



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad, jud.Arad  
Calea Aurel Vlaicu, nr. 98-100, bloc Z-22,scara A, apartamentul 2  
mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: office.mariana.turda@gmail.com

**P.U.Z. INCINTĂ CU HALĂ DEPOZITARE,  
SEDIU DE FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE -  
INTRAVILAN COM. VLADIMIRESCU**

## FOAIE DE GARDĂ

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. CONSTRUIRE INCINTĂ CU HALĂ  
DEPOZITARE, SEDIU FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE  
– INTRAVILAN –VLADIMIRESCU  
nr. Cad. 314977**

BENEFICIARI: **TRIF DUMITRU-IOAN și RODICA  
Sat Mișca nr. 319, com. Șiria, jud. Arad  
BOZGAN MARIAN-IOAN și GABRIELA-EDITA  
NEGREA CLAUDIA-LUCIA**

PROIECT Nr. : **267 / 2016**

FAZA : **P.U.Z**

PROIECTANȚI: **B.I.A. - arh. Turda Mariana  
S.C. PRO URBAN S.R.L. - arh. Elvira Șerban**

SEMNĂTURI: arh. Mariana Turda \_\_\_\_\_

arh. Elvira Șerban (R.U.R.) \_\_\_\_\_

## **BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.**

### 1. Documentația P.U.Z. și R.L.U CONSTRUIRE INCINTĂ CU HALĂ DEPOZITARE, SEDIU FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE - INTRAVILAN VLADIMIRESCU

1. Cerere pentru emiterea avizului întocmită, semnată, ștampilată de către solicitant;
2. Certificat de urbanism nr. 68 / 16 feb.2016, 379 / 29 iulie 2016 și planșele anexă la certificat (copie);
3. Extras C.F. (original)
4. Avizul de oportunitate nr. 2 / 20 iunie 2016 (copie)
5. Studii de fundamentare solicitate prin certificatul de urbanism:
  - raport geo-tehnic
  - studiu de oportunitate
6. Documentația de urbanism completă și întocmită conform legislației în vigoare (Legea nr. 350/2001 actualizată), ghid P.U.Z. ( cuprinzând toate condițiile din avize)

### **PIESE SCRISE :**

#### Volumul 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

- Foaie de gardă
- Borderou general al P.U.Z.
- Cuprinsul memoriului de prezentare:

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

Volumul 2. PLAN DE ACȚIUNE PTR. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Volumul 3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

#### **PIESE DESENATE:**

1. Încadrare în zonă	01
2. Situația existentă	02
3. Reglementări urbanistice - zonificare	03
4. Reglementări echipare edilitară	04
5. Proprietatea supra terenurilor	05
6. Propunere ilustrare urbanistică (3D)	06

Intocmit:

arh. Mariana Turda

arh. Elvira Șerban (R.U.R.)



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad, jud.Arad  
Calea Aurel Vlaicu, nr. 98-100, bloc Z-22,scara A, apartamentul 2  
computer- fax: 0357.819.514 ★ mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: mariana.turda@gmail.com

## VOLUMUL 1:

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoastere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **P.U.Z. CONSTRUIRE INCINTĂ CU HALĂ  
DEPOZITARE, SEDIU FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE  
INTRAVILAN –VLADIMIRESCU nr. Cad.314977  
Proiect nr. 267 / 2016 - Faza P.U.Z.**

BENEFICIARI: **TRIF DUMITRU și RODICA  
Sat Mișca nr. 319, com. Șiria, jud. Arad  
BOZGAN MARIAN-IOAN și GABRIELA-EDITA  
NEGREA CLAUDIA-LUCIA**

PROIECTANTUL GENERAL: **B.I.A. - arh. Turda Mariana**

VERIFICATOR R.U.R.: **S.C. PRO URBAN S.R.L.  
arh. Elvira Șerban**

##### 1.2. Obiectul P.U.Z

###### ● *Solicitări ale temei - program:*

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar, proiectant și reprezentanții autorității locale (avizatori și primăria comunei Vladimirescu).

Beneficiarii doresc construirea unei hale pentru depozitarea de mărfuri diverse dar care nu presupun condiții speciale de păstrare și nu influențează mediul sau starea de sănătate a personalului și a comunității, a unui sediu cu birouri, a împrejmuirii terenului și a amenajărilor aferente – alee de acces, platformă de manevră și de parcare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:*

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei hale pentru depozitarea de mărfuri diverse nepericuloase, a unui sediu de firmă, a împrejuririi lotului și a amenajărilor aferente pe terenul din partea de nord a intravilanului comunei Vladimirescu și în partea de vest a străzii Gării (DJ 682C).

În Planul Urbanistic General al comunei Vladimirescu, această zonă este în intravilan (U.T.R. nr.17 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire pînă la elaborare P.U.Z.) și este teren agricol (pășune).

### **1.3. Surse documentare**

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:*
  - Planul Urbanistic General al comunei Vladimirescu
  - Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:*
  - ridicarea topo elaborată de S.C. AXXIS CAD S.R.L. și recepționată de OCPI, folosită ca suport topografic
  - referat geotehnic
  - date statistice
  - studiu de oportunitate finalizat cu Avizul de Oportunitate nr. 2 din 20/06/2016 emis de către Primăria comunei Vladimirescu

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- *Date privind evoluția zonei:*

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren agricol ( nr.cad. 314977) în suprafață de 5.505 mp, în *intravilanul* comunei Vladimirescu, situat pe partea vestică a străzii Gării pe segmentul dintre intersecția cu strada Jandarmeriei și bariera CF. Ca și categorie de folosință terenul este *pășune* (conform extrasului CF nr. 41493 din 25 aprilie 2017) și se integrează într-o zonă agricolă extinsă care are aceeași funcțiune (arabil și pășuni) dar care este dedicată prin P.U.G. construcției de locuințe și funcțiuni complementare (U.T.R. nr.17) și întreprinderilor industriale / depozitare (U.T.R. nr.16).

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:*

Zona studiată se află amplasată între o zonă extinsă și omogenă destinată construcției de locuințe (pe latura vestică) și o zonă compactă destinată activităților industriale și de depozitare (pe latura estică). Spre nord, la distanța de 130 m, se află liniile de cale ferată și stația CF a comunei Vladimirescu. Din punct de vedere comercial amplasarea terenului care face obiectul acestui proiect este ideală, el beneficiind de relaționarea ușoară cu viitoarea zonă de locuințe, cu gara și cu furnizorii locali de mărfuri și de bunuri de consum.

- *Potențial de dezvoltare:*

Între limita estică de proprietate a terenului și strada Gării există un teren cu suprafața de 5.000 mp parcelat în vederea construirii, încă nevalorificat. Prin schimbarea destinației sale, în ipoteza că activitatea de depozitare ar evolua pozitiv și ar necesita o extindere, acest teren ar putea fi achiziționat și inclus în incintă. Avantajele unei astfel de dezvoltări sunt evidente, zona aparținătoare U.T.R. nr. 16 (industrie și depozitare) situată pe partea vestică a străzii Gării între intersecția cu strada Jandarmeriei și barieră s-ar omogeniza asemănător zonei industriale de pe partea opusă a străzii Gării, accesul la incinta beneficiarilor ar fi mult mai simplu și mai scurt iar problema inserției unei zone de locuit între zonele cu activitate lucrativă ar dispărea.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

- *Poziția zonei față de intravilanul localității:*

Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în partea de nord a intravilanului comunei Vladimirescu, în apropierea stației CF (gara) și face parte din U.T.R. nr. 17 - zonă rezervată construirii de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

- *Relaționarea zonei cu localitatea:*

În partea de nord lotul se învecinează cu teren agricol în intravilan, la sud cu teren agricol în intravilan (CAD 314559), la est cu DJ 682C (strada Gării) și la vest cu parcela nr. CAD 314591 cu destinația de drum, actualmente neamenajat. Accesul la incinta studiată se face din strada Gării. Funcțiunea dorită de către beneficiari (depozitare) este în concordanță cu funcțiunea loturilor de pe partea opusă a străzii (incinte industriale și depozite). Proximitatea stației CF (130 m spre nord) constituie un mare avantaj.

