

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE NEPOLUANTĂ**
- Număr proiect: 88/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. TORONTAL LOGISTIC S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda proprietarilor inițiali DUMBRA SAVA și TATIANA, KONIG PETRU și GABRIELA. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 282/18.04.2019, eliberat de Primăria Com. Vladimirescu, pentru terenul situat în intravilanul Com. Vladimirescu, adiacent Străzii Gării, având o suprafață de **4.921 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 317324 Vladimirescu.

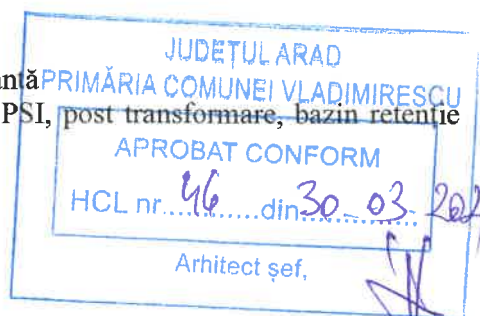
Pe parcursul elaborării și avizării prezentului P.U.Z., beneficiarii inițiali – Dumbra Sava și Tatiana și Konig Petru și Gabriela – au înstrăinat terenul unei persoane juridice – S.C. Torontal Logistic S.R.L. – conform Contract vânzare-cumpărare nr. 293/09.04.2020 atașat.

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, între km 622+689 și km 622+804. Incinta propusă spre reglementare este amplasată în întregime în zona de protecție a liniei CFR Arad – Deva, între limita de 50,00 m și 100 m din ax linie.

Cea mai apropiată limită de proprietate a incintei studiate (limita nordică) este amplasată la minim 71,69 m față de axul căii ferate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale P+1 servicii și depozitare nepoluantă
- b) dotări tehnico-edilitare (stație pompe, rezervă PSI, post transformare, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, alei pietonale
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.



1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Com. Vladimirescu, în UTR nr. 17 conform PUG aprobat.

Prevederile PUG Com. Vladimirescu pentru UTR nr. 17 sunt următoarele:

- funcțiunea dominantă: locuințe și funcțiuni complementare, căi circulație feroviară
- alte funcțiuni existente: instituții publice și servicii, unități industriale și depozitare, zonă cu destinație specială, gospodărire comunală
- utilizări permise:
 - construcții de locuințe colective și individuale în subzonele de locuințe L
 - construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele IS

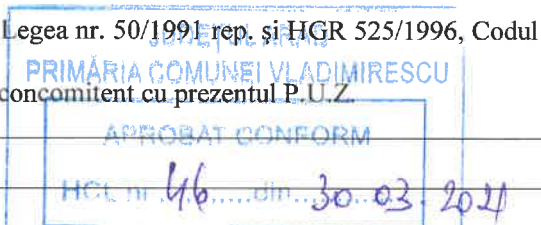
- clădiri administrative, financiare, sedii bănci, învățământ, cultură, culte, sănătate
- mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp
- mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp
- depozite cu suprafață construită de max. 120 mp
- unitați de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100 – 120 mp
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban – în subzonele: L
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- o utilizări permise cu condiții:
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație feroviară, cu avizul C.N.C.F. „CFR” S.A.
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 682C, cu avizul A.D.P J. Arad
- o utilități interzise:
 - unități industriale poluante
 - depozite care generează un trafic intens – în subzonele: L, SP
 - orice construcții care nu deservească activitățile feroviare în subzona CCF
- o interdicții temporare:
 - în prezentele U.T.R –uri sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele L
 - nu sunt permise unități de producție

Pentru terenul amplasat la 30 m sud față de amplasament, având beneficiar S.C. Zalla Strategic Relations S.R.L., a fost aprobat PUZ "Construire parc industrial", pentru funcțiunea dominantă unități industriale și de depozitare, cu un regim maxim de înălțime P+2E, P.O.T. max = 70 % și C.U.T. max = 2,10. Retragerea propusă de la aliniamentul stradal a construcțiilor este de 5,00 m.

