

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

Volum I

MEMORIU DE PREZENTARE

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 24 din.....

31 IAN. 2022

Arhitect șef,

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	Dezvoltare zonă rezidențială
Faza:	P.U.Z. și R.L.U. aferent
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Grădiniței, nr. 4, jud. Arad CF nr. 330472 Vladimirescu
Beneficiar:	SC GIFROHOUSE SRL, CUI 43855070
Proiectant general:	SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL
Număr contract:	360/2021
Data elaborării:	septembrie 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

Obiectul documentației de față îl constituie urbanizarea unui teren din intavilanul localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad prin parcelare, la solicitarea beneficiarului SC GIFROHOUSE SRL.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din terenul identificat prin extrasul de carte funciară nr. 330472 Vladimirescu, nr. cad. 330472, conform căruia terenul:

- este amplasat în intravilanul localității Vladimirescu, pe str. Grădiniței, nr. 4, jud. Arad;
- are suprafața de 5.500 mp;
- este proprietatea privată a SC GIFROHOUSE SRL, CUI 43855070;
- are categoria de folosință – pășune;
- nu există înscrieri privitoare la sarcini.

În zona de studiu mai intră și str. Grădiniței în vederea extinderii rețelelor tehnico-edilitare din zonă și pentru realizarea racordului drumului de acces în incintă.

Documentația are la bază certificatul de urbanism nr. 323/02.08.2021 și avizul de oportunitate nr. 6/16.09.2021 emise de primarul comunei Vladimirescu.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la propunerea de parcelare, reglementarea accesului în zonă din str. Grădiniței și a circulațiilor în incintă prin intermediul căii de acces propuse și reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural, dotării tehnico-edilitare a zonei etc.

Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unui singur lot în suprafață de 5.500 mp cu destinația zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

Vladimirescu, iar intenția investitorului este de a crea 10 loturi cu destinația zonă de locuințe și funcțiuni complementare și o stradă înfundată (tip cul-de-sac) de acces la acestea, asigurând posibilitatea de întoarcere a autovehiculelor în capăt prin intermediul unei amenajări de întoarcere tip buclă de întoarcere.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului corespunzător din str. Grădiniței și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Vladimirescu și proprietatea privată a SC GIFROHOUSE SRL, proprietarul zonei propusă spre reglementare.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- o Certificatul de urbanism nr. 323/02.08.2021;
- o Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. 6/16.09.2021;
- o Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul luat în studiu este un teren viran în intravilanul construit al localității Vladimirescu, situat într-un cvartal unde de-a lungul timpului s-au dezvoltat construcții pentru servicii de producție ușoară (Femina Fashion SRL), locuințe colective și construcții pentru învățământ (Fundatia romnâno-germană și Școala Gimnazială Vladimirescu). În partea de est, amplasamentul se învecinează cu punctul local ISU.

Vis-a-vis de strada Grădiniței se află o zonă construită cu destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Aceeași situație și destinație se regăsește și vis-a-vis de strada 9.

Potențialul de dezvoltare a zonei este deosebit de ridicat tocmai datorită poziției terenului în intravilanul localității, în proximitatea obiectivelor enumerate mai sus, continuând și completând zona rezidențială deja dezvoltată în proximitate și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. Vladimirescu.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată la circa 750 m nord de drumul național DN7, care străbate localitatea Vladimirescu pe direcția est-vest, și la circa 190 m vest de str. Gării (drumul județean DJ 682C), care străbate localitatea Vladimirescu pe direcția nord-sud din DN7.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Grădiniței. Această stradă leagă str. Gării de str. 9.

La circa 35 m înspre Est de amplasament se află Școala Gimnazială Vladimirescu.

