00 m față de frontul stradal rezultat (înspre drumul de acces) și minim 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil – în ambele retrageri prezentate se vor excepta cabinele poartă sau cântare, dotări tehnico-edilitare.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile din zona propusă spre reglementare este P+3E, cu sau fără subsol/ demisol, cu H max. +16,00 m față de cota ± 0,00 (113,70 NMN + 16,00 m = 129,70 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,80

3.5.6. Plantații

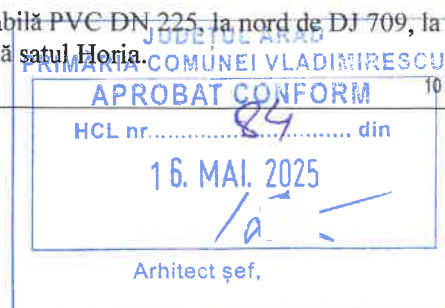
Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire în cadrul loturilor ce vor fi dezmembrate pentru activități economice astfel:

- min. 10,00 % pentru funcțiunea servicii și comerț
- min. 20,00 % pentru funcțiunea logistică/ depozitare
- min. 30,00 % pentru funcțiunea spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există o rețea publică de alimentare cu apă potabilă PVC DN 225, la nord de DJ 709, la cca. 5 m față de marginea carosabilului, care alimentează cu apă potabilă satul Horia.



Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui branșament de apă la rețeaua publică existentă.

Branșamentul de apă propus se va realiza perpendicular pe rețeaua existentă, cu vană de concesiune îngropată și un cămin apometru complet echipat.

La faza DTAC de proiectare se va stabili cu exactitate poziția optimă de amplasare a căminului de apometru, în funcție și de avizul de soluție tehnică emis de deținătorul rețelei publice de apă la acea fază de proiectare.

Branșamentul de apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Rețeaua interioară de alimentare cu apă a clădirilor de pe amplasament tratate prin prezentul PUZ se va realiza din țevă 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.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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

Qs.zi.min	=	1.29	mc/zi
Qs.zi.med	=	34.98	mc/zi
Qs.zi.max	=	45.47	mc/zi
Qs.o.max	=	5.30	mc/h

3.6.1.1. Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Pentru stingerea incendiilor, se ia în considerare compartimentul de incendiu cel mai mare și mai defavorabil din punct de vedere al debitelor de stingere.

Cel mai defavorabil caz pentru instalația de stingere este considerat: **Clădiri cu Săli aglomerate**

Necesar apă pentru stingerea incendiilor: Clădiri cu Săli aglomerate

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013 cu modificările

ulterioare (publicate în Monitorul Oficial nr. 966/15.11.2018):

→hidranți interiori: max. 3 jeturi simultane: $Q_{hi} = 3 \times 2,1 \text{ l/s} = 6,3 \text{ l/s}$ (Săli aglomerate în clădiri cu NSI III)

→hidranți exteriori: $Q_{ie} = 20 \text{ l/s}$ (Clădiri civile cu NSI III și Volum 15 001 ÷ 30 000 mc)

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor de stingere, conform P118-2/2013 cu modificările ulterioare (publicate în Monitorul Oficial nr. 966/15.11.2018) este:

→ $T_{hi} = 60 \text{ min}$ – pentru hidranți interiori

→ $T_{he} = 180 \text{ min}$ – pentru hidranți exteriori

Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

→ $V_{hi} = Q_{hi} \times T_{hi} = 22680 \text{ litri} = 22.68 \text{ mc}$

→ $V_{he} = Q_{he} \times T_{he} = 216000 \text{ litri} = 216 \text{ mc}$

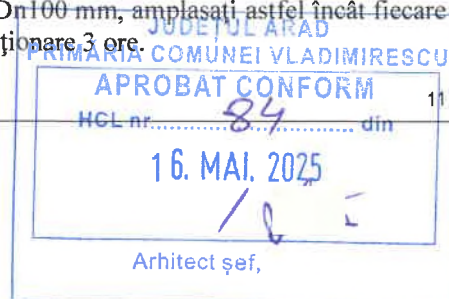
→ $V_r = V_{hi} + V_{he} = 238680 \text{ litri} = 238.68 \text{ mc}$ - volumul minim util de apă pentru rezerva de stingere incendiu.