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

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

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în nordul intravilanului com. Vladimirescu, la cca. 100 m față de limita acestuia și constă dintr-o suprafață de 4.921 mp de teren cu folosință "pășune" în intravilan. Imobilul studiat a rezultat ca urmare a unificării a 11 loturi dezmembrate fără elaboarea unei documentații de urbanism care să le reglementeze, astfel că zona a rămas sub interdicție de construire până la elaborare PUZ. Din cele 11 loturi, 10 au fost parcelate pentru locuințe individuale, iar un lot pentru drum de acces la locuințe, dinspre Str. Gării. Unificarea a fost realizată în scopul dezvoltării unitare a unei zone servicii și depozitare nepoluantă.

Incinta este amplasată la cca. 70 m sud față de linia de cale ferată Arad – Deva și la vest de Str. Gării – drumul județean DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani.

Zona este accesibilă dinspre Str. Gării, prin acces direct.

Proprietățile aflate de-o parte și de alta a Str. Gării, în special în apropierea zonei de cale ferată, au dobândit treptat funcțiuni servicii și depozitare, mai adecvate decât locuirea într-o zonă relativ circulată, afectată de traficul feroviar.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul com. Vladimirescu, în extremitatea nordică a acestuia și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului DJ 682C – Str. Gării.

Terenul se află la vest de drumul județean DJ 682C și la cca. 70 m sud față de liniile de cale ferată Arad – Deva, care delimitează fizic intravilanul localității.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: zonă construcții CFR și linii cale ferată, gara Vladimirescu și zonă locuințe cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- Sud: drum acces la parcelă depozitare și servicii și zonă locuințe nereglementată, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- Vest: zonă depozitare și servicii
- Est: Str. Gării și zonă industrie și servicii.

Terenul este accesibil dinspre DJ 682C – Str. Gării, iar în caz de urgență poate fi utilizat drumul de pământ proprietatea privată a vecinului de la sud de incinta propusă spre reglementare.

Terenul studiat are frontul la Str. Gării de 50,93 m și adâncimea de 100,68 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu este cultivat, ci este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 113,23 NMN și 113,39 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, Albia râului Mureș se află la 4 km sud.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ pian orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a 0,20 m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panoice, care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la 1.200 m adâncime, stau discordant și transgresiv, formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluvial, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,6 m
- argilă plastic vârtoasă, neagră, până la 1,00 m
- argilă prăfoasă plastic consistentă cu concrețiuni calcaroase, gălbuie, până la 2,10 m
- argilă plastic vârtoasă cu concrețiuni calcaroase și limonitizări, cenușie-gălbuie, până la adâncimea de investigare (-3,50 m).

Nivelul apelor subterane nu s-a interceptat până la adâncimea de 3,50 m (baza forajului) față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă. Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

Recomandări:

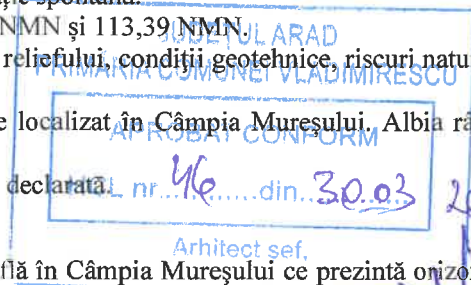
Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lățimea tălpii fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Gării, al cărei traseu coincide cu drumul județean DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani. Drumul este de categoria 3, având prospectul de 24,20 m, din care 6,00 m carosabil. Str. Gării este modernizată, cu îmbrăcăminte asfaltică, într-o stare tehnică foarte bună, cu o bandă de circulație pe sens și este relativ intens circulată.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre Str. Gării, prin racord la carosabilul acesteia.

La 70 m ÷ 100 m nord față de amplasament se află liniile de cale ferată Arad – Oradea, iar la nord-vest se află Gara Vladimirescu. La intersecția DJ 682C cu liniile de cale ferată este amenajată trecere la nivel, cu barieră.