Zona propusă spre reglementare este delimitată la:

- Nord: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii:
nr. cad. 330466, loc. Vladimirescu, Aleea Școlii, nr. 4;
- Est: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii:
nr. cad. 330467, loc. Vladimirescu, Aleea Școlii, nr. 1;
nr. cad. 330471, loc. Vladimirescu, str. Grădiniței, nr. 2 (Punct local ISU);
- Sud: - domeniul public al Comunei Vladimirescu – str. Grădiniței;
- Vest: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă rezidențială:
nr. cad. 330473, loc. Vladimirescu, str. 9, nr. 2;

Zona studiată prezintă arealul indicat prin certificatul de urbanism nr. 323/02.08.2021:

- Nord: - vecinătățile;
- Est: - vecinătățile;
- Sud: - primul rând de imobile teren din zona funcțională aflată vis-a-vis de str. Grădiniței;
- Vest: - primul rând de imobile teren din zona funcțională aflată vis-a-vis de str. 9.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară. Latura scurtă de 56,87 m este adiacentă străzii Grădiniței. Terenul are adâncimea de aproximativ 95,00 m, orientată pe direcția SV-NE.

Incinta propusă spre reglementare este liberă de construcții însă zonele vecine dispun de un fond construit relativ dens – construcții pentru locuințe în partea de SV și construcții pentru servicii și învățământ în partea de NE.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între 112,77 și 113,11 MNM. În consecință amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, având asigurată stabilitatea generală.

Geologia regiunii. Zona cercetată se încadrează în Depresiunea Panonică, care s-a format prin scufundarea unei suprafețe întinse în timpul neozoicului. Depresiunea Panonică este delimitată la est de Munții Apuseni, la sud-vest de Carpații Meridionali.

Prezintă în partea NE a erupтивului munților Varatec-Gutau-Oas-Vihorlat iar pe flancul NV a erupтивului munților Tokay-Bukkhegy, indica liniile de fractură de-a lungul cărora s-a prabusit marea unitate a Depresiunii Panonice.

Construcția geologică a Depresiunii Panonice este simplă fiind alcătuită din:

- Sarmatian izolat între Buzias și Lugoj
- Panonian cu mețian în baza, format din marne și nisipuri grosiere, pțentian cu o grosime de 500 m format din argile, marne argiloase cenușii, nisipuri și dacian format din nisipuri micacee fine galbui cu intercalatii de argile și marne vinetii.
- Levantin format din pietrisuri marunte și nisipuri.

Cuaternarul este formațiunea superioară, ce se dispune peste panonian și este reprezentată prin: cuaternar inferior (pleistocen) format din depozite lacustre, loess și terase superioare și cuaternar superior (holocen) terase inferioare aluviuni și soluri.

Depozitele lacustre arată că în cuaternarul inferior, apele lacului panonic ocupau încă o bună parte din suprafața Depresiunii Panonice.

Clima. Conform CR114-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor" zona se caracterizează prin: presiunea de referință a vântului de $q_{ref} = 0,4$ kPa.

Conf. indicativ CR113-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" zona este caracterizată prin -So.K=1,5 kN/m².

Seismicitatea. Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $T_c = 1,00$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de vîrf a accelerației terenului a_g) corespunzîndu-i o valoare de $a_g = 0,20g$.

Conform SR 11100/1-93-„Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului Romăniei” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitatea seismică 7₁ grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Adâncimea de îngheț conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,70-0,80 m.

Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Condiții de fundare. Fundarea se va realiza pe stratul de argila cafenie, plastic vartoasă. Fundarea se va realiza la adâncimea de: $D_f = -1,00$ m față de CTn. Presiunea convențională ce se va lua în calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de: $p_{conv} = 230$ kPa.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 323/02.08.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

2.4. Circulația

Pentru a accesa zona propusă spre reglementare, din centrul localității Vladimirescu (intersecția din drumul național/european DN7/E68 cu str. Gării) se urmează strada Gării înspre nord. După aproximativ 750 m, înainte de Școala Gimnazială Vladimirescu, se virează la stânga pe strada Grădiniței. Amplasamentul este situat la circa 190 m, pe partea dreaptă, imediat după punctul local ISU.

Arterele de circulație până la amplasament sunt prevăzute cu finisaj asfaltic. Pentru circulația pietonală, străzile din zonă sunt dotate cu trotuare din asfalt sau pavaj.

Circulația auto din zonă se desfășoară preponderent cu autovehicule de mic tonaj, arterele de circulație deservind o zonă rezidențială. În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate.