$Q_i = 2.763 \text{ l/s} = 9.95 \text{ mc/h}$ → debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore

Este necesară echiparea cu instalații de stingere de tip hidranți interiori și hidranți exteriori, stație de pompare și rezervă de apă pentru stingere.

Instalația pentru stingerea din interior a unui incendiu se va realiza de la hidranți interiori dotați cu furtun plat tip C sau cu furtune semirigide D33, cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit pentru fiecare hidrant interior de 2,1 l/s. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 3 jeturi. Timp de funcționare = 60 min.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu exteriori subterani sau supraterani $D_n 100 \text{ mm}$, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 20 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore.



La aceasta rețea exterioară de stingere este racordată și instalația interioară de stingere cu hidranți interiori.

Alimentarea cu apă a hidranților interiori și exteriori se realizează de la rezervorul de apă pentru stingerea incendiului, prin intermediul unei stații de pompare alcătuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe (1A+1R). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților interiori și exteriori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior, respectiv fiecare instalație interioară de stingere cu hidranți interiori din clădiri.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă subteran sau suprateran cu volumul total util de minim 240 mc.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este de 2,763 l/s (9,95 mc/h) și va fi asigurat de la bransamentul de apă propus.

Pentru faza PUZ a fost luată în calcul situația cea mai defavorabilă din punct de vedere al stingerii incendiului.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile de pe amplasament se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și cămine de canalizare și se vor deversa gravitațional în cele două bazine vidanjabile (BV-Sala și BV-Hale) propuse pe amplasament.

Bazinele vidanjabile vor fi etanșe și izolate cu materiale anticorozive.

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la fiecare clădire se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Înainte de a fi deversate în bazinele vidanjabile (BV-Sală), apele uzate menajere cu grăsimi provenite de la bucătăria sălii de evenimente vor fi trecute printr-un separator de grăsimi (SG) montat îngropat în exteriorul clădirii.

Bazinele pentru ape uzate se vor vidanța periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la zona reglementată sunt:

a) <u>debitul zilnic minim</u>	$Qu.zi.min = 1 \times Qs.zi.min =$	6.19	mc/zi
b) <u>debitul zilnic mediu</u>	$Qu.zi.med = 1 \times Qs.zi.med =$	21.20	mc/zi
c) <u>debitul zilnic maxim</u>	$Qu.zi.max = 1 \times Qs.zi.max =$	27.57	mc/zi
d) <u>debitul orar maxim</u>	$Qu.o.max = 1 \times Qs.o.max =$	3.22	mc/h

Bazinele vidanjabile propuse pe amplasament BV-Sală va avea un volum util de 50 mc, iar BV-Hale va avea un volum util de 50 mc.

După finalizarea canalizării menajere pentru loc. Horia, în termen de max. 1 an se va solicita Companiei de Apă Arad soluție de racord.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor de pe amplasament (sala evenimente și hale), se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în două bazine de stocare, fără infiltrare în sol (BRP-Sală și BRP-Hale), propuse pe amplasament.

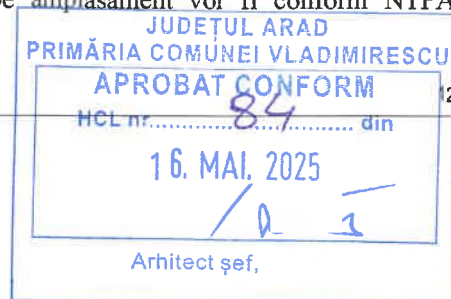
Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse sunt considerate ape potențial cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) / rigole cu grătare carosabile clasa D400.