2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință "pășune", "curți construcții" și "căi de comunicație".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Unitățile economice care sunt deja funcționale se încadrează în specificul zonei, însă terenurile pentru locuințe sunt ne-adevrate traficului auto și feroviar specific dezvoltărilor de la extremitățile localităților.

De-a lungul DJ 682C sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există rețele de transport energie electrică aeriană, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale și telefonie.

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

Pe teren nu există fond construit. Pe parcursul elaborării și avizării prezentului P.U.Z., beneficiarii inițiali – Dumbra Sava și Tatiana și Konig Petru și Gabriela – au înstrăinat terenul unei persoane juridice – S.C. Torontal Logistic S.R.L., conform Contract vânzare-cumpărare nr. 293/09.04.2020 atașat.

Extrasul CF nu este grevat de sarcini.

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

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- o amplasarea incintei cu propuneri spre DJ 682C, care poate crea restricții specifice zonei drumului
- o proximitatea față de liniile de cale ferată Arad – Deva și amplasamentul în zona de protecție a acestora
- o absența utilităților publice de canalizare pluvială

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Gării, pe partea stângă a carosabilului, există o conductă de alimentare cu apă potabilă, PVC DN 125mm.

2.7.2. Canalizare menajeră

La momentul inițierii PUZ, nu au existat rețele edilitare de canalizare menajeră în zona de amplasament. Pe parcursul elaborării și avizării PUZ, a fost executată și recepționată extinderea de-a lungul Str. Gării a rețelei de canalizare menajeră. Aceasta este amplasată pe partea dreaptă a străzii, pe domeniul public.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona de amplasament nu există canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Gării există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

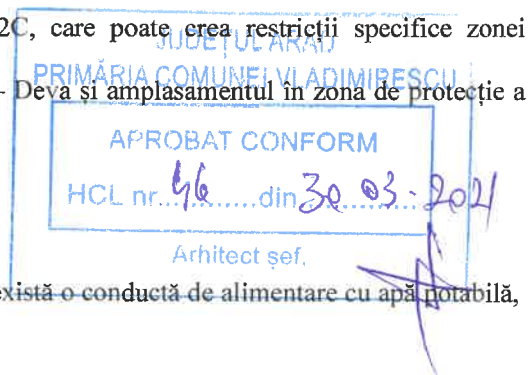
De-a lungul Str. Gării există rețele de alimentare cu energie electrică.

Pe latura nordică a terenului, pe proprietatea privată, a existat la momentul inițierii prezentului PUZ, o linie de telecomunicații administrată de către Telekom S.A., amplasată la cca. 2,5 m sud față de limita de proprietate. Pe parcursul elaborării PUZ, linia respectivă a fost dezafectată de către Telekom S.A.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit (zonă depzoiatre, servicii, gara CFR Vladimirescu), însă acesta nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 4 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.



Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către bazine de retenție ape pluviale, care vor fi amenajate în incintă. Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele de alimentare cu energie electrică existente pe Str. Gării.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, aspect care poate fi remediat prin soluții locale.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din com. Vladimirescu nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale destinate serviciilor și depozitării nepoluante. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul com. Vladimirescu, în UTR nr. 17 conform PUG aprobat.

Prevederile PUG Com. Vladimirescu pentru UTR nr. 17 sunt următoarele:

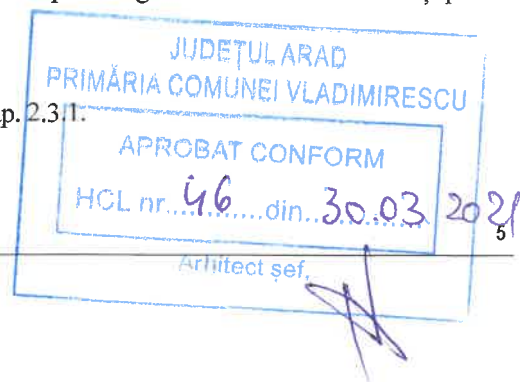
- funcțiunea dominantă: locuințe și funcțiuni complementare, căi circulație feroviară
- alte funcțiuni existente: instituții publice și servicii, unități industriale și depozitare, zonă cu destinație specială, gospodărire comună
- utilizări permise: mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp,
 - mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp, depozite cu suprafață construită de max. 120 mp, unități de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100 – 120 mp, lucrări de echipare tehnică edilitară
- utilizări permise cu condiții:
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație feroviară, cu avizul C.N.C.F. „CFR” S.A.
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 682C, cu avizul A.D.P J. Arad
- utilități interzise:
 - unități industriale poluante
 - depozite care generează un trafic intens
- interdicții temporare:
 - în prezentele U.T.R – uri sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele L
 - nu sunt permise unități de producție

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la DJ 682C. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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



Se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lăţimea tălpii fundaţiei de 1,00 m şi adâncimea de fundare faţă de CTS de 2,00 m.

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

3.4. Modernizarea circulaţiei

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre DJ 682C – Str. Gării, stânga, prin racord carosabil în "T" la aceasta. Se vor amenaja 2 accese distincte, pentru posibilitatea ulterioară a dezmembrării terenului.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 şi a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor, asigurându-se şi relaţia de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecţie în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părţii carosabile a drumului judeţean cu raze de racordare $R = \min. 6,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lăţimea de 5,00 m şi realizarea unei structuri rutiere cu beton rutier;
- în interiorul incintei se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme angajaţi.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conţinute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Execuţia lucrărilor:

Pentru perioada execuţiei lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul şi executantul vor fi obligaţi să respecte normele de protecţia muncii şi siguranţa circulaţiei, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulaţie.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum şi al semnalizării rutiere (indicatoare şi marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuţia lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulaţia interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiţiei sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 682C;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulaţie carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulaţiei pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulaţiei interioare se vor amenaja drumuri de incintă, precum şi platforme distincte pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), aşezate pe o fundaţie din balast şi piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulaţiei pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spaţiilor verzi se va realiza prin aşterenerea şi mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânţarea cu gazon.

3.5. Zonificare funcţională – reglementari, bilanţ teritorial, indici urbanistici

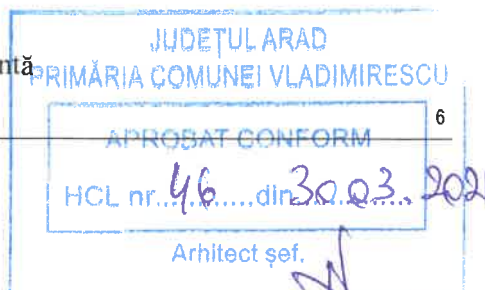
Se propune amplasarea unor hale cu funcţiunea dominantă **servicii** şi funcţiuni admise zonei **depozitare nepoluantă**, conform planşei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălţime maxim P+1 şi a amenajărilor aferente (parcaje, carosabile de incintă, platforme).

În cazul optării pentru servicii în domeniul auto – atelier mecanic, în incintă se pot desfăşura activităţi de tip spălătorie auto, incinta dispunând de posibilitatea racordării la canalizarea menajeră existentă pe Str. Gării. În halele propuse se estimează că vor lucra 12 persoane simultan, în 2 schimburi.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

a) construcţii noi:

- hale P+1 servicii şi depozitare nepoluantă



- b) dotări tehnico-edilitare (stație pompe, rezervă PSI, post transformare, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, alei pietonale
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **12.600 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil în incinta reglementată, prin racord direct la DJ 682C – Str. Gării.

Incinta studiată are suprafața de **4.921 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din pășune în intravilan în zonă cu funcțiune servicii și depozitare nepoluantă.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de **servicii**, cu funcțiunea admisă **depozitare nepoluantă**.

Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată locuirii prin PUG aprobat în 2015, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Pe partea opusă a drumului Str. Gării, la cca. 24 m est, există o zonă compactă destinată serviciilor, logisticii și depozitării/mică producție, care fac improprie utilizarea funcțiunii propuse prin PUG aprobat pentru terenurile aflate pe partea stângă a drumului. Din acest motiv, terenurile ne-reglementate din jurul amplasamentului analizat, au primit cu totul alte destinații prin documentații de urbanism aprobate, și anume: parc industrial la sud, zonă depozitare și logistică la vest, rămânând în zonă nereglementate doar parcele izolate, una dintre ele fiind amplasată la 6,07 m sud față de incinta cu propuneri, iar alta alipită la nord incintei studiate, în imediata vecinătate a căii ferate Arad – Deva. Aceste 2 parcele destinate prin PUG locuirii, dar în fapt nereglementate încă, sunt improprie acestei funcțiuni, atât datorită amplasării lângă linia de cale ferată (la 18 m față de aceasta), cât și amplasării alipite unui parc industrial reglementat printr-un PUZ aprobat. Însăși parcela studiată a rezultat prin unificarea a 11 parcele destinate locuirii și unui drum de acces, proprietarii conștientizând că vocația terenurilor limitrofe căii ferate și drumului județean DJ 682C – Str. Gării – este aceea a serviciilor, depozitării și logisticii. În acest sens s-a realizat unificarea parcelelor și este în curs de reglementare parcela rezultată, cu funcțiunea propusă servicii și depozitare nepoluantă, întru totul adecvată zonei.

O altă parcelă destinată locuirii prin PUG aprobat, dar ne-reglementată încă, este amplasată la 76 m vest față de incinta studiată, alipită zonei de depozitare existentă.

Locuințele existente sunt amplasate la minim 177,85 m față de amplasamentul studiat.

Funcțiunile propuse – servicii (atelier mecanic) și depozitare nepoluantă se regăsesc în Art. 5 alin. (1) al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat: *Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Alin. (2): Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.*

Construcții propuse:

A. Hale P+1

Sc = max. 2.950 mp

Sd = max. 5.900 mp

Clădirile tip hală propuse vor fi amenajate în vederea desfășurării unor activități de tip servicii și depozitare nepoluantă. Acestea vor fi realizate având o structură de rezistență metalică, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich sau structură de rezistență din beton armat, cu închideri exterioare de tip BCA.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autovehicule angajați și platforme carosabile. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.



BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 12.600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pășune în intravilan, zonă locuințe propusă prin PUG aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ	6.568	52,13	1.647	1307
02.	Zonă depozitare și servicii	1.593	12,64	4.053	32,17
03.	Zonă construcții CFR	1.743	13,83	1.743	13,83
04.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	-	-	200	1,59
05.	Carosabile – Str. Gării/ DJ 682C	515	4,09	515	4,09
06.	Platforme carosabile și parcaje	638	5,06	2.564	20,35
07.	Zone verzi amenajate	1.543	12,25	1.878	14,90
TOTAL GENERAL		12.600	100	12.600	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 4.921 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pășune în intravilan	4.921	100,00	-	-
02.	Zonă depozitare și servicii propusă	-	-	2.460	50,00
03.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	-	-	200	4,06
04.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	1.769	35,94
05.	Zone verzi amenajate	-	-	min. 492	10,00
TOTAL GENERAL		4.921	100	4.921	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,20

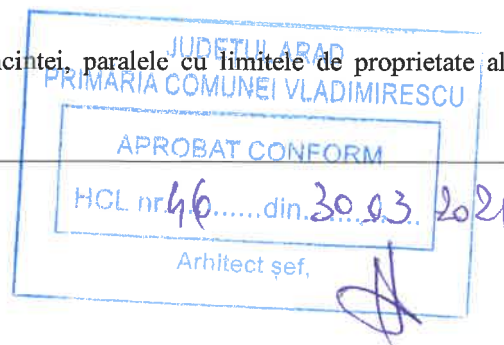
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Com. Vladimirescu	Intravilanul Com. Vladimirescu
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 317324 Vladimirescu (Nr. cad 317324)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 113,23 NMN și 113,64 NMN (CTN = 113,64 NMN). Cota ± 0,00 este prevăzută la +113,70 NMN, la același nivel cu CTS.