În zonă nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată dintr-un teren viran în intravilanul construit al localității Vladimirescu, situat într-un cvartal unde de-a lungul timpului s-au dezvoltat construcții pentru servicii de producție ușoară (croitorie) în regim de înălțime P, locuințe colective în regim de înălțime P+3E și construcții pentru învățământ în regim de înălțime P+1E.

În partea de Est, amplasamentul se învecinează cu punctul local ISU având un regim de înălțime P.

Vis-a-vis de strada Grădiniței se află o zonă construită cu destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (max. P+1E). Aceeași situație și destinație se regăsește și vis-a-vis de strada 9.

La circa 35 m înspre Est de amplasament se află Școala Gimnazială Vladimirescu.

Ca atare, gradul de ocupare a zonei este ridicat, amplasamentele din vecinătate prezentând un fond construit compact.

Categoria de folosință a incintei studiate este de pășune în intravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

La circa 380 m înspre Sud de amplasament, urmând str. 9 continuată cu str. Filimon Sârbu, se află Parcul Victoriei. Drept urmare, zona propusă spre reglementare dispune de spații verzi în proximitate.

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată. Fondul construit compact cu destinație preponderent rezidențială este deservit de zona de servicii din vecinătate.

Obiectul principal al prezentei documentații de urbanism îl constituie densificarea zonei identificată prin CF nr. 330472 Vladimirescu cu păstrarea funcțiunii de zonă rezidențială conform P.U.G. Vladimirescu în vigoare.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 323/02.08.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate, unei zone de protecție pentru monumente sau situri arheologice clasificate.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol și/sau gaze naturale.

Zona propusă spre reglementare nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare.

Zona propusă spre reglementare nu se află în zona de siguranță și protecție a drumurilor și/sau a căii ferate.

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

Zona propusă spre reglementare se află în zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad însă regimul de înălțime propus nu depășește valorile maxime admise în zonă prin P.U.G Vladimirescu avizat de Autoritatea Aeronautică Civilă.

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, fiind admise construcții rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (max. P+2).

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- o amplasamentul este poziționat în intravilanul construit compact al localității Vladimirescu;
- o amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural sau a unor zone de protecție care să impună anumite restricții;
- o prin elementele de temă propuse nu se depășesc condițiile prevăzute pentru zona cu vătămări reversibile din jurul amplasamentelor tip SEVESO;
- o zona dispune de dotări tehnico-edilitare în imediata vecinătate, disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă exclusiv la situația creată prin densificarea zonei, și anume racordarea străzii propuse la str. Grădiniței și extinderea dotărilor tehnico-edilitare, inclusiv finisarea căilor de circulație auto și pietonală până la nivel de asfalt.

2.6. Echipare edilitară

În imediata vecinătate a zonei studiate, pe str. Grădiniței și str. 9 se găsesc rețelele de apă potabilă, de canalizare, de energie electrică de joasă tensiune, de gaze naturale, de telefonie și telecomunicații care deservește localitatea Vladimirescu.

Densificarea zonei prin propunerea prezentei documentații de urbanism implică extinderea acestor rețele astfel încât să deservească loturile de locuințe propuse.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. Vecinătățile zonei sunt reprezentate fonduri construite compact, preponderent cu destinația de zonă rezidențială și servicii.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va respecta caracterul peisajului antropic existent și se va încadra în specificul rural al zonei.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 323/02.08.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, fiind admise construcții rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (max. P+2).

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate, unei zone de protecție pentru monumente sau situri arheologice clasificate.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC GIFROHOUSE SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 6/16.09.2021.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va densifica o zonă neconstruită din intravilanul existent al localității, în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, o zonă liberă înconjurată de fond construit cu destinația de zonă rezidențială și de servicii va fi valorificată și integrată prin realizarea unor parcele de teren destinate locuirii.

