

|   |   |
|---|---|
| <br><b>SC TARA PLAN SRL</b><br>Mun.Arad,<br>str. Tudor Vladimirescu, nr.15/A, 310010<br>Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512<br>tel. <b>0749-111572</b> , fax. 0357-402363<br>danielaura.sachi@gmail.com | Pr. nr. <b>181/2020</b><br>Faza: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b><br><br>Den. pr.: „ <b>P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUISTE, CU AMENAJARILE AFERENTE</b> ”,<br>Loc. Vladimirescu, Str. Stefan cel Mare, jud. Arad,C.F.<br>nr. 329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu.<br><br>Beneficiar: <b>MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA</b> |
|---|---|

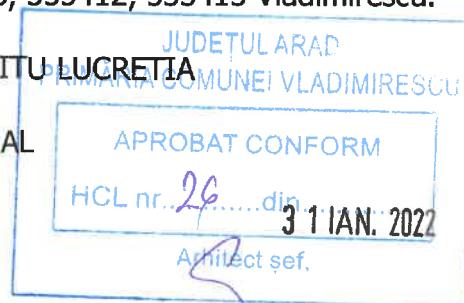
## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **“P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUISTE, CU AMENAJARILE AFERENTE”**

- Amplasament: Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, jud. Arad, C.F. nr. 329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu.
- Beneficiar: MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: MAI 2021



#### 1.2. Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea beneficiarilor MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 168/20.07.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 1/13.04.2021, eliberate de Primăria Comunei Vladimirescu.

Amplasamentul studiat este situat in Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, fiind compus din 4 C.F. - uri, si anume: C.F. nr.329897 (C.F. vechi 317562), C.F. nr. 329896 (C.F. vechi nr.16992), C.F. nr. 333412 (C.F. vechi nr.315049), C.F. nr. 333413 (C.F. vechi nr.316991) Vladimirescu.

Amplasamentul studiat are o suprafata de 5.631,00 mp, conform extrase de Carte Funciara, astfel:

| Nr. | Nr. C.F. actualizat: | Nr. C.F. vechi:     | Suprafata teren: | Folosinta teren:  |
|-----|----------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| 1.  | 329897 Vladimirescu  | 317562 Vladimirescu | 1.598 mp         | Curti-constructii |
| 2.  | 329896 Vladimirescu  | 316992 Vladimirescu | 1.218 mp         | Curti-constructii |

|    |                     |                        |          |                   |
|----|---------------------|------------------------|----------|-------------------|
| 3. | 333412 Vladimirescu | 315049<br>Vladimirescu | 864 mp   | Curti-constructii |
| 4. | 333413 Vladimirescu | 316991<br>Vladimirescu | 1.951 mp | Curti-constructii |

Terenul studiat se afla in proprietate privata a lui MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA , avand categoria de folosinta „curti constructii”.

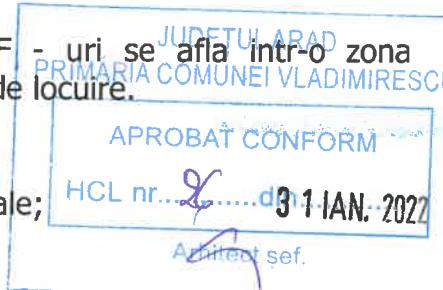
Pe parcela C.F. nr. 333412 Vladimirescu, str. Stefan cel Mare nr. 15, se afla la acest moment o constructie veche cu destinatia locuinta individuala, in regim de inaltime Parter, avand o suprafata construita de 231 mp. Aceasta constructie veche nu se va pastra si nu va face parte din viitorul ansamblu de locuinte unifamiliale. Pentru aceasta constructie se va intocmi separat documentatie pentru Autorizatie de Demolare, inaintea solicitarii Autorizatiilor de Construire pentru investitiile propuse prin prezenata documentatie.

Conform P.U.G., terenul studiat este situat in UTR nr. 1 – Zona de locuinte, subzona L – locuinte cu regim mic si mediu de inaltime.

Amplasamentul studiat si format din cele 4 (patru) CF - uri se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, functiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord, Est, Sud - terenuri proprietate privata, locuinte individuale; Vest – strada Stefan cel Mare.



### **1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:**

Conform P.U.G. Vladimirescu amplasamentul studiat se afla in UTR 1: Zona de locuinte si functiuni complementare, subzona L – locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/2015.

**UTILIZARI PERMISE** sunt: constructii locuinte colective si individuale, constructii institutii publice si servicii, cladiri administrative, financiare, sedii banci, invatamant, cultura, culte si sanatate, mici ateliere mestesugaresti cu suprafata construita maxima de 120 mp, unitati de industrie usoare cu suprafata maxima de 100-120 mp, pensiuni cu max. 30 locuri de cazare, restaurante cu max. 80 locuri, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajare spatii verzi.

**UTILIZARI INTERZISE:** spatii pentru evenimente festive (nunti, botezuri etc), unitati industriale nepoluate cu suprafata mai mare de 120 mp, unitati industriale poluante, depozite care genereaza trafic intens, orice fel de investitii care prin natura lor produc disconfort zonei de locuit.

Indicatorii urbanistici conform PUG sunt:

- P.O.T.max. - 40 % in zona de locuit si functiuni complementare
- C.U.T.max - 1,20 in zona de locuit si functiuni complementare

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrarare are la baza documentatii si acte anterioare acestui studiu, privind informatii referitoare la dezvoltarea zonei in cauză. Se mentioneaza:

- P.U.G. Comuna Vladimirescu;
- Certificat de urbanism nr. 168/20.07.2020, eliberat de Primaria Comunei Vladimirescu.
- Aviz de oportunitate nr. 1/13.04.2021 eliberat de Primaria Comunei Vladimirescu;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Evolutia zonei:

Conform P.U.G. Vladimirescu amplasamentul studiat se afla in: Zona de locuinte si functiuni complementare, subzona L – locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, UTR nr. 1, aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 82/2015, si este curti-constructii.