Acestea se vor deversa gravitațional în bazinele de stocare etanșe – fără infiltrare în sol (BRP-Sală și BRP-Hale), propuse pe amplasament, cu volumul total însumat de 500 mc.

Înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi cu filtru coalescent (SH1 și SH2) cu debitul nominal total însumat de 300 l/s.

Apele pluviale deversate în bazinele de stocare propuse pe amplasament vor fi conform NTPA 001/2005.



Conductele de canalizare pluvială din incinta studiată se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apa convențional curată din bazinele de stocare va fi folosită la udarea spațiilor verzi și la spălarea suprafețelor de beton sau asfalt din incintă. Preaplînul bazinelor de retenție va fi dirijat spre canalul de desecare Cn 193 (paralel cu DJ 709) prin montarea în fiecare bazin a unei pompe submersibile. Deversarea în canalul deschis se va face controlat și doar la nevoie.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată fie de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (peleți), fie cu ajutorul pompelor de căldură. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la linia electrică de medie tensiune LEA 20 kV din zona DJ 709, prin intermediul postului de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV existent.

Pentru noile obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 100 kW.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți 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, stație pompe, etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Se vor amenaja zone pentru depozitarea deșeurilor menajere provenite de la zona sălilor de evenimente și a clădirilor destinate pentru alte activități, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun, angajații și clienții urmând să utilizeze propriile autovehicule pentru asigurarea transportului. Pe DJ 709 circulă autobuse care fac legătura între Arad și Șiria, Pâncota, Ineu.

Vor fi amenajate grupuri parcaje autoturisme angajați, conform HG 525/1996, Anexa 5:

- A. Construcții logistică/ depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
- activități desfășurate pe o suprafața de 10 ÷ 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafața de 100 ÷ 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp
- B. Construcții pentru servicii:
- săli evenimente: un loc la 10-20 de locuri în sală
 - alte servicii: un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
- C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 ÷ 2.000 mp (suprafața maximă admisă pentru funcțiunea comerț)
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp
- D. Construcții și amenajări de agrement:



- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului

E. Construcții de turism:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- pentru moteluri se vor asigura 4 ÷ 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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 studiul 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 în două bazine vidanjabile cu volumul total de 100 mc;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazine de stocare propuse în incintă
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – 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 – drumurile județene DJ 709 și DJ 682C – 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 clădire se va face gravitațional în bazinele vidanjabile etanșe propuse pe amplasament.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incintele din zona studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim min. 10,00 % pentru funcțiunea servicii și comerț, respectiv min. 20,00 % pentru funcțiunea logistică/ depozitare.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona imediat învecinată nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor. Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată.



În zona studiată 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

Incinta studiată se află în extravilanul loc. Vladimirescu, la limita intravilanului loc. Horia, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG loc. Vladimirescu, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei. De-a lungul DJ 709, înspre loc. Horia, există deja în funcțiune zone destinate serviciilor și depozitării.

Soluțiile locale propuse de asigurare a canalizării menajere și pluviale creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența utilităților publice canalizare menajeră și pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: bazine vidanjabile etanșe, respectiv bazine de stocare etanșe, cu separator de hidrocarburi. După execuția în zonă a rețelelor publice de canalizare menajeră, este obligatoriu ca obiectele propuse să fie branșate/ racordate la acestea, în termen de max. 1 an.

În ceea ce privește restricțiile de constructibilitate impuse de zona de protecție a sensului giratoriu preconizat (50 m față de margine carosabil) și a drumurilor județene DJ 709 și DJ 682C (30 m față de margine carosabil), a fost propus un perimetru maxim de constructibilitate cu respectarea acestor restricționări. Aceste distanțe permit inclusiv rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării de drumuri colectoare paralele cu drumurile județene.