Prin densificarea zonei se va eficientiza rețelistica tehnico-edilitară din zonă iar pentru locuințele ce se vor realiza, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Din cererea pentru astfel de funcțiuni rezultă atractivitatea și dezvoltarea localității Vladimirescu, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind foarte oportună perspectiva beneficiarului de a densifica zona prin crearea de parcele de teren cu o suprafață care să corespundă solicitărilor economiei de piață actuale, în imediata vecinătate a școlii generale din localitatea Vladimirescu, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenurile vizate și din perspectiva dezvoltării localității. Totodată se precizează că pentru zona propusă spre reglementare se vor asigura toate utilitățile existente în zonă prin extindere, pe cheltuiala dezvoltatorului privat al zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

APROBAT CONFORM

HCL nr. 24 din 31 IAN. 2022

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 330472 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 6/16.09.2021, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent sunt:

- propunerea de parcelare;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară din incintă ca urmare a parcelării propuse
- amenajarea accesului corespunzător din str. Grădiniței și a circulațiilor în incintă prin intermediul căii de acces propuse;
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în U.T.R. nr. 2 cu funcțiunea dominantă de locuințe și funcțiuni complementare, subzona destinată locuințelor cu funcțiuni complementare. Nu au fost elaborate alte documentații de urbanism care să vizeze amplasamentul.

Utilizări permise pentru amplasamentul studiat: construcții de locuințe colective și individuale; construcții pentru instituții publice și servicii; 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.

Utilizări interzise pentru amplasamentul studiat: unități industriale poluante, depozite care generează un trafic intens.

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul studiat figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, fiind admise construcții rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (max. P+2).

Reglementările urbanistice actuale pentru amplasament, conform prevederilor PUG Vladimirescu, prezentate la regimul tehnic din cadrul certificatului de urbanism nr. 323/02.08.2021, prevăd:

Regimul de aliniere: construcțiile noi vor fi amplasate la alinierea clădirilor existente sau retrase cu 5,00 m, dar păstrându-se împrejmuirea la frontul stradal; garajele pot fi amplasate la frontul stradal în cazul în care sunt construcții independente.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea Codului Civil privind vecinătățile. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Regim de înălțime: max. P+1, subsolul sau demisolul sunt opționale. Înălțimea peretilor perimetrali ai mansardei (Hmax. = 1,25 m) vor respecta prevederile Codului de proiectare seismică pentru clădiri P100-1/2013, actualizat.

Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.

Rețele în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Accesul pietonal și carosabil pe parcelă – de pe str. Grădiniței.

Parcaje – se va prevedea cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în afara domeniului public.

Parcelarea – este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ front la stradă de min. 8,00 m și suprafață min. de 150 mp pentru clădiri înșiruite, front la stradă de min. 12,00 m și suprafață de min. 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate. Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Vladimirescu, în subzona destinată locuințelor cu funcțiuni complementare, urmărind însă densificarea coerentă a zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie protejată. În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Localitatea Vladimirescu este situată în județul Arad. Rețeaua de străzi asigură o bună legătură a localității atât cu municipiul Arad, cât și cu celelalte localități ale județului.

JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 24 din 31.IAN. 2022
Arhitect șef.

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

Schema stradală a localității Vladimirescu s-a dezvoltat având ca axă principală drumul național DN7 Deva - Arad, respectiv partea stradală a acestuia. Axa principală a localității își desfășoară traseul pe direcția vest-est pe o lungime de 3,75 km. Pe această axă se sprijină o rețea de străzi colectoare de categoria a III-a și categoria a IV-a perpendiculare și paralele între ele.

Zona propusă spre reglementare este situată la circa 750 m nord de drumul național DN7, care străbate localitatea Vladimirescu pe direcția est-vest, și la circa 190 m vest de str. Gării (drumul județean DJ 682C), care străbate localitatea Vladimirescu pe direcția nord-sud din DN7.

Accesul auto și pietonal în zona propusă spre reglementare se realizează direct din Strada Grădiniței. Accesul auto și pietonal pe parcelele destinate locuințelor se va realiza din strada înfundată (tip cul-de-sac) cu destinație publică, cu două sensuri de circulație având în capăt buclă de întoarcere și trotuarele adiacente ambelor fronturi stradale propuse.