Amplasamentul studiat si format din cele 4 (patru) CF-uri se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, functiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire.

Functiunea propusa se integreaza in zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte individuale, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului. Aceasta investitie continua si dezvolta o zona rezidentiala deja existenta si functiuni complementare.

### 2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilanul Com. Vladimirescu, pe strada Stefan cel Mare, strada aflată in zona centrală a localitatii Vladimirescu.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord: - proprietati private – locuinte – identificate prin CF nr. 333411, 333410, 333467 Vladimirescu

Est: - proprietati private – locuinte – identificate prin CF nr. 333464, 333463, 333462, 333461 Vladimirescu

Sud: - proprietati private – locuinte – identificate prin CF nr. 333416, 333415, 333414 Vladimirescu

Vest: - str. Stefan cel Mare



### 2.3 Elemente ale cadrului natural:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +113,70 NMN (vest – in dreptul strazii Stefan cel Mare) și +113,00 NMN (est).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Incinta are un front stradal cu o latime de 25,07 ml la strada Stefan cel Mare care se afla pe latura vestica a amplasamentului studiat.

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

### Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

- a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vîrf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Vladimirescu îi corespund:  $ag = 0,20$  și  $Tc = 0,7$  sec.
- b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 3km nord fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiata nu este inundabila.
- c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișare abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. –ului cât și împrejurimile acestuia.

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

### Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari

de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 16023 / 27.10.2021 si anume:

#### **Obligatiile titularului:**

##### **Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:**

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobată Normelor de igienă și sănătate publică privind mediu de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 92/2021 privind regimul deseuriilor;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deseuriilor și pentru aprobată liste cuprinzând deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deseuriilor de ambalaje, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobată Regulamentul general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobată Condițiile tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produsi de surse stationare.

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI JUDEȚUL ARAD

APROBAT CONFORM

HCL nr. 96.....din... 3.1.IAN.2022

#### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. TERRA TEHNICK S.R.L. studiul geotehnic nr. 1313/2021, prezentat ca anexa la prezenta documentatie.

Pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției proiectate;
- pe amplasamentul investigat se află o construcție și depozite de umpluturi, cu grosimi și extindere variabilă;
- stratificația interceptată în foraj este eterogenă, dedesubtul umpluturii cu grosimea de 0,40 m, fiind identificate pământuri de natură coezivă până la adâncimea de 4,40 m, urmate de un orizont necoeziv până la adâncimea de investigare de 5,00 m față de CT;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj până la adâncimea de investigare de 5,00 m;
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va intra în contact cu fundațiile construcțiilor;
- pământurile din zona activă a viitoarei construcții prezintă o compresibilitate mijlocie spre mare.

Adâncimea de fundare optimă pentru construcțiile propuse va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funktionale ale acestora. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, se recomanda adoptarea unei adâncimi minime de fundare, Df min = 1,00 m față de CT.

#### **2.4 Circulatia:**

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din Strada Stefan cel Mare care se afla pe latura vestica a amplasamentului.

La acest moment, exista doua accese la amplasament, din strada Stefan cel Mare, aferente parcelelor cu CF nr. 333412 (nr. 15) respectiv CF nr. 333413 (nr. 15/A).

Accesul la parcelele CF nr. 329896 (nr. 13) si CF nr. 329897 se realizeaza prin intermediul parcelei nr. 15/A.

Prin prezenta documentatie, se va reglementa accesul auto si pietonal in incinta studiata in concordanta cu solutia de urbanism propusa.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

In zona studiata, terenurile au folosinta curti-construcii.

Amplasamentul studiat este in mare parte liber de constructii, fiind amplasat pe acesta un singur corp de cladire veche, regim de inaltime parter in suprafata construita 231 mp. Aceasta cladire veche va fi demolata inainte de solicitarea autorizatiei de construire pentru noile obiective.

Pe parcelele invecinate incintei studiate se afla constructii cu destintia de locuinte individuale.

Inainte ca lucrarile propuse prin prezentul PUZ sa fie realizate, constructia existenta pe amplasament va fi demolata.

Parcela aflata la frontul stradal al strazii Stefan cel Mare, avand C.F. nr. 333412 este bransata si racordata la utilitati, toate existente pe strada Stefan cel Mare. Celelalte parcele componente ale terenului studiat, dar care nu au front stradal direct pe str. Stefan cel Mare, dar sunt propuse spre reglementare, nu sunt bransate/racordate la utilitati.

## **2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:**

Disfunctiionalitatile observate in zona sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite.
- Terenul este accesat la acest moment din strada Stefan cel Mare. Se constata o disfunctionalitate legata de accesul auto si pietonal pe proprietate pentru solutiile de urbanism propuse prin prezenta documentatie, acesta nefiind conform.
- Totodata, retelele editilare nu sunt adaptate la noua organizare din incinta.

HCL nr. 26.....din..... 31 IAN. 2022

Architect sef.

## **2.7. Echiparea edilitara:**

Parcela aflata la frontul stradal al strazii Stefan cel Mare, avand C.F. nr. 333412 este bransata si racordata la utilitati, toate existente pe strada Stefan cel Mare. Celelalte parcele componente ale terenului studiat, dar care nu au front stradal direct pe str. Stefan cel Mare, dar sunt propuse spre reglementare, nu sunt bransate/racordate la utilitati.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Noile loturi vor avea noi bransamente, in functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

## **2.8. Probleme de mediu:**

### **2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit**

Situatia existenta / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

### **2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetru inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată pe timpul lucrarilor de executie de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat dupa finalizarea executiei lucrarilor de construire, prin masurile stabilite in documentatia tehnica privind autorizarea lucrarilor de construire.