În ceea ce privește necesitatea rezervării de teren ce urmează a fi afectat de expropriere pentru utilitate publică în vederea realizării sensului giratoriu preconizat și a drumurilor ce deșeuzează în acesta, propunerile urbanistice au ținut cont de culuarul de expropriere prevăzut în proiectul faza SF al variantei ocolitoare Arad Nord-Est și loc. Vladimirescu (cca. 2.956 mp).

În ceea ce privește necesitatea rezervării de teren proprietate privată pentru posibilitatea realizării de drumuri colectoare, a fost propusă o suprafață de teren de cca. 1.441 mp (lot Ld 1) cuprinsă între limita de proprietate de la frontul stradal paralel cu DJ 709 și limita parcelelor destinate serviciilor și logisticii, care va fi dezmembrată în prima etapă după aprobare PUZ, în vederea autorizării și execuției unui drum colector ce va fi donat domeniului public anterior recepționării vreunei construcții principale propusă prin PUZ. De asemenea, a fost propusă o suprafață de teren de cca. 1.006 mp (lot Ld 3) cuprinsă între limita de proprietate de la frontul stradal paralel cu DJ 682C și limita parcelelor destinate serviciilor și logisticii, care va fi dezmembrată din terenul total în prima etapă, iar la solicitarea expresă a proprietarilor învecinați, se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C.

3.9. Obiective de utilitate publică

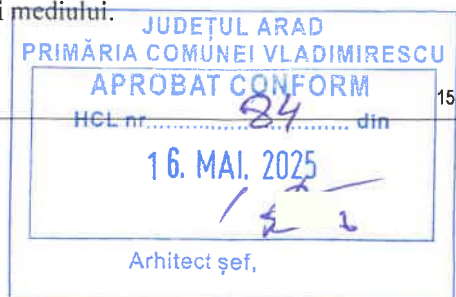
Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- DJ 709 Arad – Șiria, de interes județean
- DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani, de interes județean
- varianta ocolitoare Arad Nord-Est și loc. Vladimirescu, cu sensul giratoriu propus, de interes național
- canale de desecare – de interes local
- rețea publică de alimentare de apă potabilă PVC DN 225, linie telecomunicații aeriană paralelă cu DJ 382C – de interes local
- LEA 110 kV și 20 kV, de interes județean, Les 20 kV, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume execuția racordului carosabil al drumului colector paralel cu DJ 709 și al drumului de incintă privat la drumurile publice DJ 709 și DJ 682C, racorduri la utilități, relocare în montaj subteran a liniei de telecomunicații aeriană existentă pe teren (după caz, în funcție de acordul agreat între Orange Romania S.A. și S.C. Safir Arad S.R.L.).

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume drumul colector paralel cu DJ 709. Până la dezvoltarea maximă propusă în incintă sau imediat după execuția în zonă a rețelelor publice de canalizare menajeră, este obligatoriu ca obiectele propuse să fie racordate la aceasta. Nu se propun exproprieri.

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 (variantele ocolitoare Arad Nord-Est și a loc. Vladimirescu), județean (DJ 709 Arad – Șiria și DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani) și de interes local (canale de desecare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

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

A fost delimitat un culoar propunere de expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru varianta ocolitoare Arad Nord-Est și a loc. Vladimirescu, constând din suprafața de teren afectată de lucrările de construcție a infrastructurii de transport cu sau fără alte imobile aferente, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Acest culoar de expropriere afectează o suprafață de cca. 2.956 mp a imobilului înscris în CF 322577 Vladimirescu. Prin PUZ nu au fost elaborate propuneri pentru această zonă, cu excepția scoaterii terenului din circuitul agricol, propunere care afectează întreaga suprafață a terenului înscris în CF 322577 Vladimirescu. Suprafața de 2.956 mp se va dezmembra din terenul total de către inițiatorul lucrării varianta ocolitoare Arad Nord-Est.