3.5.2. Criterii compozitionale și functionale

Sunt popuse construcții tip hală, dispuse perimetral incintei, paralele cu limitele de proprietate ale parcelei.



3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal: minim 5,00 m, în corelare cu prevederile PUZ-ului aprobat "Construire parc industrial" pentru terenul învecinat la 30 m sud, respectiv min. 17,70 m față de ax DJ 682 (Str. Gării)
- spre nord: construcțiile vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate
- spre vest: construcțiile vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita posterioară de proprietate
- spre sud (spre drum privat): minim 1,00 m față de limita laterală a parcelei

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **P+1, respectiv max. 9,00 m la cornișă** (122,64 NMN) și **max. 12,00 m la coamă** (125,64 NMN) față de CTN (113,64 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 10,00 % pentru funcțiunea servicii, conform conform HGR 525/1996 actualizată. În cazul în care vor fi realizate și zone de depozitare nepoluantă, spațiul verde minim alocat va fi de 20 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă la rețeaua de apă existentă de-a lungul străzii Gării și montarea unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate, pe zona verde.

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

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

$$Q_{s\text{ zi med}} = 2,91 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 3,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 1,32 \text{ mc/h}$$

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013 cu modificările ulterioare (publicate în Monitorul Oficial nr. 966/15.11.2018):

→hidranți interiori: 2 jeturi simultane: $Q_{hi} = 2 \times 2,1 \text{ l/s} = 4,2 \text{ l/s}$

→hidranți exteriori: $Q_{he} = 15 \text{ l/s}$

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

→ $T_{hi} = 30 \text{ min}$ – pentru hidranți interiori

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

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

$$\rightarrow V_{hi} = Q_{hi} \times T_{hi} = 4,2 \times 30 \times 60 = 7\,560 \text{ litri} = 7,56 \text{ mc}$$

$$\rightarrow V_{he} = Q_{he} \times T_{he} = 15 \times 180 \times 60 = 162\,000 \text{ litri} = 162 \text{ mc}$$

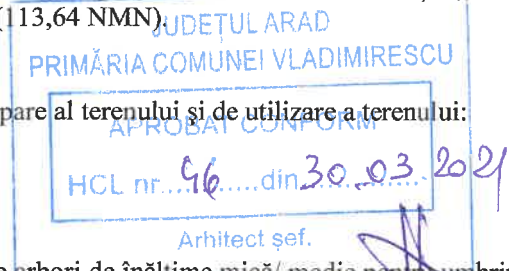
$$\rightarrow V_r = V_{hi} + V_{he} = 169\,560 \text{ litri} = 169,56 \text{ mc}$$

Debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore:

$$Q_i = 169\,560 / 24 \times 3600 = 1,96 \text{ l/s}$$

Debitul total simultan necesar de apă rece pentru alimentarea amplasamentului este: $Q_{TOT} = Q_c + Q_i = 4,46 \text{ l/s}$

Alimentarea cu apă a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la rețeaua interioară propusă în incintă.



Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și hidranților interiori se realizează de la rezervorul de acumulare suprateran, prin intermediul unei stații de pompare supraterana (alcatuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe (1A+1R). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țevă din PEHD.

Instalația de stingere cu hidranți interiori este compusă din cutii de hidranți echipați cu furtune plate Dn50, cu lungimea de 20 m, ajutoraj universal pentru jet compact și pulverizat, cu robinet hidrant 2". Rețeaua interioară de stingere cu hidranți interiori este formată din conducte din oțel având diametru de DN50 și Dn65, fiind alimentată cu apă din rețeaua exterioară de stingere, comună pentru hidranți interiori și exteriori.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea de conducte și hidranți exteriori subterani de incendiu, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 15 l/s. Hidranții exteriori propuși sunt de tip subteran, DN80, PN10.