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

**2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.**

**Condițiile de realizare a planului:**

- Respectarea documentatiei inregistrata la APM Arad, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
- Se vor respecta conditiile impuse prin actele administrative/de reglementare emise de autoritatile implicate.

**Protectia calitatii apelor:**

- Apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reteaua localitatii si incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002 din HG nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- Apele pluviale se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001.

**Protectia calitatii aerului:**

- Realizarea strazilor/trotuarelor/constructiilor se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- Se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

**Protectia solului si a subsolului:**

- Se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- Se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseuriilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- Se vor lua masuri de preventie a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc).

**Gestionarea deseuriilor:**

- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseuriilor menajere si reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobatarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Legea nr. 92/2021 privind regimul deseuriilor;
- deseurile menajere vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseuriilor menajere;
- Deseurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticla) si se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- Se va evita depozitarea necontrolata a deseuriilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;

- Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile Legii nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa.

Protectia biodiversitatii:

- **In conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora,** respectandu-se un procent minim de spatiu verde de 2mp/locitor;
- Se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

2.8.4. Dupa aprobarea PUZ-ului, inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire, va fi solicitata Autorizatia de Demolare a constructiilor existente in incinta.

Materialele rezultate in urma dezafectarii incintei vor fi depozitate in baza contractelor de prestari servicii de catre societati comerciale autorizate in acest sens.

HCL nr. 26.....din.....3.1 IAN. 2022

APROBAT CONFORM  
Arhitect sef

**Zone de protectie impuse**

- nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse;
- in incinta reglementata nu sunt amplasate/pozate instalatii subterane sau supraterane aflate in exploatare care sa impuna zone de protectie.
- se vor respecta conditiile impuse prin:

- Aviz nr. 08539409/04.08.2021 E-nel Distributie Banat S.A. si anume:
  1. Distanta minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C,D,E): balcon, fereastra (DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4kV existenta echipata cu conductor neizolat, va fi de 1cm cf. PE 106/2003;
  2. Distanta minima de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stulp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003;
  3. Distanta minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmuirii propuse a se construe (ingradiri metalice, spaliere) si conductorul inferior al LEA 0,4 kV echipata cu conductor neizolat la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003.
  4. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003;
  5. Distanta masurata pe orizontala in zona de acces atat la traversare cat si la apropiere, LEA 0,4 kV, sa fie min. 0,2 m fata de bordura cf. PE 106/2003.
- Aviz nr. 213170589 din 27.07.2021 - S.C. DELGAZ GRID S.A. si anume:
  1. La executia lucrarilor care fac obiectul documentatiei, **constructorul este obligat sa asigure distantele minime intre retelele de gaze naturale si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Presedintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 si publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr.462/05.06.2018.

**2.9. Optiuni ale populatiei:**

Populatia din localitate nu este afectata negativ de realizarea in zona a imobilelor propuse cu destinatia de locuinte. Din punct de vedere al administrației locale, investitia propusa se încadreaza în planul de dezvoltare a zonei, conform Aviz de Oportunitate nr. 1/13.04.2021.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Documentatia disponibila la Primaria Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru cu Amenajarea Teritoriului a fost consultata de catre proprietarul imobilului nr. 14/A str. Stefan cel Mare care face observatii si recomandari. Initiatorul si elaboratorul PUZ-ului transmite raspunsul la sesizarea depusa de catre proprietarul imobilului nr. 14/A str. Stefan cel Mare.

S-a parcurs etapa II din procedura de informare a populatiei conform Ord. 2701/2010, iar documentatia disponibila la Serviciul de Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana. Nu au fost obiectii.

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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**JUDEȚUL ARAD**  
**PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU**  
**APROBAT CONFORM**  
**HCL nr. 26 din 31 Ian. 2022**

Arhitect șef,

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

Nu au fost finalizate si aprobatate alte documentatii de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

**Ridicarea topografica:** În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizata ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea față de parcelele vecine, pozitionarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă si in zona studiata. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

#### **Elemente de tema:**

MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA, in calitate de initiatori ai PUZlui, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unui ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE.

#### **Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:**

- Realizarea unor noi parcele; Ansamblu rezidential, va fi constituit din loturi pentru constructii locuinte unifamiliale, amplasate individual,cuplat si/sau insiruit;
- Realizare acces auto si pietonal, circulatii auto in interiorul incintei.Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acestelui cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei rezidentiale cu regim mic de inaltime, respectiv zonei rezidentiale cu regim mediu de inaltime, zonei de servicii/comert;
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

**Funcțiunea principală solicitată de investitor este zona rezidentiala - locuinte individuale, cuplate, si/sau insiruite.**

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G. com. Vladimirescu:**

Conform PUG Vladimirescu amplasamentul studiat se afla in: Zona de locuinte si functiuni complementare, subzona L – locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, UTR nr. 1, aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 82/2015, si este curti-constructii .

**UTILIZARI PERMISE** sunt: constructii locuinte colective si individuale, constructii institutii

publice si servicii, cladiri administrative, financiare, sedii banci, invatamant, cultura, culte si sanatate, mici ateliere mestesugaresti cu suprafata construita maxima de 120 mp, unitati de industrie usoare cu suprafata maxima de 100-120 mp, pensiuni cu max. 30 locuri de cazare, restaurante cu max. 80 locuri, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajare spatii verzi.