Gabaritele căilor de circulație respectă cel puțin prevederile Normativului P118 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari și acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Strada propusă din zona rezidențială proiectată este situată la nord față de str. Grădiniței, de direcția S-N. Razele de racord ale zonei de acces din/in str. Grădiniței vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să ofere condiții pentru o bună desfășurare a traficului auto.

Prospectul stradal al străzii proiectate prin cartierul rezidențial va avea o lățime totală de 12,00 m, partea carosabilă de 5,00 m lățime cu pantă transversală sub formă de acoperiș, de 2,5%. - cu două benzi de circulație - încadrată de o parte și de alta de benzi de încadrare de 0,50 m, șanțuri trapezoidale de evacuare a apelor pluviale de 1,00 m lățime, plantații în aliniament pe o lățime de 80 cm și trotuare de 1,20 m lățime.

Traficul de tranzit din vecinătate se desfășoară pe strada Gării (DJ 682C), iar cel de penetrație și local pe străzile Grădiniței, 9, Chimiei. Traficul dezvoltat în zona de locuințe propusă este de tip local, asigurându-se accesul la clădirile existente și propuse.

Pe strada proiectată, având partea carosabilă de 5,00 m lățime - cu două benzi de circulație, se va aplica o îmbrăcămintă de tip nerigid, corespunzătoare unui trafic mediu, alcătuită din:

- 5 cm strat de uzură din beton asfaltic BA16;
- 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis BAD22,4;
- 15 cm strat de fundație din piatră spartă;
- 25 cm strat de fundație din balast.

În zona studiată prin amplasarea zonei de locuințe propusă nu se va modifica nici un traseu auto existent în zonă.

Toate traseele pietonale existente de-a lungul străzilor existente se vor menține.

Traseele pietonale noi se vor crea adiacent limitei de proprietate ale imobilelor propuse în zona care face obiectul prezentei documentații.

Lățimea trotuarelor va fi de 1,20 m, iar structura rutieră aplicată va fi:

- 5 cm strat de uzură din beton asfaltic BA16;
- 10 cm strat de fundație din beton de ciment;
- 15 cm strat de fundație din balast.

Se va realiza acces auto pentru fiecare dintre imobilele propuse a se construi. Locuințele individuale vor fi prevăzute cu acces auto astfel încât parcare și gararea autovehiculelor să se facă pe lotul propriu.

Accesul carosabil pe fiecare parcelă rezidențială propusă se va realiza cu o lățime maximă de 5,00 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă rezidențială propusă va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este plat. Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente. Lucrările de amenajare încep cu îndepărtarea stratului

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 05 din 31 IAN. 2022

Arhitect șef,

vegetal de pe suprafața străzii, trotuarelor și platformelor pietonale propuse, conform studiului geotehnic.

Reglementarea circulației în/din pe stradă și străzile adiacente zonei de locuințe va fi realizată cu indicatoare de circulație în conformitate cu noul Cod rutier, SR 1848-1 din 2011.

După terminarea lucrărilor în zona de racord a străzii propuse la str. Grădiniței suprafețele afectate de intervenție vor fi aduse la forma inițială, cheltuielile de reparare fiind suportate de către investitor.

Astfel, pentru amenajarea căii de acces la loturile propuse au fost avute în vedere prevederile H.C.L. Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, art. 6, pct. 1. Strada va avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Bucla de întoarcere va avea o lățime de 4,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu o rază interioară de 5,50 m și rază exterioară de 9,50 m. Trotuarele vor fi amplasate adiacent ambelor aliniamente stradale, vor avea lățimea de 1,20 m (inclusiv bordura) și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj.

Strada se va considera echipată complet după ce va fi dotată cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 1,80 m pe ambele părți ale carosabilului (inclusiv șanțurile de colectare ape pluviale) și o zonă verde compactă în suprafață de 95,00 mp, cu destinație publică, în interiorul buclei de întoarcere.

Zona aferentă căilor de comunicație cu destinație publică propusă poate fi donată cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după amenajarea lor în baza proiectelor se specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiela exclusivă a dezvoltatorului privat.