Accesul la incinta cu propuneri va fi asigurat atât dinspre DJ 709, cât și dinspre DJ 682C, ambele în relație de dreapta. Nu se va executa acces din sensul giratoriu preconizat prin investiții publice.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare apă potabilă și energie electrică la care va putea fi executat bransament/ racord. Lucrarea "Canalizare menajeră pentru loc. Horia", autorizată cu A.C. nr. 55/03.04.2024, a cărei lucrări sunt aflate la faza de atribuire, se va executa în viitorul apropiat pe partea opusă a DJ 682C.

Este propusă circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z., și anume:

- rezervare teren în suprafață de cca. 2.956 mp pentru posibilitate expropriere pentru utilitate publică în nord-estul incintei, în zona sensului giratoriu propus, după notarea la ANCPI a coridorului de expropriere (în prezent această lucrare nu a fost demarată)
- rezervare teren în suprafață de cca. 1.441 mp (lot Ld 1) necesară execuției drumului colector la nord-vest (spre DJ 709), care va fi dezmembrată în prima etapă după aprobare PUZ, în vederea autorizării și execuției de către investitor a unui drum colector cu prospectul stradal de lățime 14,00 m, ce va fi donat domeniului public anterior recepționării vreunei construcții principale propusă prin PUZ
- rezervare teren de cca. 1.006 mp (lot Ld 3) necesară execuției drumului colector suplimentar la est (spre DJ 682C), care va fi dezmembrată din terenul total în prima etapă după aprobare PUZ
- dezvoltatorul privat are obligația de a nota în Extrasul CF aferent drumului colector paralel cu DJ 682C (Lot Ld 3) servitute de trecere în favoarea proprietarilor de terenuri adiacente, la solicitarea extresă a acestora, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C
- odată cu solicitarea proprietarilor învecinați de autorizare și executare a drumului colector prevăzut pe lotul Ld 3 și de notare a servituților de trecere menționate mai sus, dezvoltatorul privat are obligația de a nota în Extrasul CF aferent drumului privat de incintă (Lot Ld 2) servitute de trecere în favoarea proprietarilor de terenuri adiacente, la solicitarea extresă a acestora, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C, care va afecta o suprafață de cca. 796 mp, conform planșe propuneri PUZ
- după execuția drumului colector paralel cu DJ 682C, terenurile constând în suprafața Lot Ld3 (1.010 mp) și suprafața de cca. 796 mp din estul Lotului Ld 2 afectată de servituți de trecere, vor putea fi cedate domeniului public de către proprietarul de drept al terenului afectat
- zona drumurilor colectoare va fi donată Comunei Vladimirescu doar după ce a fost amenajată corespunzător în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit reglementărilor legale în vigoare, cu respectare documentației de urbanism.

În vecinătate, pe domeniul public, se vor executa accese carosabile în relație de dreapta la DJ 709 și DJ 682C. Statutul juridic al acceselor 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.

În toate cazurile, demararea și finalizarea actelor se va face conform prevederilor legale.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Loc. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **servicii de interes general și comerț și funcțiuni admise logistică, sport și agrement.**

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

- realizarea drumului colector paralel cu DJ 709 cu accesul în relație de dreapta din DJ 709
- realizarea accesului carosabil la DJ 682C în relație de dreapta
- realizarea drumului privat de incintă
- bransamente la rețelele edilitare existente (apă potabilă și energie electrică), zone tehnico-edilitare care să susțină funcțiunile propuse
- clădiri specifice funcțiunilor servicii de interes general, comerț și logistică.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor, cu minima afectare a vecinătăților.

Etapizarea obligatorie a lucrărilor propuse este prezentată în Planul de acțiune implementare propuneri PUZ.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv comunei Vladimirescu, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă foarte bune premize în acest sens.

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

Pentru **etapele următoarele**, 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 prioritară a racordului la DJ 709, cu drumul colector aferent (Lot Ld 1) și racord la DJ 682C, asigurării utilităților prin bransamente la rețele tehnico-edilitare existente și soluții locale, după caz.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R. – D, D₃, D₂₀, E