**UTILIZARI INTERZISE:** spatii pentru evenimente festive (nunti, botezuri etc), unitati industriale nepoluate cu suprafata mai mare de 120 mp, unitati industriale poluanante, depozite care genereaza trafic intens, orice fel de investitii care prin natura lor produc ~~discomfort zonei de locuit.~~

Indicatorii urbanistici conform PUG sunt:

- P.O.T.max. - 40 % in zona de locuit si functiuni complementare
- C.U.T.max - 1,20 in zona de locuit si functiuni complementare

JUDETUL ALB  
PRIMARIA COMunei VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM  
HCL nr... 26 din 31 IAN. 2022

Arhitect sef,

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

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre +113,00 NMN si +113,70 NMN. Terenul va fi sistematizat in functie de solutiile de arhitectura propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile si pietonale la strada Stefan cel Mare.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S/D+P+1E. Cota terenului sistematizat propus va fi in jurul valorii de +113,70 NMN. Inaltimea constructiilor propuse in cote absolute va tine cont de conditiile impuse prin avizul Autoritatatea Aeronautica Civila Romana.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Accesul: - accesul auto si pietonal in incinta se va realiza direct din str. Stefan cel Mare pentru parcela 1 si pentru drumul de incinta (cale de acces privata) care faciliteaza accesul catre parcelele 2-12 propuse; racordul acceselor la str. Stefan cel Mare vor fi prevazute cu raze corespunzatoare de racord si vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului; drumul de incinta va avea:

- In zona unde sunt deservite parcele pe o singura parte: prospect stradal de minim 7,00 m cu sectiunea transversala pe directia nord-sud continand 1,00 m trotuar amplasat la o diferență de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului de min. 10 cm si realizat pana la finisaj asfaltic sau pavaj, 5,50 m parte carosabila realizata pana la finisaj asfaltic, 0,50 m zona verde amenajata;

- In zona unde sunt deservite parcele pe doua parti: prospect stradal de minim 8,50 m cu sectiunea transversala pe directia est-vest continand 1,00 m zona trotuar amplasat la o diferență de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului de min. 10 cm si realizat pana la finisaj asfaltic sau pavaj, 1,00 m zona verde amenajata, 5,50 m parte carosabila realizata pana la finisaj asfaltic, 1,00 m trotuar amplasat la o diferență de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului de min. 10 cm si realizat pana la finisaj asfaltic sau pavaj;

- Apele pluviale colectate de pe carosabilul rutier din incinta obiectivului studiat vor fi colectate prin guri de scurgere, apoi acestea vor fi preluate de reteaua de canalizare pluviala propusa si vor fi filtrate si dezinfectate de catre un separator de hidrocarburi, urmand apoi a fi deversate in canalizarea pluviala a Localitatii Vladimirescu prin realizarea unui record la reteaua de canalizare existenta in zona;

- Gabarite si configuratia carosabilelor se vor realiza de asa natura incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Zona aferenta cailor de comunicatie poate fi donata cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa ce toate dotarile, prevazute prin documentatia de urbanism, in zona cailor de comunicatie, au fost autorizate, realizate si receptionate conform proiectelor de specialitate.

In cazul in care parcela nr. 13 ramane in proprietatea privata, pe aceasta se va institui servitute de trecere, continuu, perpetuu, aparent, neintrerupt si permanent, cu piciorul, cu autovehiculele si pentru utilitati, subteran si suprateran, in favoarea parcelelor nr. 2->12;

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7.5 tone.

Se vor respecta conditiile din Aviz nr. 10677/24.08.2021 – Primaria Comunei Vladimirescu, in calitate de administrator str. Stefan cel Mare, si anume:

- Daca solutia de acces in zona reglementata va afecta partea carosabila a strazii si/sau amenajarile aferente caii de comunicatie rutiera si pietonala, cheltuielile de reparare a acestora vor fi suportate de catre beneficiar/investitor;
- Finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific Strazii Stefan cel Mare;
- Scurgerea apelor pluviale din zona reglementata se va rezolva de asa natura incat sa nu afecteze partile cu finisaj asfaltic/pavaj ale Strazii Stefan cel Mare;
- Razele de record ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzator gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel incat sa nu fie deteriorate domeniul public datorita virajului acestora;
- Receptia la terminarea lucrarilor pentru investitia din zona reglementata se va realiza doar in momentul in care sunt finalizate si lucrarile de construire pentru punctele de acces in zona reglementata;
- Daca in cadrul incintei reglementate se propun zone cu destinatie publica, acestea pot fi donate Comunei Vladimirescu numai dupa amenajarea si receptionarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului;
- Terenurile cu destinatia de drum (strada) propuse a intra in domeniul public al comunei vor cuprinde in mod obligatoriu atat cai de acces rutiere, cat si pietonale si vor fi echipate cu instalatiile necesare functionarii drumului: sisteme pentru colectarea si evacuarea apelor pluviale, iluminat public stradal si instalatiile edilitare necesare functionarii corespunzatoare a ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale: retele de apa, canalizare, energie electrica.

HCL nr. 26.....din.....

31 IAN. 2022

Arhitect sef

### Execuția lucrărilor:

Pentru perioada executiei lucrarilor in zona drumului public, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectie muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii accesului auto si pietonal, atat in incinta cat si pe fiecare parcela propusa in parte va fi suportat de catre beneficiar.

Amenajarea spatilor verzi se va realiza prin asternerea si mobilizarea pamantului vegetal, dupa care se face insamantarea cu gazon cu posibilitatea de plantare arbori ornamentali.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

**Zona studiată** are o suprafață de **26.900 mp**, iar interventiile urbanistice in zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Stefan cel Mare in incinta reglementată si realizarea unui racord corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafață de **5.631,00 mp compusa din**

- C.F. nr. 329897 Vladimirescu 1.598 mp
- C.F. nr. 329896 Vladimirescu 1.218 mp
- C.F. nr. 333412 Vladimirescu 864 mp
- C.F. nr. 333413 Vladimirescu 1.951 mp

si reprezinta terenurile in proprietate privata a lui MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA.

Interventiiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUIE, CU AMENAJARILE AFERENTE, a unei zone rezidentiale cu regim mic de inaltime, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si

stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, reglementare acces auto si pietonal.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Crearea celor 13 parcele, dintre care 12 destinate functiunii de zone rezidentiale cu regim mic de inaltime, si 1 parcela avand destinatia principala de cai de comunicatii.
- b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala cu regim mic de inaltime
- c) Dotari tehnico edilitare
- d) Sistematizare verticala a terenului
- e) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Acces carosabil in incinta

Se propune realizarea unui unui ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE, compus din 13 parcele individuale, din care:

**Parcela nr. 1:** S. teren: aproximativ 462,00 mp

**Parcela nr. 2:** S. teren: aproximativ 266,00 mp

**Parcela nr. 3:** S. teren: aproximativ 246,00 mp

**Parcela nr. 4:** S. teren: aproximativ 437,00 mp

**Parcela nr. 5:** S. teren: aproximativ 429,00 mp

**Parcela nr. 6:** S. teren: aproximativ 359,00 mp

**Parcela nr. 7:** S. teren: aproximativ 359,00 mp

**Parcela nr. 8:** S. teren: aproximativ 369,00 mp

**Parcela nr. 9:** S. teren: aproximativ 354,00 mp

**Parcela nr. 10:** S. teren: aproximativ 356,00 mp

**Parcela nr. 11:** S. teren: aproximativ 357,00 mp

**Parcela nr. 12:** S. teren: aproximativ 354,00 mp

Functiune principala: zona rezidentiala cu regim mic de inaltime

Functiuni complementare: anexe gospodaresti, paraje, accese auto si pietonale, zone verzi amenajate, retele si amenajari tehnico-edilitare

**Parcela nr. 13:** S. teren: aproximativ 1.237,00 mp

Functiune principala: zona rezidentiala - locuinte unifamiliale , in sistem individual, cuplat sau insiruit.

Functiuni complementare: imprejmuiiri perimetrale, anexe gospodaresti, filgorii, carport, dotari ale parcelelor rezultate: spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale pe parcela, paraje, constructii si instalatii tehnico- edilitare.

Este permis ca suprafetele propuse pentru noile parcele sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

## B. Parcari

Parcari: - se va asigura cel putin 1 loc de parcare/unitate locativa, amenajat in interiorul fiecarei parcele rezultate;

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private, minim, conform Anexei nr. 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobat Regulamentul general de urbanism, republicata si actualizata.

## C. Zona tehnico edilitara



A fost alocata o zona destinata echiparii tehnico-edilitare, amplasata la frontul stradal al strazii Stefan cel mare, facand parte din parcela nr. 13. Suprafata aproximativa alocata acestei zone este de 25 mp.

Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei pentru fiecare lot.

#### **D. Spatii verzi si spatii agrement**

Se propune realizarea a doua zone compacte, in suprafata de aproximativ 50 mp fiecare si zone verzi de aliniament.

Zonele verzi compacte cu destinatie publica vor putea fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa ce acestea vor fi realizate si receptionate.

Pentru zona rezidentiala cu regim mic de inaltime ( parcelele 1->12 ), zona verde amenajata va fi de minim 10 % din suprafata fiecarei parcele;

#### **BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 26.900,00 mp**

| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>   | <b>EXISTENT</b>  |             | <b>PROPOS</b>    |             |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|
|   | <b>mp</b>        | <b>%</b>    | <b>mp</b>        | <b>%</b>    |
| TEREN VIRAN, CURTI-CONSTRUCTII, IN INTRAVILAN   | 5.631,00         | 20,93%      | 0,00             | 0,00%       |
| ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME  | 16.864,00        | 62,69%      | 21.258,00        | 79,02%      |
| Cai de comunicatii rutiere - existente  | 4.405,00         | 16,38%      | 4.405,00         | 16,38%      |
| Cai de comunicatii rutiere - propus (circulatii auto si pietonale, zone verzi de aliniament, platforma tehnico-edilitara) | 0,00             | 0,00%       | 1.135,00         | 4,22%       |
| Zone verzi compacte amenajate   | 0,00             | 0,00%       | 102,00           | 0,38%       |
| <b>TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA</b>  | <b>26.900,00</b> | <b>100%</b> | <b>26.900,00</b> | <b>100%</b> |

APROBAT CONFORM

**BILANT TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 5.631,00 mp** *HCL nr. 26 din 31 Ian. 2022*

| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>  | <b>EXISTENT</b> |          | <b>PROPOS</b> |          |
|--|-----------------|----------|---------------|----------|
|  | <b>mp</b>       | <b>%</b> | <b>mp</b>     | <b>%</b> |
| TEREN VIRAN, CURTI-CONSTRUCTII, IN INTRAVILAN  | 5.631,00        | 100%     | 0,00          | 0,00%    |
| ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME - LOTURI: 1-12 S = 4.383,73 mp 77,85 % din incinta reglementata                               |                 |          |               |          |
| Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)   | 0,00            | 0,00%    | 1.754,05      | 31,15%   |
| Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme, paraje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus) | 0,00            | 0,00%    | 2.191,59      | 38,92%   |
| Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus)   | 0,00            | 0,00%    | 438,09        | 7,78%    |

ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - LOT: 13 S = 1.247,27 mp 22,15% din incinta reglementata

|  |                 |             |                 |             |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Drumuri propuse - carosabil auto       | 0,00            | 0,00%       | 907,72          | 16,12%      |
| Zona verde de aliniament               | 0,00            | 0,00%       | 95,73           | 1,70%       |
| Zone verzi compacte amenajate          | 0,00            | 0,00%       | 103,05          | 1,83%       |
| Circulatii pietonale                   | 0,00            | 0,00%       | 117,12          | 2,08%       |
| Platforma tehnico-edilitara            | 0,00            | 0,00%       | 23,65           | 0,42%       |
| <b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b> | <b>5.631,00</b> | <b>100%</b> | <b>5.631,00</b> | <b>100%</b> |

| BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA  | PROPUNERE     |               |
|--|---------------|---------------|
| Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mic de inaltime (minim 10% din suprafata lotului propus) | 438,09        | 7,78%         |
| Zona verde de aliniament   | 95,73         | 1,70%         |
| Zone verzi compacte amenajate  | 103,05        | 1,83%         |
| <b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA</b>   | <b>636,87</b> | <b>11,31%</b> |

#### INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTată

##### Parcelele nr. 1 ->12:

P.O.T. max.: 40,00 %, C.U.T. max. : 1,44

##### Parcela nr. 13:

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00



| REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT | EXISTENT  | PROPUSt                        |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| 01. Amplasare                        | Intravilanul com. Vladimirescu  | Intravilanul com. Vladimirescu |
| 02. Proprietate                      | Terenuri proprietate privată, conf. extras:<br>➤ C.F. nr. 329897 Vladimirescu 1.598 mp<br>➤ C.F. nr. 329896 Vladimirescu 1.218 mp<br>➤ C.F. nr. 333412 Vladimirescu 864 mp<br>➤ C.F. nr. 333413 Vladimirescu 1.951 mp |                                |

#### 3.5.1. Sistematizare verticală:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse între +113,00 NMN și +113,70 NMN. Terenul va fi sistematizat, funcție de soluțiile de arhitectură propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile și pietonale la strada Stefan cel Mare.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S/D+P+1E. Cota terenului sistematizat propus va fi în jurul valorii de +113,70 NMN. Înaltimea construcțiilor propuse în cote absolute va tine cont de condițiile impuse prin avizul Autorității Aeronautica Civilă Română.

#### 3.5.2. Criterii compozitionale și functionale:

Se propune realizarea a 13 parcele individuale, din care 12 parcele destinate funcțiunii de zona rezidențială și 1 parcelă având destinația de cai de comunicație terestră.

Pentru toate parcelele cu destinația de zona rezidențială s-a stabilit zona de construibilitate admisă, conform planșa 02A Plan reglementari urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrelui de construibilitate, la limita posterioară, a unor construcții de tip anexe gospodărești, filiorii, carport.

Fata de frontul stradal realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fata de front stradal.

### **3.5.3. Regimul de aliniere:**

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

#### **Fata de frontul stradal:**

- minim 0,00 m (aliniere la front stradal) – max.6,00 m, fata de str.Stefan cel Mare (pt parcela 1)
- minim 2,00 m - maxim 6,00 m ( pentru parcela 2 - 12 )

**Distantele dintre fronturile construite vor fi de min. 9,00 m.**

**\*\*\* FRONTUL STRADAL PENTRU PARCELELE 2->12 VA FI REPREZENTAT DE CATRE DRUMUL DE PROPUIS IN FORMA DE „T” IN INCINTA REGLEMENTATA.**

#### **Fata de limita posterioara:**

- minim 6,00 m (pentru parcela 1);
- min.3,00 m, (pentru parcela 2->3);
- min.6,00 m, (pentru parcela 4->12).

#### **Fata de limitele laterale:**

- pentru parcela 1, retragere 2 m fata de lateral dreapta (sud) si lateral stanga (nord).
- pentru parcele 2, 5, 7, 12 retragere min.2,00 m fata de limita lateral stanga.
- pentru parcelele 3, 4, 6, 8 retragere min.2,00 m fata de limita lateral dreapta.

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrlui de construibilitate, la limita posterioara, a unor constructii de tip anexe gospodaresti, filigorii, carport.

Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014, art. 3, in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentaiza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1) al Ordinului mai sus mentionat. Aceasta prevedere se va aplica pentru constructiile amplasate pe parcelele alaturate si anume: parcele 1 si 2 respectiv parcelele 3 si 5.



### **3.5.4. Regimul de inaltime:**

Regimul de inaltime a constructiilor propuse pe parcelele 1->12 destinate zonei rezidentiale cu regim mic de inaltime este de **S/D+P+1E**.

Inaltimea maxima a constructiilor **la streasina va fi de 9,00 m, respectiv 12 m la coama.**

In cazul realizarii constructiilor cu mansarda, se va tine cont ca acestea sa respecte prevederile P100-1/2013. Se va tine cont ca pereti perimetrali din zidarie sa nu depaseasca inaltimea medie de 1,25 m.

**Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.**

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului:**

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

#### **Parcelele nr. 1 ->12:**

P.O.T. max.: 40,00 %, C.U.T. max. : 1,44

#### **Parcela nr. 13:**

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Prin solutia de arhitectura prefigurata, concept propus, inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor intr-un P.O.T. de maxim 40,00%.

### **3.5.6. Plantatii:**

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament si anume:

- Pentru zona rezidentiala cu regim mic de inaltime ( parcelele 1->12 ), zona verde amenajata va fi de minim 10 % din suprafata fiecarei parcele;

- Pe parcela nr. 13 cu destinatia cai de comunicatii rutiere se vor amenaja zone verzi amenajate si spatii verzi de aliniament conform plansa 02A Reglementari urbanistice si a configuratiei profilelor stradale propuse. Spatiul verde amenajat pe parcela nr. 13 va consta si prin amenajarea a 2 zone verzi compacte la capetele dinspre nord si sud ale drumului de incinta, in suprafata de aproximativ 50 mp fiecare.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Stefan cel Mare.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Bransarea imobilelor propuse la rețea extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capac din fontă carosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țeavă de oțel neagră, iar gurile etanșate.