Conform Extrasului C. F. Nr. 314977 Vladimirescu și a măsurătorilor, suprafața terenului este de 5.505 mp. Lotul are o formă poligonală neregulată.

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

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:*

Terenul studiat și zona înconjurătoare au suprafață plană, fără diferențe de nivel notabile. Cota absolută a terenului față de nivelul Mării Negre este de 113,61 m. Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

Zona seismică cu  $a_g = 0,20$  g și  $T_c = 0,7$  s.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

## **2.4. Circulația**

- *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare și aeriene:*

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 682 C - strada Gării, cu îmbrăcăminte asfaltică. Distanța de la accesul pe parcela beneficiarilor la prima din cele 3 linii de cale ferată este de 130 m. Calea ferată traversează strada Gării la nivel și este protejată cu o barieră comandată din cantonul notat în P.U.G. cu A9.

În zona studiată nu sunt actualmente alte căi de acces, dar primăria previzionează realizarea unei străzi comunale pe partea vestică a terenului, pe parcela identificată cu nr. cad. 314591 cu lățimea de 11 m ; în această situație latura vestică a terenului va deveni aliniament.

Transportul în comun în zonă este asigurat de cursele locale.

Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă la 917,21 m nord față de prelungirea axei pistei 09-27 și la 10.558,79 m est față de pragul 27 al Aeroportului Internațional Arad.

- *Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități:*

Ca acces către stația CF, către zona industrială de la capătul străzii Gării și către localitatea Șiria, traseul este străbătut de autovehicole de diverse tipuri și capacități, de la automobilele aflate în tranzit și cele ale localnicilor la camioane ușoare, camioane grele și TIR-uri. Strada Gării este asfaltată, are lățimea de 6 m și dispune de 2 benzi de circulație. Un element incomodant este trecerea la nivel protejată de bariera de la cantonul notat în P.U.G. cu indicativul A9, cu atât mai mult cu cât există 3 linii de cale ferată. Pentru fluidizarea circulației, eliminarea timpilor de așteptare la barieră și a pericolului de producere a accidentelor ar fi necesară realizarea unui viaduct, ca dotare prioritară.

Traseul către stația CF Vladimirescu beneficiază de transport în comun cu autobuze.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată:*

Zona studiată este în prezent un teren liber de orice construcție, alocată în P.U.G. Vladimirescu pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare dar cu interdicție de construire pînă la elaborarea de documentații P.U.Z. și situată în U.T.R. nr. 17 la limita cu zona rezervată activităților industriale și de depozitare (U.T.R. 16).



- *Relaționări între funcțiuni:*

În zona studiată existînd alăturate atît funcțiunea de locuire cît și cea de activități industriale și de depozitare, relaționarea se referă în principal la circulația personalului angajat la firmele din zona industrială între locuințe și locurile de muncă.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:*

În zona care face obiectul acestui P.U.Z. nu există construcții, P.O.T = 0%.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Nu e cazul.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:*

Zona beneficiază de următoarele tipuri de servicii:

- transport în comun prin intermediul autobuzelor și trenurilor
- servicii legate de întreținerea autovehiculelor (vulcanizare, atelier mecanic, spălătorii)
- pensiune, restaurant
- magazine alimentare
- tîmplărie

- *Asigurarea cu spații verzi:*

Terenul din zona studiată fiind în prezent agricol dar neplantat, beneficiază doar de flora spontană constituită sub formă de pășune. Nu există arbori sau arbuști.

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:*

Nu există riscuri naturale previzibile, zona nefiind inundabilă iar terenul fiind plat și stabil.

- *Principalele disfuncționalități:*

1. Lipsa rețelei de canalizare pe segmentul străzii cuprins între intersecția strada Gării - strada Jandarmeriei și stația CF ;
2. Lipsa alimentării cu gaz metan
3. Lipsa plantațiilor de aliniament și de protecție

## **2.6. Echipare edilitară**

- *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:*

### **Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea comunală de alimentare cu apă D = 125 mm, paralel cu strada Gării pe partea ei estică, de la intersecția străzii Gării cu strada Jandarmeriei

pînă la bariera de CF. Bransarea unității la conducta de distribuție a apei se va face prin grija și din fondurile beneficiarului.

### **Canalizare menajeră**

În zonă nu există rețea de canalizare. Evacuarea apelor menajere de la clădirile existente în vecinătatea parcelei se face în bazine vidanjabile. Până în momentul realizării canalizării menajere a orașului în zonă, se va adopta o soluție locală cu bazin vidanjabil ecologic.

### **Canalizarea pluvială**

În zonă nu există rețea de canalizare pluvială. Beneficiarii vor realiza rigole carosabile de incintă, care vor distribui apa de pe alee și platformă în zona spațiilor verzi.

### **Alimentarea cu căldură**

Nu există rețea de termoficare în zonă. Încălzirea spațiilor de lucru (birouri și vestiare) se va face prin sisteme electrice (panouri radiante).

### **Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată există o rețea de distribuție LEA de 20 kV pe strada Gării și o rețea de medie tensiune pe lotul vecin din partea de nord, paralelă cu limita de proprietate și beneficiind de stâlpi de beton ; din acest lot există o extensie terminată cu un stîlp de iluminat din lemn aflat pe terenul beneficiarilor, lângă colțul nord-estic al proprietății (punctul topo 223). Stâlpii de susținere au regim de folosință comun pentru toate rețelele aeriene precum și pentru iluminatul public.

### **Telecomunicații**

TELEKOM are pozată o rețea electronică subterană, situată pe partea vestică a străzii Gării.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată nu există o rețea de alimentare cu gaze naturale.

#### ● *Principalele disfuncționalități:*

1. Lipsa rețelei de canalizare
2. Lipsa rețelei de alimentare cu gaz metan

### **2.7. Probleme de mediu**

#### ● *Relația cadru natural - cadru construit:*

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cel construit, având în vedere că este teren agricol intravilan liber de construcții, nu există disfuncționalități.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice:*

Nu există pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă față de râul Mureș iar terenul este plat și nu prezintă denivelări importante, diferențe mari de nivel sau straturi instabile. Nu există nici pericole majore de natură antropică.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:*

1. Un pericol real de accidente rutiere îl reprezintă trecerea la nivel a căii ferate, atât de către mijloacele auto cât și de către pietoni.

2. Pe segmentul ei final, corespunzător zonei studiate, strada Gării nu dispune de trotuare pentru circulația pietonilor și a bicicliștilor, fapt care constituie un risc permanent de accidente.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:*

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic:* Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona reprezentată de U.T.R. nr. 17 are ca destinație notată în P.U.G. „construire de locuințe și funcțiuni complementare” și pe partea nord-vestică a comunei Vladimirescu este vastă, localitatea cunoscând în ultimii ani o dezvoltare remarcabilă care va continua și în perioada următoare. Pe ambele părți ale segmentului străzii Gării situat între intersecția cu strada Jandarmeriei și bariera la calea ferată există doar loturi cu destinație industrială sau/și de depozitare corespunzătoare U.T.R. nr.16, cu excepția terenului de pe latura estică a parcelei beneficiarilor care este parcelat în vederea construirii de case (10 loturi construibile și o alee mediană de acces). Beneficiarii acestui P.U.Z. au analizat situația și au ajuns la concluzia că zona de locuințe în continuă dezvoltare va necesita crearea multor spații comerciale care la rândul lor vor trebui aprovizionate cu diverse mărfuri. Situația terenului lor este foarte bună și pentru că beneficiază de posibilitatea transportului mărfurilor pe calea ferată. Prin realizarea incintei cu hala de depozitare și clădirile anexe necesare (sediul birourilor și cabina de portar) beneficiază atât inițiatorii acestui proiect cât și populația din zonă, datorită aportului de bunuri de consum și a înființării unor noi locuri de muncă.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În această zonă, au mai fost făcute studii geotehnice și există Planul Urbanistic General al comunei Vladimirescu, aprobat.