Instalații de înmagazinare și pompare apă pentru incendiu:

Rezervorul de înmagazinare propus este amplasat conform planului de situație, având un volum util de 170 mc. Rezervorul este echipat cu robinete de închidere cu plutitori, robinet de golire, preaplin.

Pentru umplerea, controlul și semnalizarea nivelului de apă din rezervor, s-au prevăzut robinete cu plutitor, grup de menținere a presiunii etc.

Rezervorul de incendiu propus este de tip suprateran.

Grupul de pompare pentru instalația de hidranți exteriori se compune din:

- 1 pompă activă, având $Q=20$ l/s;
- 1 pompă de rezervă, având $Q=20$ l/s;
- 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, rețea – generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- în cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți exteriori
- pompa de incendiu se pornește manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsă apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

3.6.3. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Gării, pe partea dreaptă a acesteia. Apele uzate menajer vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la clădirile propuse sunt:

$$Q_{u\text{ zi med}} = 2,91 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ zi max}} = 3,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ o max}} = 1,32 \text{ mc/h}$$

Debitul simultan de apă uzată evacuată este: $q_c = 6,64$ l/s.

La sud de amplasament a fost elaborat și aprobat un PUZ – Parc industrial, prin care s-a propus extinderea rețelei de canalizare menajeră până în zona liniilor de cale ferată existente la nord de amplasamentul studiat, lucrare care s-a executat și recepționat pe parcursul elaborării și avizării prezentului PUZ:

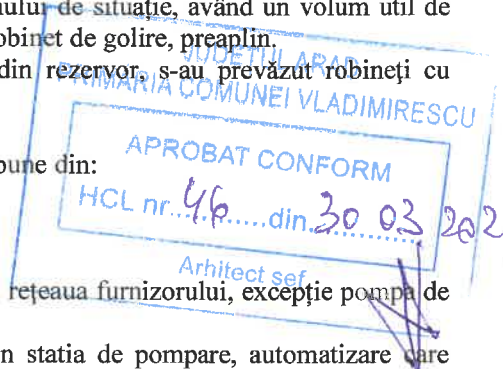
3.6.4. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Acestea se vor deversa gravitațional în două bazine de retenție (BR1 și BR2) cu infiltrare în sol tip laguna verde, pentru preluare ape pluviale convențional curate, propuse pe amplasament.

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

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



Acestea se vor deversa gravitațional în bazinele de retenție (BR1 și BR2) cu infiltrare în sol tip lagună verde, pentru preluare ape pluviale convențional curate propus pe amplasament.

Înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi și produse petroliere (SH1 și SH2) având debitele nominale de 10 l/s (SH1) și 20 l/s (SH2).

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție vor fi conform NTPA 001/2005.

Bazinul de retenție (BR1) propus pe amplasament va avea volumul util de 50 mc, iar bazinul de retenție (BR2) propus pe amplasament va avea volumul util de 110 mc.

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

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

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Pe Str.Gării există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, amplasate în fiecare dintre halele propuse. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 100 kW. Obiectele nou propuse în incinta studiată vor fi racordate la fridele de bransament propuse în zona frontului stradal.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Halele propuse vor avea amenajate zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun.

Vor fi amenajate cca. 15 locuri parcare autoturisme angajați și clienți, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996. S-a luat în calcul funcțiunea servicii, cu amenajarea a câte unui loc de parcare la 1 ÷ 5 salariați, cu un spor de 30 % pentru clienți. În cazul amenajării unor zone de depozitare nepoluantă, se vor amenaja câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată.