Conductele de bânsament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

### **BREVIAR DE CALCUL - ALIMENTARE CU APĂ**

Numarul de persoane estimat:

-spatii de locuit: 50 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

$$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \text{ <mc/zi>}$$

$$Q_{zi\ maxim} = K_zi \times Q_{zi\ mediu} \text{ <mc/zi>}$$

$$Q_{maxim\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim}}{n\ of\ se\ nct} \text{ (mc/h)}$$

ns = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

-spatii de locuit: 50 persoane x 170 litri = 8500 litri

Kp = coeficient de pierderi= 1,1

Kzi = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35

Ko = coeficient de neuniformitate orara= 3



Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

$$Qzi mediu = 1.1 \times 8500 / 1000 = \mathbf{9,35 \text{ mc/zi}}$$

$$Qzi maxim = 1.35 \times 9,35 = \mathbf{12,6 \text{ mc/zi}}$$

$$Q \text{ maxim orar} = (12,6 * 3) / 24 = \mathbf{1,57 (\text{mc/h})}$$

### 3.6.2. Canalizare menajeră:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua existentă se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conducțele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mâna în straturi succesive.

## BREVIAR DE CALCUL - CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela: JUDEȚUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

Quz zimed =  $0,9 \times Qzimed = \mathbf{8,4 \text{ m}^3 / \text{zi}}$

Quz zimax =  $0,9 \times Qzimax = \mathbf{11,3 \text{ m}^3 / \text{zi}}$

Quz orarmax =  $0,9 \times Qorarmax = \mathbf{1,4 \text{ m}^3 / \text{h.}}$

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| APROBAT CONFORM |                       |
| HCL nr. 26      | din..... 31 IAN. 2022 |
| Arhitect sef,   |                       |

### 3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe carosabilul rutier din incinta obiectivului studiat vor fi colectate prin guri de scurgere, apoi acestea vor fi preluate de rețeaua de canalizare pluvială propusă și vor fi filtrate și deznaștute de către un separator de hidrocarburi, urmand apoi să fie deversate în canalizarea pluvială a Localității Vladimirescu prin realizarea unui record la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Apele puviale de pe parcelele de locuire 1 -> 12 vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheaburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică:

In apropierea zonei studiate există linie electrică aeriana de joasă tensiune.

Se propune realizarea unui post de transformare în anvelopă de beton, amplasat la limita de proprietate. De la noul post de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrică propusi pentru parcelele studiate.

In incinta obiectivului se propune ca intreaga distributie a energiei electrice sa se faca prin linii electrice subterane (LES). Iluminatul exterior se va alimenta din tabloul de joasa tensiune din cadrul postului de transformare prin cabluri electrice de cupru/aluminiu, montate subteran si va fi destinat iluminarii cailor de acces auto si pietonal cu corperi de iluminat LED, montate pe stalpi, cu respectarea normativelor in vigoare in materie. A fost prevazuta o firida de bransament pentru fiecare parcela, amplasata la limita de proprietate a acesteia.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice in zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrarilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care detin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

#### **Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:**

Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime: COMUNEI VLADIMIRESCU

$$12 \text{ locuințe} \times 12 \text{ kW} = 144 \text{ Kw}$$

$$\mathbf{P_{instal.} = 144 kW}$$

$$\mathbf{Ks = 0,50}$$

$$\mathbf{P_{max. abs.} = 72 kW}$$

APROBAT CONFORM

HCL nr. 26.....din 3.1 IAN. 2022

Architect șef.

#### 3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale si alimentarea cu energie termica:

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se va face printr-un bransament nou la reteaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe strada Stefan cel Mare. Se vor respecta conditiile solutiei tehnice emise de administrator.

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare locuinta individual, cuplat si/sau insiruit sau prin intermediul pompelor de caldura.

#### 3.6.6. Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori:

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiata se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Hidrantul va fi alimentat din reteaua de distributie apa potabila propusa. Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

#### 3.6.7. Retele de telecomunicatii:

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la retelele existente. Avand in vedere ca in zona exista cabluri de fibra optica, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. Bransamentul de telecomunicatii se vor poza subteran pînă la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrarilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

#### 3.6.8. Gospodarie comunala:

Se va prevedea o platforma gospodaresca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei pentru fiecare lot.

Se vor respecta conditiile din avizele detinatorilor/furnizorilor de utilitati tehnice obtinute pentru prezenta documentatie si anume:

- Aviz nr. 15928/02.08.2021 Compania de Apa Arad S.A. si anume:
  1. Constructia poate fi realizata fara a fi afectate functionalitatea si accesul neingradit la instalatiile si constructiile auxiliare specifice utilitatilor de apa si canalizare;
  2. Pozitiile in plan ale gospodariilor subterane de apa si canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentantii autorizati ai Companiei de Apa Arad (Directie Exploatare Productie), convocati pe santier de beneficiari inainte de inceperea lucrarilor;
  3. In zonele de incidenta si de vecinatate cu utilitatile de apa si canalizare, vor fi respectate prescriptiile tehnice privitoare la protectia retelelor edilitare ingropate;
  4. Compania de Apa Arad nu este raspunzatoare pentru daunele produse de eventualele avarii sau interventii la utilitatile din zona pe care le detine. Defectiunile produse utilitatilor din vina beneficiarului se remediaza pe cheltuiala acestuia.
  5. Interventiile de orice fel la retelele si instalatiile de apa si canalizare sunt permise doar personalului autorizat C.A.A.
- Aviz nr. 08539409/04.08.2021 E-nel Distributie Banat S.A. si anume:
  1. Pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament;
  2. Se vor respecta ord. ANRE 239/2019, pe 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in cee ace priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz apa, canalizare, etc.) propuse a se construi;
  3. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobatie in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ;
 