Pentru zona care face obiectul acestui P.U.Z. s-au elaborat următoarele studii:

1. RIDICARE TOPOGRAFICĂ realizată de către S.C. „GEOMETRIC” S.R.L. în data de 9 oct. 2015 (proiect nr. 243 din 2015) și aprobată de către O.C.P.I. Arad cu numărul 102593 din data de 13 nov. 2015. În urma acestei lucrări au rezultat următoarele:

- Numărul cadastral atribuit parcelei este 314977 ;
- Unitatea administrativ-teritorială (U.A.T.) : comuna Vladimirescu
- Suprafața măsurată este de 5.505 mp ;
- Încadrarea imobilului: intravilan
- Categoria de folosință: pășune
- Adresa: com. Vladimirescu F.N.

2. STUDIU GEOTEHNIC realizat de către S.C. „GEOSOND” S.R.L. (proiect nr. 3145 / 2014). În urma acestei lucrări au rezultat următoarele concluzii și recomandări:

- Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1 - risc geotehnic redus ;
- Suprafața terenului este aproximativ plană, orizontală, și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate ;
- Apa subterană se află la adâncimea de 6 m sub C.T.N. și nu va influența fundațiile construcțiilor propuse.

3. ECHIPARE EDILITARĂ:

► „E-DISTRIBUȚIE BANAT” - Conform avizului de amplasament nr. 170951195 / 5 aprilie 2017:

- LUCRĂRI PROPUSE A SE EXECUTA:

- a. dublarea legăturilor simple la stâlpii nr. 80/30, 80/31 și 80/32 cu izolatori suport compozit siliconic ;
- b. realizarea de prize de pământ de minim 12,5 ohmi la stâlpii enumerați ;
- c. gabaritul față de sol va fi de minim 7 m și de minim 3 m față de împrejmuire

- CONDIȚIONĂRI:

1. Se va respecta culoarul de trecere și funcționare pentru LEA 20 kV de minimum 24 m (12 m măsurată din axul LEA 20 kV stînga-dreapta) ;
  2. Terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămîne în proprietatea statului, conform cu Legea nr. 123 / 2012 ;
  3. Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, PEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc) propuse a se construi ;
  4. Distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de 3 m sau 6 m mășurați din axul LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00 ;
  5. Se interzice construirea de parcări auto pe platforme în aer liber sub LEA 20 kV ;
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV la săgeata maximă și partea superioară a împrejuririi va fi de 3 m iar între conductori și sol distanța va fi de minim 7 m conform NTE 003/04/00.

► „CAA - Compania de apă Arad” - Conform acordului nr. 21545 / 23 nov. 2016:

- CONDIȚII:

1. Branșarea și racordarea obiectivului la sistemul public de alimentare cu apă și canalizare se va face de către agenți economici agrementați de către S.C. Compania de Apă Arad S.A. cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei cereri de branșare/racordare înaintate de către proprietari ori de către împuternicit pe cheltuiala acestora și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică ;
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiectiv se precizează de către operator în avizul de Soluție Tehnică.

► „TELEKOM” - Conform avizului nr. 566 / 7 nov 2016:

- În zona propusă pentru lucrări sunt pozate instalații de comunicații electronice subterane ;
- Nu se admit săpături pe traseul instalațiilor TC care trebuie să rămână pe actualul amplasament și orice clădire nouă trebuie amplasată la minim 0,60 m față de acestea, menținându-se accesul liber pentru întreținere și intervenție ;
- Eventualele cămine din zonă se vor ridica la nivelul final al amenajărilor exclusiv pe cheltuiala și prin grija investitorilor ;

► „CJA-DIRECȚIA TEHNICĂ INVESTIȚII-SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI ȘI PODURI” - Conform avizului de amplasament nr. 16372 / 15 nov 2016:

- Amplasamentul obiectivului se află în afara zonei de protecție a DJ 682C ;
- Amenajarea intersecției dintre drumul de acces la obiectiv și drumul județean DJ 682C se va face în conformitate cu prevederile din „Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice”, indicativ AND 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010 ;
- În cadrul amenajării acceselor cu drumul județean se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului județean ;
- Lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Vladimirescu, această zonă este în intravilanul comunei Vladimirescu și este teren agricol, situat în cadrul U.T.R. nr. 17 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.

Ca și categorie de folosință terenul este pășune și este proprietatea privată a familiei Trif Dumitru și Rodica, a familiei Bozgan Marian-Ioan și Claudia-Edita și a d-nei Negrea Claudia-Lucia, întabulat în CF cu nr. CAD 314977.

O caracteristică proprie a amplasamentului este situarea la limita dintre U.T.R. nr.17 și U.T.R. nr.16 (zonă industrială și de depozitare), ceea ce favorizează solicitarea beneficiarilor de a crea un obiectiv economic cu funcțiunea de depozitare.

Pe partea opusă a drumului (strada Gării) se află o zonă compactă de incinte industriale private, situate în UTR nr. 16. Pentru ca obiectivul dorit de beneficiari să funcționeze, este necesară racordarea la utilitățile publice, dintre care cele esențiale se găsesc în zonă sau în proximitatea ei: rețeaua de apă rece este pozată paralel cu partea opusă a străzii, rețeaua de canalizare se află la circa 170 m spre sud (intersecția strada Gării - strada Jandarmeriei), rețeaua de energie electrică LEA 20 kV se găsește alăturat limitei nordice a terenului iar rețeaua de telecomunicații subterane Telekom trece prin fața aliniamentului la strada Gării.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

*La cererea beneficiarului s-a elaborat studiul geotehnic nr. 3145/2014 pentru "Construire spațiu depozitare (hală p+1e) și birouri p+1e".*

*Pe amplasament s-a executat două foraje geotehnice cu adâncimi de 5,0 – 7,0 m și trei teste de penetrare dinamică cu con, tip PDM cu adâncimi de 5,0 – 7,0 m.*

*Adâncimea minimă de fundare recomandată este de 1,00 m față de cota actuală a terenului natural (CTN), pentru varianta prezentată în studiul geotehnic.*

*Capacitatea portantă a terenului, exprimată prin presiunea convențională de bază, este de 230 - 260 kPa pentru varianta prezentată în studiul geotehnic.*

*Nivelul apei subterane a fost interceptat numai în forajul F<sub>1</sub> până la adâncimea de 6,0 m față de CTN, nivel la care s-a și stabilizat (NH= -6,0 m față de CTN).*

*Zonă seismică cu a<sub>g</sub>= 0,20 g și T<sub>c</sub>=0,7 s*

- terenul, aproximativ plan orizontal, nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea, încadrându-se în **categoria geotehnică 1 - risc geotehnic redus** ;

- cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare recente (Holocen superior - actual), acoperite uneori de umpluturi eterogene necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil (în care s-au acumulat depozitele străbătute prin foraj) precum și intervenția antropică, succesiunea stratigrafică întilnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici ;

- adâncimea de îngheț este de 0,60 - 0,70 m (conform NP 112 - 2013) ;

- se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de 3,0 m față de CTN.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### ● *Organizarea circulației în incintă (auto și pietonală):*

În ceea ce privește organizarea circulației în zonă s-a ținut cont de DJ 682 C - strada Gării, care mărginește amplasamentul obiectivului pe latura de est. Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea accesului la clădirile din interiorul incintei printr-o alee carosabilă cu lățimea de 7,28 m (din care 6 m asfaltați și 1,28 m spațiu verde) și 100 m lungime, care se va racorda la cota actuală a carosabilului existent. Racordul aleii de incintă cu strada Gării se va face prin amenajarea unei intersecții în „T” între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, când nu sunt necesare benzi de virare.