Parcaje. Se va asigura cel puțin 1 loc de parcare în interiorul limitei de proprietate a fiecărui lot pentru locuințe propus pentru fiecare unitate locativă în parte.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

În cazul altor funcțiuni admise, compatibile cu zona rezidențială, vor fi prevăzute locuri de parcare conform Anexei nr. 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizat.

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală (dominantă):

L – zonă locuințe, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe cu regim mic de înălțime (max. P+1+M cu subsol sau demisol opționale) în sistem individual, cuplat sau înșiruit, lucrări de echipare tehnico-edilitară, amenajare spații verzi, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească;

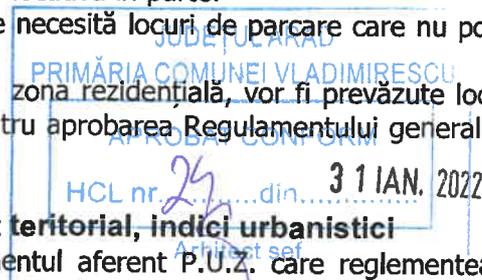
Utilizări permise cu condiții: birouri individuale profesii liberale (precum birouri de arhitectură, contabilitate, cabinete medicale, stomatologie, notar, cosmetică, coafură etc.), sedii firme, cu condiția obținerii acordului în formă autentică a vecinilor și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății (conform Anexa 5 la R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat);

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat și oricare alte funcțiuni care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

și următoarele zone funcționale complementare zonei principale:

C – căi de comunicație.

SP – spații plantate, agrement, sport.



SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

TE – echipare tehnico-edilitară. Echiparea tehnico-edilitară propusă va fi prevăzută în varianta de amplasare subterană, cu excepția stâlpilor de iluminat public, pe parcela aferentă căilor de comunicație. Ca atare nu ocupă o suprafață anume la nivelul solului decât stâlpii pentru iluminat public.

Clădirile rezidențiale vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase cu maxim 6,00 m față de acesta. Prin aliniament se înțelege limita dintre parcelele destinate locuințelor și parcelele aferente căilor de comunicație.

Față de limita de proprietate posterioară construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate la o distanță de min. 5,00 m. Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă și la o distanță mai mică de 5,00 m față de limita posterioară de proprietate cu respectarea prevederilor Codului civil.

Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale ale proprietății conform Codului Civil și anume la minim 0,60 m față de limita terenului sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică. Pentru lot 5 și 6, construcțiile se vor amplasa la min. 2,00 m față de limita de proprietate nordică.

Suprafețele parcelelor pentru locuințe au valori cuprinse între 390 și 481 mp.

Toate loturile respectă prevederile R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat, privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a utilităților necesare bunei funcționări etc.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zonă				
Subzonă			[mp]	[%]
PĂȘUNE IN INTRAVILAN (zonă locuințe și funcțiuni complementare cf. PUG)	5,500.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ (zonă locuințe și funcțiuni complementare)	0.00	0.00%	4,341.50	78.94%
Total zonă			4,341.50	100.00%
SZ - Locuințe max.			1,736.60	40.00%
SZ - Alei, parcaje și platforme incintă max.			1,736.60	40.00%
SZ - Spații verzi min.			868.30	20.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (circulații carosabile, trotuare, inclusiv dotări tehnico-edilitare în subteran)	0.00	0.00%	909.55	16.54%
Total zonă			909.55	100.00%
SZ - Trotuare			225.80	24.83%
SZ - Parte carosabilă și acostament			599.50	65.91%
SZ - Accese carosabile			84.25	9.26%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ (compactă cu destinație publică și de aliniament)	0.00	0.00%	248.95	4.53%
Total zonă			248.95	100.00%
SZ - Compactă cu destinație publică			95.00	38.16%
SZ - De aliniament			153.95	61.84%
TOTAL	5,500.00	100.00%	5,500.00	100.00%
INDICATORI ZONĂ DOMINANTĂ (LOCUINȚE)				
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
CF nr. 330472 Vladimirescu	1 lot - zonă rezidențială		10 loturi - zonă rezidențială și 1 lot - căi de comunicație și spații verzi	
Szona = 5 500 mp				
P.O.T.	40%		40%	
C.U.T.	1,20		1,20	
Regim de înălțime	max. P+1, subsolul sau		max. P+1+M, subsolul sau demisolul sunt	
Hmax. cornișă	-		8,00 m	
Hmax. coamă	-		11,00 m	
Spații verzi	cf. HG 525/1996		min. 20% din suprafața parcelei	