3.7. Protecția mediului

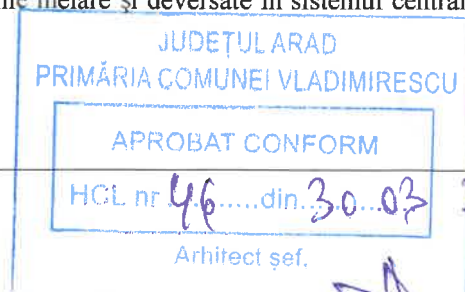
Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se vor desfășura activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;



- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinele de retenție propuse în incintă
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – Str. Gării/ drumul județean DJ 682C – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se va face gravitațional spre colectorul menajer existent pe Str. Gării.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firmă austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 10,00 % pentru zona de servicii, respectiv minim 20 % în cazul zona va fi destinată funcțiunii admise depozitare nepoluantă.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul com. Vladimirescu, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ – conform PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG com. Vladimirescu, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, de-a lungul străzii Gării, în jurul amplasamentului, există deja în funcțiune zone destinate serviciilor și depozitării.

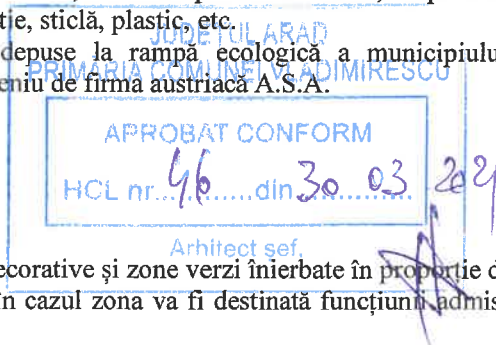
Soluțiile locale propuse de asigurare a canalizării pluviale creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește amplasarea incintei cu propuneri spre DJ 682C, care poate crea restricții specifice zonei drumului, se va respecta avizul CJ Arad – S.A.D.P., în calitate de administrator al DJ 682C.

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a căii ferate Arad – Deva (de lățime 100 m din axul liniei). Din acest motiv, va fi solicitat (conform Certificat de Urbanism obținut) avizul/ punctul de vedere al SNCFR SA privind amplasarea investiției propuse în zona de protecție a liniilor de cale ferată.

În ceea ce privește absența utilităților publice de canalizare pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: bazine de retenție ape pluviale, cu separator de hidrocarburi.



3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Liniile de cale ferată Arad – Deva – de importanță națională
- construcții specifice activităților feroviare – de interes județean
- DJ 682C/ Str. Gării, de interes județean

Linia de telecomunicații administrată de către Telekom S.A., amplasată la cca. 2,5 m față de limita de proprietate nordică a incintei reglementate, pe teren privat, a fost dezafectată de către Telekom S.A. pe parcursul elaborării prezentului PUZ (2018 – 2020).

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume execuția racordului carosabil al drumului de incintă la drumul public și racord la utilitățile publice.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 682C), terenuri proprietate privată de interes național (liniile CFR Arad – Deva) și județean (alte construcții pentru activitatea feroviară din zonă) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

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

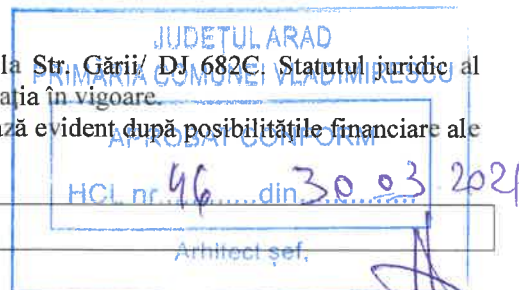
Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Gării/ DJ 682C și racordul la utilitățile din zonă se va realiza din fonduri private.

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu este propusă circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. Pe parcursul elaborării și avizării prezentului P.U.Z., beneficiarii inițiali – Dumbra Sava și Tatiana și Konig Petru și Gabriela – au înstrăinat terenul unei persoane juridice – S.C. Torontal Logistic S.R.L. – conform Contract vânzare-cumpărare nr. 293/09.04.2020 atașat.

În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la Str. Gării/ DJ 682C. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

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



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în 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. com. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **servicii** și funcțiuni admise **depozitare nepoluantă**.

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

- realizarea racordului la DJ 682C, rețele edilitare;
- funcțiune servicii, cu funcțiuni admise depozitare nepoluantă

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordului la DJ 682C/ Str. Gării și a asigurării utilităților.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH RUR-DE