Pentru a se asigura accesul la obiectivele propuse prin prezentul P.U.Z. s-a prevăzut:

- un carosabil privat de 6,00 m lățime pentru acces în incintă.

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbrăcămintă asfaltică realizată din :
- strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
- strat de legătură din beton asfaltic cu agrement mare cu criblură B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Pentru fundație :
  - Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
  - Strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public, nu vor fi depozitate nici un fel de materiale, utilaje, echipamente, etc, care pot împiedica desfășurarea în siguranță, a traficului rutier.

Viteza de deplasare a autovehiculelor în incintă va fi limitată la 5 km/h.

*Parcajele :*

Se vor amenaja 13 locuri de parcare în incintă: 8 locuri pentru automobile (din care 5 pentru angajați și 3 pentru vizitatorii ocazionali) și 5 pentru autocamioane și TIR-uri.

- *Organizarea circulației feroviare:* Nu e cazul.
- *Organizarea circulației navale:* Nu e cazul.
- *Organizarea circulației aeriene:* Nu e cazul.
- *Organizarea circulației pietonale:*

În incinta privată a beneficiarilor acestui proiect circulația auto și cea pietonală se vor realiza pe aceeași alee de acces lată de 6 m. Ținând cont de traficul redus și de numărul foarte limitat al persoanelor care vor avea acces în incintă (personalul și eventualii vizitatori ocazionali) nu se consideră necesară realizarea de trotuare nici pe aleea de acces nici pe platforma din incintă. Viteza autovehiculelor în incintă va fi limitată la 5 km/h.

În cazul unor calamități sau situații de urgență, persoanele din incintă se vor evacua în strada Gării.

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

Categoria de folosință actuală a zonei conform Cărții Funciare nr. 314977 este „pășune în intravilan”.

Destinația zonei conform P.U.G.: „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire pînă la elaborarea P.U.Z.” - teren aflat în U.T.R. nr. 17.

În prezentul P.U.Z s-a propus realizarea unei incinte cu o hală pentru depozitare, sediu de birouri, cabină de portar și amenajări aferente.

Construcțiile vor fi aliniate la minimum 8,5 m de limita de proprietate din partea de vest, la minimum 1 m de limita de proprietate din nord și sud, la 100,60 m de frontul stradal actual și la 112,80 m de axul drumului județean DJ 682C (strada Gării).

Suprafața de teren rezervată pentru activitatea de prestări servicii, construcții și amenajări este de 3.500 mp.

Având în vedere că în incintă se desfășoară doar o activitate de parcare a camioanelor de aprovizionare și a automobilelor personalului și clienților se consideră că activitatea nu este nocivă, neproducând efecte poluante semnificative (scurgeri sau emanații toxice, zgomote peste limita admisă, etc.).

Vor fi asigurate maxim 10 locuri de muncă, din care 4 femei și 6 bărbați ; personalul minim necesar este de 4 bărbați.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura caracteristică funcțiunii.

S teren conf. CF = 5.505 mp

#### IN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCȚII	-	-	708	12,87
2	DRUM, PLATFORMĂ, PARCARE	-	-	2.791	50,69
3	EDILITARE SP+RI+BAP	-	-	147	2,67
4	SPAȚIU VERDE AMENAJAT	-	-	1.859	33,77
5	TEREN AGRICOL	5.505	100	-	-
TOTAL GENERAL		5.505	100	5.505	100

#### IN ZONA STUDIATĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	CONSTRUCȚII	-	-	708	2,90
2	DRUM, PLATFORMĂ, PARCARE	689,50	2,83	3.487	14,28
3	EDILITARE SP+RI+BAP	-	-	147	0,60
4	SPAȚIU VERDE AMENAJAT	2.023,00	8,28	1.180	4,84
5	TEREN AGRICOL	21.693,50	88,89	18.884	77,38
TOTAL GENERAL		24.406	100	24.406	100



### Sistematizarea verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-au avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent:
  - ° Cota absolută a terenului față de nivelul Mării Negre este de 113,61 m (C.T.N.) ;
  - ° H la coamă, de la C.T.N. (cota terenului natural): **minim 5 m, maxim 13 m (cota absolută maximă de 126,61 m conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3729/185 din 2 martie 2017) ;**
- reducerea la minim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului, prin stabilirea unor umpluturi și pante minim suficiente pentru corecta conducere a apelor meteorice de pe platformă și de pe aleea carosabilă precum și pentru pantele necesare viitoarei canalizări de incintă.

### Criterii compoziționale

- realizarea unui obiectiv de factură industrială care să creeze un ansamblu specific funcțiunii și care să se integreze în activitățile similare ale zonei adiacente (U.T.R. nr. 16 cu specific industrial și de depozitare) situată pe partea opusă a străzii Gării.

### Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al terenului specific zonei funcționale.

### Aliniamentul obligatoriu

Este determinat de relația rezultată între funcțiunile clădirilor propuse și de specificul amplasamentului la care se accede printr-o fișie îngustă de teren; parcela nu are un front stradal efectiv, primul corp de clădire fiind retras la 100,60 m de limita de proprietate. Întreaga incintă este obturată de parcela amplasată pe latura estică a terenului, împărțită în 11 loturi dar neconstruită pînă în momentul de față.

Aliniamentul efectiv la strada Gării este constituit de linia accesului pe parcelă, care desparte domeniul public de domeniul privat al beneficiarilor. Lățimea accesului dinspre strada Gării este de 7,28 m.

Un aliniament secundar este cel reprezentat de limita de proprietate de pe latura vestică a terenului, între parcela beneficiarilor și parcela cu nr. cad. 314591 cu destinație viitoare de drum comunal. Lungimea acestui aliniament este de 85,37 m.

Cele 2 aliniamente sunt ilustrate în planșele 1 și 2.

Distanța de la aliniamentul principal (frontul la strada Gării) la limita de proprietate cea mai apropiată este de 100 m. Aceasta este linia împrejmuirii de pe latura estică a terenului, față de care, la distanța de 60 cm, se va construi corpul de clădire cu birouri și cabina portarului.

### Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale: **P+1 pentru hală, P pentru cabina portarului și P+1+M pentru birouri.** Înălțimea la coamă a construcțiilor va fi: min. 5 m, max. 13 m.

### **Modul de utilizare al terenului**

Au fost stabilite valorile minime și maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare a terenului.

- se propune P.O.T.: min = 10 %, max = 35 %

- se propune C.U.T.: min = 0,20, max = 1

### **Plantații**

Zona verde propusă a fi amenajată va fi plantată cu gazon decorativ, cu cătină roșie (tamarix) și plante floricole cu frunze decorative. Conform Codului Civil art.613 arborii se pot planta la distanța minimă de 2 m față de limita unei proprietăți. În partea de nord a incintei va fi prevăzută o perdea de protecție cu plantații înalte cu frunza veșnic verde (recomandabilă plantarea de Thuja Occidentalis sau conifere pozate la interval mic). Această perdea de protecție va avea dublu rol: să atenueze propagarea zgomotelor din incintă către exterior și să ecraneze incinta față de vântul rece dinspre nord. Linia de arbori a perdelei de protecție va fi plantată la distanța de 4,25 m față de limita nordică a proprietății.