HCL nr. .... din ... 3.1.IAN.2022  
Arhivat
  4. Distanta minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C,D,E): balcon, fereastra (DESCRISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4kV existenta echipata cu conductor neizolat, va fi de 1cm cf. PE 106/2003;
  5. Distanta minima de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stulp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003;
  6. Distanta minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmuirii propuse a se construi (ingradiri metalice, spaliere) si conductorul inferior al LEA 0,4 kV echipata cu conductor neizolat la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003.
  7. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003;
  8. Distanta masurata pe orizontala in zona de acces atat la traversare cat si la apropiere, LEA 0,4 kV, sa fie min. 0,2 m fata de bordura cf. PE 106/2003.
- Aviz nr. 111/15.07.2021 - TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. si anume:
  1. Toate interventiile asupra retelei de telecomunicatii proprietatea S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. se vor efectua in baza unei documentatii tehnice de specialitate. In acest sens beneficiarul lucrarii sau proiectantul general va comanda intocmirea documentatiei tehnice de specialitate pentru devierea si protectia/protejarea cablurilor telefonice, afectate de lucrurile proiectate prin

- documentatia prezentata spre avizare. Documentatia privind devierea si protectia cablurilor telefonice afectate va fi comandata la o unitate de specialitate;
2. Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalatiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
  3. Se vor respecta distantele minime impuse de SR8591/1997;
  4. Predarea amplasamentului, privind reteaua de telecomunicatii existenta, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/constructor, respective S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
  5. În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicarii sau coborarii gurilor de camine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrarilor de modernizare proiectate;
  6. Toate lucrările proiectate prin aceasta documentatie în zona cablurilor de telecomunicatii subterane, vor fi prevazute să se executa obligatoriu manual și în prezenta delegatiilor S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
  7. În cazul în care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum și daunele solicitate de clientii S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- Aviz nr. 213170589 din 27.07.2021 - S.C. DELGAZ GRID S.A. și anume:
 

**JUDEȚUL ARAD**  
**PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU**  
**APROBAT CONFORM**  
**HCL nr. 20.....din.....**  
**31 IAN. 2022**

Arhitect sef

    1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje;
    2. La execuția lucrarilor care fac obiectul documentării, **constructorul este obligat să asigure distantele minime între retelele de gaze naturale și alte instalatii, constructii sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, execuțarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobată prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.462/05.06.2018.
    3. Se vor respecta cu strictete prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, execuțarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobată prin **Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 462/05.06.2018**, privind conductele de incalzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pamant sau canale de protective și se vor lua măsuri de etansare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protective a retelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operatiuni Retea Gaz Timisoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va尊重a art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

### **3.7. Protectia mediului:**

Functiunea propusa prin PUZ –zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate/insiruite – nu este poluanta.

- Se vor respecta masurile de protectie ale mediului solicitate de APM Arad prin Decizia Etapei de Incadrare nr. 16023/27.10.2021

### **Modul de integrare a investitiei in zona:**

Functiunea propusa se integreaza in zona fara sa afecteze negativ aria studiată, tinand cont ca terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte individuale, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului. Aceasta investitie continua si dezvolta o zona rezidentiala deja existenta si functiuni complementare.

La Nord, Est, Sud de amplasament se afla teren proprietate privata, locuinte individuale teren viran, categoria de folosinta curti-constructii.

La Vest de amplasament se afla str. Stefan cel Mare.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Vladimirescu, intr-o zona ultracentrala, cu drumuri carosabile asfaltate si retele de utilitati, drum din care se poate realiza accesul in incinta (str. Stefan cel Mare – strada principala).

### **3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor:**

Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona.

Se vor reorganiza racordurile auto si pietonale la noile parcele propuse in incinta.

### **3.9. Obiective de utilitate publica:**

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Se propun noi racorduri la frontul stradal al incintei cu strada Stefan cel Mare, astfel incat sa se creeze un acces auto si pietonal pentru parcela nr. 1, cu o latime de maxim 3,5 m, direct din strada Stefan cel Mare si un acces auto si pietonal pentru parcelele 2-12, cu o latime de 5,5 m.

**Se va admite exclusiv dezvoltatorului si initiatorului documentatiei de urbanism autorizarea executarii constructiilor de locuinte anterior autorizarii, realizarii si receptionarii dotarilor privind echiparea tehnico-edilitara si caile de comunicatie strict in scopul facilitarii relatiei cu furnizorii de utilitati in vederea echiparii corespunzatoare a zonei.**

**In alte situatii nu se admite autorizarea executarii constructiilor de locuinte anterior autorizarii, realizarii si receptionarii dotarilor privind echiparea tehnico-edilitara si caile de comunicatie.**

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren:**

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea comunei Vladimirescu, strada Stefan cel Mare.
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren curti-constructii.

#### **3.9.2. Circulatia terenurilor:**

Se permite ca Parcela nr. 13, avand destinatia Cai de comunicatie terestra, zone verzi, sa treaca in domeniul public.

Zona aferenta cailor de comunicatie poate fi donata cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa ce toate dotarile, prevazute prin documentatia de urbanism, in zona cailor de comunicatie, au fost autorizate, realizate si receptionate conform proiectelor de specialitate.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN 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. comuna Vladimirescu.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile P.U.G. comuna Vladimirescu, propunând funcțiunea **zona rezidențială - locuinte individuale, cuplate, și/sau insiruite**.

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

- Unificarea și reparcelarea terenului ce face obiectul prezentei documentații;
- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin temade proiectare: zonă rezidențială;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu infrastructura existentă;
- Realizarea acceselor la toate parcelele propuse.

#### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

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

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiata.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren, etc. sunt cele din capitolele de propunerii și detaliile 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 H.C.L.Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezența documentație.



Intocmit,

arh. TUTU Andreea

Urbanism: arh. BALOGH DORIANA RUR – D, E