De-a lungul aliniamentului vestic în relație cu viitorul drum comunal pentru care s-a rezervat parcela cu nr. cad. 314591 se va realiza o plantație de aliniament compusă dintr-un rând de arbori ornamentali de talie medie ; rolul lor va fi atât estetic și ecologic cât și reglator al efectului de însorire excesivă pe timpul verii. Distanța de plantare de la limita vestică de proprietate va fi de 4 m.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### ● *Alimentare cu apă*

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus este necesară bransarea la rețeaua de distribuție a apei, existentă. Cel mai apropiat punct de posibil racord este situat pe strada Gării pe partea opusă.

În clădirea de birouri și în hală vor fi amenajate grupuri sanitare.

Apa caldă menajeră se va produce local într-o centrală termică proprie, pe bază de panouri solare și energie electrică. Alimentarea cu apă rece a centralei termice inclusiv a utilajului de prepararea apei calde menajere se va face tot prin bransamentul de apă propus.

Conform **Normativului P118/2 – 2013 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Partea a II-a. Instalații de stingere**, Cap. 4.1. pct 1. sunt necesari hidranți interiori pentru stingerea incendiului, având în vedere ca suprafață construită depășește 600,00 mp / hală.

Conform Anexa 3 din P118/2 pentru hala de producție cu volumul mai mare de 5000 mc sunt necesare doua jeturi simultane la hidranții interiori fiecare cu cate 2,1 l/sec, rezultând debitul instalației de stins incendii cu hidranți interiori de 4,20 l/sec cu timpul de funcționare de 30 min conform cap.4.35. pct. 3.

Conform **Normativului P118/2 – 2013 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Partea a II-a. Instalații de stingere**, Cap.6. 4. pct n.

sunt necesari hidranți interiori pentru stingerea incendiului, având în vedere ca suprafață construită depășește 600,00 mp / hală.

Conform Anexa 7 din P118/2 pentru hala de producție cu volumul cuprins între de 5.001 și 10.000 mc debitul instalației de stins incendii cu hidranți exteriori este de 10,00 l/sec cu timpul de funcționare de 180 min conform cap. 6.19. pct. b.

Pentru asigurarea debitelor și a presiunilor necesare stingerii eventualelor incendii în incintă se va prevedea o gospodărie de apă pentru stins incendii formată din rezervorul de incendiu și stație de pompare pentru incendiu.

Rezervorul de incendiu va fi o construcție din beton cu volumul util care să acopere necesarul de apă pentru stins incendii din interior și din exterior, adică:

$$V = 4,20 \text{ l/sec} \times 60 \times 30 \text{ min} + 10 \text{ l/sec} \times 180 \text{ min} \times 60 = 115,56 \text{ mc}$$

Se va construi un rezervor de 120 mc.

Se va amenaja o stație de pompare cu două sisteme de pompare, respectiv un sistem pentru instalația de stins incendii din interior cu debitul de 4,20 l/sec și presiunea de 3,5 bar, iar celălalt sistem va asigura debitul de 10 l/sec cu presiunea de 3,00 bar pentru instalația de stins incendii din exterior.

În incintă apa va circula pe rețeaua propusă în interiorul ei și va alimenta construcțiile propuse.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise de societățile care au lucrări care vor fi afectate de realizarea lucrărilor propuse.

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

Documentațiile tehnico-economice vor fi verificate de verificatori atestați pentru exigențele necesare din documentațiile conform reglementărilor în vigoare.

La elaborarea documentației se va urmări respectarea prescripțiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentații prin conținutul acestora.

- *Canalizarea menajeră:*

În zona propusă neexistând sisteme centralizate de canalizare menajeră se propune realizarea de colectoare de canalizare menajeră care să adune și să conducă apele uzate spre rezervorul vidanjabil ecologic propus pe amplasament (prister) iar în momentul realizării canalizării menajere în localitate, aceasta se va extinde până la amplasament și incinta va fi racordată.

Colectoarele de canal se propun a fi realizate din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea clădirilor.

Conductele colectoarelor de canal se propun a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare,  $D = 250$ , cu mufe și garnituri de cauciuc pentru îmbinări, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, respectiv sub  $-0,80\text{m}$  de la nivelul terenului, conform STAS 6054-94, cu pante de montaj de  $i = 0,003-0,005$ , pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei, cu o viteză de autocurățire a canalului. Conductele se vor poza pe un strat de nisip de  $0,20 \text{ m}$ , și vor fi înglobate în nisip pe o grosime care să acopere tubul cu  $0,10 \text{ m}$  deasupra generatoarei superioare.

● *Canalizarea pluvială:*

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la un separator de produse petroliere înainte de a fi evacuate într-un bazin de retenție care va asigura apa necesară pentru irigarea spațiilor verzi.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/91 și 1846/90.

**Normativului P118/2 – 2013 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Patrea a II-a. Instalații de stingere**, stabilește necesitatea instalațiilor de stingere, precum și necesarurile de apă pentru stingere în caz de incendiu.

**Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare**

**1.ALIMENTAREA CU APĂ**

**1.1.ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ- ( conf.STAS 1478-90)**

**a.Date de calcul**

- Tipul unității - prestări servicii, depozitare
- Activitate de garare - camioane
- Număr angajați - 10 persoane
- Suprafața construită: - sediu + hală = 708 mp
- Utilarea cu obiecte sanitare:
  - Lavoare - buc - 6
  - Vase closet - buc - 6
  - Dușuri - buc. - 2
  - Rob.dublu serviciu ½” - buc - 2
  - Sifon pardoseală - buc - 3
- Necesarul specific de apă rece și caldă pentru un angajat :

$q_{sp} = 50$  l/ persoană, in cazul prepararii locale a apei calde.

$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 50$  l/ pers x 10 x1/1000= 0,50 mc./zi –

$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,50 \times 1,25 = 0,625$  mc./zi

Unde :  $K_{zi} = 1,25$  pentru instalația cu apă rece , canalizare și prepararea locală a apei calde menajere.

–  $Q_{orarmax} = \frac{1}{24} \times 0,625 \times 2,80 = 0,073$  mc / ora

$Q_{zimed} = 0,50$  mc./zi  
 $Q_{zimax} = 0,625$  mc./zi  
 $Q_{orarmax} = 0,073$  mc./h

**b. Cerința de apă conf. SR 1343/1-2006**

$Q_{s.zi.med.} = K_{sx} K_{px} Q_{zi. Med}$  (mc/zi)

Unde:

$K_s = 1,05$ ;  $K_p = 1,1$

$$Q_{s.zi. med} = 1,05 \times 1,1 \times 0,50 = 0,5775 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.zi. max} = 1,05 \times 1,1 \times 0,625 = 0,722 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.o. max} = 1,05 \times 1,1 \times 0,073 = 0,096 \text{ mc/h}$$

### **c. Calculul debitului de calcul „ $q_c$ ”**

$$Q_{c_c} = 0,24 \times \sqrt{E}$$

Unde : a = 0,17 - pentru grupuri sanitare la unități de depozitare

b = 1 - prepararea locală apă caldă menajeră

c = 1,6 - pentru grupuri sanitare la hale industriale

E – suma echivalențelor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc.	6 x 0,35 = 2,10
- vase closet	buc.	6 x 0,50 = 3,00
- duș	buc.	2 x 1,00 = 2,00
- robinet dublu serviciu 1/2”	buc.	2 x 1,50 = 3,00

E = 10,10
-----------

$$Q_c = 0,24 \times \sqrt{10,10} = 0,76 \text{ l/sec}$$

### **d. Debitul de apă necesar pentru stingerea incendiului**

Conform Anexa 3 din P118/2 pentru hala de producție cu volumul mai mare de 5000 mc sunt necesare două jeturi simultane la hidranții interiori fiecare cu câte 2,1 l/sec, rezultând debitul instalației de stins incendii cu hidranți interiori de 4,20 l/sec cu timpul de funcționare de 30 min conform cap.4.35. pct. 3.

Conform Anexa 7 din P118/2 pentru hala de producție cu volumul cuprins între de 5001 și 10000 mc debitul instalației de stins incendii cu hidranți exteriori este de 10,00 l/sec cu timpul de funcționare de 180 min conform cap. 6.19. pct. b.

Necesarul de apă pentru combaterea efectivă a incendiului:

$$V = V_i + V_e$$

$$V = 4,20 \text{ l/sec} \times 60 \times 30 \text{ min} + 10 \text{ l/sec} \times 180 \text{ min} \times 60 = 115,56 \text{ mc}$$

Se va construi un rezervor de 120 mc.

## **2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .**

### **2.1. DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL PENTRU**

#### **CANALIZAREA MENAJERĂ**

Conform STAS 1795/87

$$Q_c = Q_s + q_{s \max}$$

Unde:  $Q_c$  = Debitul de calcul

$Q_s$  = Debit corespunzător valorii sumei echivalențelor  $E_s$ , a obiectelor

sanitare.

$q_{s \max}$  = debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.

$$q_{s \max} = 1,15 \text{ l/sec.}$$

$$Q_s = 0,23 \sqrt{E_s}$$

Unde : a = 0,35 – pentru 24 ore furnizare apă.

$E_s$  = suma echivalenților de debite de scurgere ale obiectelor sanitare.

Calculul sumei echivalenților de debite de scurgere  $E_s$ .

- lavoare	buc.	6 x 1,00 = 6,00
- vase closet	buc.	6 x 6,00 = 36,00
- duș	buc.	2 x 2,00 = 4,00
- sifon de pardoseală	buc.	3 x 1,00 = 3,00

$$E = 51$$

$$Q_s = 0,23\sqrt{51} = 1,64$$

$$Q_c = 1,64 + 1,15 = 2,79 \text{ l/s}$$

**Debitul de calcul pentru apele meteorice** conform STAS 1795/87

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times i$$

Unde :

- $m = 0,8$  pt.  $t \leq 40$  min.
- $S$  = aria bazinului de canalizare în hectare.  
 $S = 0,55$  ha.

Din care:

$S_1 = 0,08$ . – învelitori.

$S_2 = 0,35$  ha. – platforme betonate, drumuri, parcuri, trotuare

$S_3 = 0,12$  ha. – zone verzi

$\Phi$  = Coeficient de scurgere

$\Phi_1 = 0,95$  pt. învelitori metalice

$\Phi_2 = 0,70$  - pavaje de asfalt și beton

$\Phi_3 = 0,15$  - zone verzi cu pante mici

$$\Phi = (0,08 \times 0,95 + 0,35 \times 0,70 + 0,12 \times 0,15) / 0,55 = 0,616 \text{ l/s}$$

$i$  – intensitatea ploii de calcul

$$i = 120 \text{ l/ sec.} \times \text{ha}$$

Apele de pe platformele de parcare vor fi trecute prin separator de produse petroliere și nisip cu debit de 20 l/s

$$Q_c = 0,80 \times 0,55 \times 0,616 \times 120 = 3252 \text{ l/sec}$$

- *Alimentarea cu energie electrică:*

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică propusă în zonă, prin extinderea rețelei existente, care în prezent este adiacentă zonei studiate.

- *Telecomunicații*

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua de telefonie existentă (cablu subteran deținut de Telekom).

- *Alimentarea cu căldură*

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii, cu panouri solare și curent electric.

- *Alimentarea cu gaze naturale*

Pentru o perioadă nedeterminată, investiția beneficiarilor va funcționa fără dotare cu gaz metan ; după extinderea rețelei de alimentare din localitate se va executa și bransamentul pentru incinta care face obiectul acestui proiect.

- *Gospodărie comunală*

În incintă va fi prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Această platformă va fi betonată, ușor de accesat și de întreținut.

### **3.7. Protecția mediului**

- *Diminuarea pînă la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc):*

*Protecția calității aerului:*

-se va asigura încadrarea în indicatorii de calitate a aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 “ Aer în zone protejate“.

*Protecția solului și subsolului:*

-se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vînt sau de apele pluviale;

-se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.);

*Protecția fonică:*

Prin natura activității preconizate a se desfășura în cadrul incintei propuse, nu se vor crea zgomote peste limita normală din zonele urbane. Sursele previzibile de zgomot sunt motoarele camioanelor de transport, a motostivuitoarelor și a automobilelor cu care circulă angajații și vizitatorii ocazionali. Circulația auto în incintă nefiind posibilă cu viteză mai mare de 5 km/h nivelul de zgomot efectiv va fi sub limita nivelurilor de zgomot caracteristice.

Conform GP001-1996 „Ghid de proiectare și execuție a zonelor urbane din punct de vedere acustic” nivelul de zgomot caracteristic este:

- pentru stradă de categoria tehnică IV - deservire locală = 60 dB(A)
- pentru incinte industriale = 65 dB(A)
- pentru parcaje rezervate automobilelor = 80 dB(A)
- pentru parcaje rezervate camioanelor = 90 dB(A)

Pentru a reduce propagarea sunetelor din incintă în exterior se va realiza un gard perimetral opac și solid (recomandabil din blocuri prefabricate de beton) cu înălțimea cuprinsă între 1,5 și 2 m și se vor planta arbori înalți cu coroana bogată amplasați de-a lungul împrejmuirilor bordate cu spațiile verzi suficient de late.

● *Prevenirea producerii riscurilor naturale:*

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă.

● *Epurarea și preepurarea apelor uzate:*

-alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin dozatoare de apă amplasate în hală și în birouri ;

-apa din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității va fi folosită în scop igienico-sanitar;

-evacuarea apelor uzate se face într-un bazin vidanjabil (soluție provizorie până în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră a orașului în zonă).

Indicatorii de calitate a apelor uzate evacuate în bazinul vidanjabil se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002.

-apele pluviale de pe drumuri, platforme auto, trotuare vor fi evacuate după preepurarea mecanică cu ajutorul unui separator de produse petroliere, într-un bazin de retenție care va asigura apa necesară pentru întreținerea spațiilor verzi. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în bazinul de retenție se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001.

● *Depozitarea controlată a deșeurilor:*

-se va realiza o gestionare corespunzătoare a deșeurilor menajere și a deșeurilor tehnologice prin depozitarea în spații special amenajate și gestionarea selectivă a acestora;

-se vor amenaja spații de depozitare pentru produse care vor fi ridicate de serviciul de salubritate (pentru deșeuri menajere) sau societăți autorizate (pentru celelalte tipuri de deșeuri), în interiorul parcelei, pe platforma betonată, cu acces facil către drum;

-deșeurile din materiale recuperabile vor fi predate unităților autorizate în colectarea și valorificarea lor;



-deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție (ambalaje nerecuperabile de diverse feluri, chingi, clipsuri metalice) vor fi depozitate la locul indicat de Primăria comunei Vladimirescu;

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:*

-solul vegetal rezultat din decopertă va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

- se va urmări protecția biodiversității;

-se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

-organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus;

-se va respecta suprafața de spațiu verde amenajat prevăzută în documentație în conformitate cu prevederile HG 525/1996 anexa 6 și Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, modificată și completată prin Legea nr. 313/2009 (minim 20% spațiu verde).

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* Nu e cazul.

- *Refacere peisagistică și reabilitare urbană:*

Prin acest proiect se propun zone verzi de aliniament pe latura vestică a parcelei către viitoarea stradă comunală care se va realiza pe lotul cu nr. cad. 314591, și plantații de protecție în incintă de-a lungul laturii nordice a împrejurării. Spațiile verzi vor consta în gazon și arbori de talie medie și mare. Pentru protecție contra zgomotului și a curenților de aer rece dinspre nord se recomandă plantarea densă de Thuja Occidentalis care asigură o creștere de peste 5 m într-un interval de timp relativ scurt și este rezistent la secetă și la noxele urbane.

- *Valorificarea potențialului turistic și balnear:* Nu e cazul.

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:*

Revin beneficiarilor acestui proiect următoarele acțiuni care implică și domeniul public:

1. Realizarea racordului carosabil dintre aleea de incintă și strada Gării - segment asfaltat care să respecte normativele specifice referitoare la geometria și calitatea suprafețelor carosabile ;
2. Racordarea instalațiilor din incintă la rețelele de utilități urbane (apă, canal, electricitate, telefonie).

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Fiind vorba de un teren privat cu activitate de prestări servicii, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

#### 4. Concluzii

- *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:*

Realizarea investiției propuse contribuie la mobilarea urbană a zonei de vest a DJ 682C (strada Gării), care pe segmentul ei final beneficiază de puține obiective și construcții. Această intervenție va susține prevederile P.U.G. prin care în partea nordică a comunei se intenționează crearea unei zone industriale și de depozitare coerente și curșive, normale în vecinătatea unor căi de circulație feroviară și auto cu trafic semnificativ.

- *Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:*

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriu-zise, la extinderea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la firida clădirii, precum și la realizarea accesului în incintă. Toate aceste lucrări vor fi executate de către beneficiari din fondurile proprii și se vor realiza etapizat conform „Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse” cuprins în Volumul 2.

- *Priorități de intervenție:* Ca lucrări prioritare se notează:

1. Trasarea incintei pe baza măsurătorilor topografice realizate de către S.C. „GEOMETRIC” S.R.L. sub îndrumarea unui topograf autorizat ;
2. Racordurile la utilități (apă, energie electrică, telecomunicații) ;
3. Realizarea racordului carosabil între strada Gării și accesul în incintă, pentru a permite circulația autovehiculelor și utilajelor care se vor folosi la construirea corpurilor de clădire și a platformei carosabile;
4. Realizarea aleii de incintă până la stratul de macadam pentru a evita transportarea noroiului de pe șantier pe carosabilul străzii;
5. Construirea gardului împrejmuitoar, pentru a putea proteja materialele din incintă și a diminua poluarea cu praf și zgomot a vecinătăților.

- *Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:*

Proiectantul consideră că realizarea acestui obiectiv este benefică atât pentru investitori cât și pentru comunitate, contribuie la dezvoltarea zonei industriale U.T.R. nr.16 și duce la crearea de noi locuri de muncă. Amplasarea unui depozit de mărfuri în vecinătatea gării din comuna Vladimirescu este binevenită pentru favorizarea tranzacțiilor comerciale locale.

Întocmit: arh. Mariana Turda \_\_\_\_\_

arh. Elvira ȘERBAN (R.U.R.) \_\_\_\_\_

**VOLUMUL 2:****PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA  
INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.**

**DENUMIRE PROIECT:** **CONSTRUIRE INCINTĂ  
CU HALĂ DEPOZITARE, SEDIU DE  
FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**  
intravilan Vladimirescu, NR. CAD. 314977

**BENEFICIAR:** **TRIF DUMITRU și RODICA  
BOZGAN MARIAN-IOAN și GABRIELA-  
EDITA  
NEGREA CLAUDIA-LUCIA**

**PROIECT Nr.:** **267/2016**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor precum și o estimare a costurilor:

<b>1.</b> Se va trasa parcela conform P.U.Z: - limitele de proprietate - racordul la strada Gării - aleea de acces și platforma carosabilă	Costuri private estimate: 300 euro  Timp finalizare estimat: 06. 2017
<b>2.</b> Se vor realiza rețelele edilitare - energie electrică (pe domeniul public): - extindere rețea de joasă tensiune în săpătură - 25 m	Costuri private estimate: 1.000 euro  Timp finalizare estimat: 09. 2017
<b>3.</b> Se vor realiza rețelele edilitare apă și canalizare (pe domeniul public): - extindere rețea apă în săpătură 2 x 15 m și cămin de vizitare	Costuri private estimate: 2.000 euro  Timp finalizare estimat: 09. 2017
<b>4.</b> Se va executa racordul carosabil (pe domeniul public): - L racord = 9,30 m - S suprafață carosabilă = 90 mp	Costuri private estimate : 5.000 euro  Timp finalizare estimat: 10.2017
<b>5.</b> Se va realiza împrejmuirea incintei private: - L = 55 m	Costuri private estimate : 3.000 euro  Timp finalizare estimat: 10.2017

6. Se va realiza rețeaua de energie electrică (în incinta privată): - L = 240 m	Costuri private estimate : 7.500 euro Timp finalizare estimat: 11.2017
7. Se va realiza rețeaua de apă, hidranți și canalizare (în incinta privată): - L = 200 m x 2 rețele	Costuri private estimate : 8.000 euro Timp finalizare estimat: 11.2017
8. Se va realiza rețeaua de telecomunicații/curenți slabi (în incinta privată): - L = 180 m	Costuri private estimate : 2.000 euro Timp finalizare estimat: 11.2017
9. Se vor realiza construcțiile subterane - bazin, rezervor și pompă PSI, prister (în incinta privată): - S = 160 mp	Costuri private estimate : 10.000 euro Timp finalizare estimat: 11.2017
10. Se va realiza carosabilul - alee și platformă (în incinta privată): - L = 180 m - S = 2.791 mp	Costuri private estimate : 125.000 euro Timp finalizare estimat: 10.2018
11. Se vor realiza construcțiile supraterane - hală, sediu birouri și cabina portarului (în incinta privată): - Sc desfășurat = 1.460 mp	Costuri private estimate : 335.000 euro Timp finalizare estimat: 09.2018
12. Se vor amenaja spațiile verzi (în incinta privată): - S = 1.860 mp	Costuri private estimate : 2.500 euro Timp finalizare estimat: 11.2018

Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și vor face parte din investiția sa necesară pentru a da în folosință obiectivul propus.

Valoare de investiție estimată: **501.300 €**

Timp finalizare: **noiembrie 2018.**

Intocmit : arh. Mariana Turda \_\_\_\_\_

Verificat: arh. Elvira Șerban (R.U.R.) \_\_\_\_\_

## VOLUMUL 3:

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

#### 1. Dispoziții generale

##### 1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

##### 2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

### 3. Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

2. P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Primăriei Vladimirescu și constituie un act de autoritate al administrației locale.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

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

**Terenuri agricole în extravilan:** Nu este cazul

#### **Terenuri agricole în intravilan:**

Zona studiată are actualmente rolul de pășune cu floră spontană, fără plante de talie medie sau mare. Plantarea arborilor necesari la aliniamente și în incintă precum și realizarea unor spații verzi în manieră peisageră (cu gazon și plante floricole ornamentale) va îmbogăți patrimoniul natural al zonei. În acest scop se impun următoarele acțiuni:

a. Amenajarea subzonei verzi **Psv** din incintă, conform planșei nr. 3 - „Reglementări urbanistice - Zonificare” ;

b. Înființarea plantației de protecție pe latura nordică a terenului, la distanța de 4,25 m de linia de mezuină. Speciile de arbori sau arbuști folosite în acest scop trebuie să fie de statură înaltă și să păstreze frunzele pe toată perioada anului. Se recomandă plantarea de Thuja Occidentalis pozat dens, pentru a realiza un zid verde protector față de zgomot, praf și vânt ;

c. Înființarea plantației de aliniament pe latura vestică a terenului, la distanța de 4 m de linia de mezuină. Speciile de arbori folosite în acest scop trebuie să fie de statură medie, cu frunza căzătoare. Pe lângă rolul decorativ și de protecție împotriva zgomotului și prafului această linie de arbori va contribui la atenuarea efectului de seră din hala de depozitare a mărfurilor.

#### **– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

**- Zone construite protejate:**

Conform P.U.G., în prezenta U.T.R. nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

– **Expunerea la riscuri naturale:** Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice:** Nu e cazul.

**- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

În prezenta Unitate Teritorială de Bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

**- Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

• **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico–edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

**- Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei:

- locuire și funcțiuni complementare - rezervată prin P.U.G. pentru U.T.R. nr.17 ; prin destinația sa (depozitare) obiectivul propus trebuie să înlesnească aprovizionarea cu bunuri de consum uzuale a zonei de locuințe adiacente și a întregii localități.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei zonei studiate în acest P.U.Z. se stabilește :

- funcțiune dominantă – zonă depozitare

- funcțiuni complementare – sediu firmă (birouri)

**- Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să se încadreze în limitele stabilite de prezentul regulament:

P.O.T.: min = 10% , max = 35%

C.U.T.: min = 0,20, max = 1

**- Lucrări de utilitate publică:** Nu e cazul.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**- Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi ( inclusiv aport termic )
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile de servicii

Se recomandă evitarea orientării spre sud-vest sau vest

- Construcțiile comerciale

Se recomandă orientarea birourilor spre sud, est, vest

**- Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Cea mai apropiată clădire va fi amplasată la 112,80 m de axul străzii Gării.

**- Amplasarea față de aliniament:**

Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

- cu 100,60 m față de frontul la strada Gării ;

- cu min. 8,50 m față de linia de mezuină vestică (limita cu parcela nr. cad. 314591 rezervată pentru un drum comunal)

**- Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil:

- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 0,60 m față de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, obținut la faza D.T.A.C. a proiectului ;



d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură accesul forțelor personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### **– Accese carosabile**

Accesul în incintă se va face din DJ 682C (strada Gării).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alee și platformă carosabile în interiorul parcelei ;
- aleea de incintă va avea lățimea de 6 m ;
- parcare pentru automobilele personalului ;
- parcare pentru vizitatori sau staționări scurte ;
- parcare pentru autocamioane

Locurile de parcare vor fi prevăzute conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Viteza de deplasare a mijloacelor auto va fi restricționată în incintă la 5 km/h.

##### **– Accesele pietonale:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Ținând cont de traficul redus și ocazional în incintă, nu se justifică amenajarea de căi de circulație strict pietonale. Circulația pedestră se va realiza pe suprafețele carosabile.

La proiectarea sediului de birouri se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

##### **– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea extinderii rețelei existente de apă , de canalizare, de energie electrică și de gaz metan.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua de canalizare centralizată publică potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când aceasta se va extinde în zonă.

##### **– Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de extindere, de racordare și de bransare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau de către beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare. Cheltuielile legate de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de către investitor sau de către beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

**- Parcelarea**

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea unei zone de depozitare cu sediu de firmă, cabină portar și împrejmuire teren. Funcțiunea de depozitare va fi îndeplinită de o hală cu suprafața de circa 630 mp.

Parcela este construibilă deoarece:

- a) asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico-edilitară necesară;

**- Regimul de înălțime:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate. C.U.T. max = 1.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este **P+1 pentru hală, P pentru cabina portarului și P+1+M pentru clădirea de birouri. Împrejmuirea va avea H maxim 2 m** și va putea fi realizată opacă sau/și transparentă.

**– Aspectul exterior al clădirilor:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei. Se vor folosi:

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă și cu funcțiunea specifică a fiecărei construcții.

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

#### – Spații verzi plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției (conform prezentului regulament) în suprafață de 1.859 mp (33,77%). În eventualitatea construirii în viitor a unor clădiri suplimentare necesare dezvoltării activității specifice obiectivului, zona verde nu poate fi redusă sub procentul de 20% (conform HG 525/1996-R articolul 6.9 din Anexa 6).

#### – Împrejurimi:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
  - împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, în combinație cu împrejurimi solide opace - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării lor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice și pentru a asigura protecția la unii factori poluanți și/sau deranjați (zgomot, praf și curenți de aer). Pe latura nordică și cea estică împrejurirea va fi exclusiv opacă și solidă (zidărie) cu înălțimea de minim 1,5 m și maxim 2 m.

### **III. Zonificarea funcțională**

#### 11. Unități și subunități funcționale

##### **L - funcțiune predominantă - zonă spații depozitare**

Sdep - subzonă spații depozitare

Ccr - subzonă circulației rutiere, platformă parcare

Psv - subzonă spații verzi amenajate, perdele de protecție

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

**Ccr** – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

**SP** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement:  
art. 4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

#### **Utilizare funcțională**

Depozitare mărfuri uzuale ;

Utilități admise: construcții administrative, spații verzi

Utilități admise cu condiții - anexe cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise:

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și nu este compatibilă cu funcțiunea de depozitare mărfuri uzuale (bunuri de consum)

#### **Caracteristica parcelei**

- suprafața parcelei 5.505,00 mp conform CF.
- adâncimea parcelei (175 m) este mai mare decât lățimea acesteia (85 m).

**Aliniament**

- conform planșei nr.3 - Reglementări urbanistice – retragere 100 m de la frontal stradal

**Circulații , accese și parcări**

- parcela are asigurat accesul printr-un carosabil cu lungimea de 100 m și lățimea de 7,28 m ;
- accesul pe parcelă se va face din strada Gării prin intermediul unei porți metalice duble și va fi controlat în permanență de către un angajat cu funcția de portar ;
- parcare este asigurată în incintă.

**Înălțimea maximă admisă**

- P+1 ptr. hală–cu înălțime maximă la cornișe de 10,00 m.
- P+1+M ptr. sediu: înălțime maximă la streșină = 10,50 m
- ;
- înălțime maximă la coamă = 13 m

**Spații verzi plantate :**

- minim 20%, maxim 33,77 %

**V. Unitate teritorială de referință**

**U.T.R.**

- vecinătăți
  - la nord - teren agricol intravilan (pășune)
  - la est - DJ 682 C - strada Gării
  - la sud - teren agricol intravilan
  - la vest - teren agricol intravilan

- Zone și subzone.

-Funcțiunea dominantă – zonă depozitare

- Sdep subzonă depozitare
- Ccr subzonă circulații rutiere și platforme
- Psv subzonă spații verz

Întocmit :

arh. Mariana Turda \_\_\_\_\_

arh. Elvira Șerban (R.U.R.) \_\_\_\_\_

**8 LISTA CU AVIZE / ACORDURI:**

	ORGANISME CENTRALE /TERITORIALE INTERESATE	Nr. și dată aviz/acord	Observații: -Aviz cu / fără condiții -Dacă condițiile sunt preluate in P.U.Z.
1	MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ “ Vasile Goldiș protecție civilă	728/16/AA-AR/15.12.2016	- fără condiții
2	MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ “ Vasile Goldiș” P.S.I.	639/16/AA-AR/15.12.2016	- cu condiții
3	ELECTRICA S.A. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A. – Sucursala ARAD	170951195/05.04.2017	- Cu condiții - Au fost respectate condițiile speciale
4	S.C. COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.	21545/23.11.2016	- cu condiții
5	TELEKOM S.A.	566/07.11.2016	- cu condiții
6	CONSILIUL JUDEȚEAN-DIRECȚIA TEHNICĂ INVESTIȚII – SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI ȘI PODURI	16372/15.11.2016	- cu condiții
7	EON GAZ	941/27.10.2016	- cu condiții
8	MINISTERUL SĂNĂTĂȚII PUBLICE – AUTORITATEA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ	1041/25.10.2016	- cu condiții
9	AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD	2218/22.02.2017	- Fără condiții
10	AUTORITATEA AERONAUTICĂ	3729/185-02.03.2017	- Cu condiții Au fost respectate
11	OCPI Arad	102593/13.11.2015	-
12	CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU, HOTARÂREA DE ÎNSUȘIRE A P.U.Z.	P.V. Recepție 1005/ 2013	

Întocmit

arh. Mariana Turda