Indicatori urbanistici propuși. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală având următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. max. = 40%;
C.U.T. max. = 1,20;
Regim de înălțime max. P+1+M, subsolul sau demisolul sunt opționale;
Hmax. cornișă = 8,00 m; Hmax. coamă = 11,00 m;
Spații verzi – min. 20% din suprafața parcelei.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul situându-se în interiorul construit compact al localității Vladimirescu, dispune adiacent pe latura scurtă (str. Grădiniței, str. 9) de rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. În aceste condiții, pentru dotarea noii zone de locuințe propusă, se vor extinde rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă. Se va extinde rețeaua existentă în zonă.

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

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei stradale de alimentare cu apă, de pe str. Grădiniței.

Astfel, extinderea de rețea se va realiza prin intermediul unei conducte din polietilenă DN 50mm.

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de apă Arad.

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

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

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

Apa caldă menajera necesară fiecărei construcții în parte, se va prepara individual, prin intermediul unei centrale murale cu funcționare pe gaz, având preparare de ACM cu prioritate.

BREVIAR DE CALCUL - ALIMENTARE CU APĂ

Numarul de persoane estimat:

-cladiri individuale de locuit aferente prezentei documentatii: $10 \times 4 = 40$ persoane

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

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

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

$$Q_{maxim\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim}}{n_{orare}} \quad (mc/h)$$

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

-spatii de locuit: 40 persoane x 170 litri = 6800 litri

K_p = coeficient de pierderi= 1,1

K_{zi} = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35

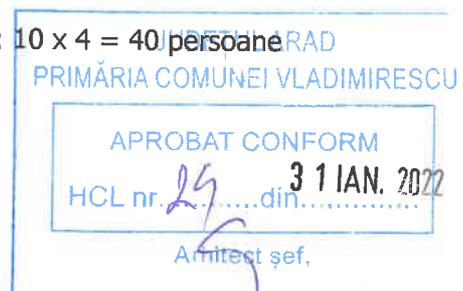
K_o = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele menționate rezulta următoarele:

$$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times 6800 / 1000 = \mathbf{7,48\ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 7,48 = \mathbf{10\ mc/zi}$$

$$Q_{maxim\ orar} = (10 * 3)/12 = \mathbf{2,5\ (mc/h)}$$



SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

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 supraterani, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Conform Art. 6.4 din P118/2-2013, hidrantii exteriori Dn80 vor fi alimentati din retele avand diametrul minim de D.100mm. Astfel, hidrantul exterior propus va fi alimentat cu apa de la retea existenta de pe str. Gradinitei.

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Canalizarea menajeră. Se va extinde rețeaua existentă în zonă.

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

Apa uzata menajera va fi preluata in rețeaua publica de canalizare menajera prin extinderea rețelei de pe Str. Gradinitei.

Astfel, exdindere de retea se va realiza prin intermediul unei conducte de PVC-KG D. 250mm, dimensionata pentru a prelua apa uzata menajera de la fiecare parcela propusa.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare constructie in parte, in functie si de punctul de vedere/solutia tehnica propusa de Compania de apa Arad.

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.

Conductele 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 mână 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:

$$Q_{uz\ zimed} = 0,9 \times Q_{zimed} = 6,7 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = 9 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 0,9 \times Q_{orarmax} = 2,25 \text{ m}^3/\text{h}$$

Canalizarea pluvială. Apele pluviale convențional curate din zona străzii private cu destinație publică vor fi dirijate gravitațional în șanțuri/rigole de colectare adiacente străzii propuse.

Apele pluviale de pe parcelele destinate locuințelor vor fi colectate individual prin intermediul sistemului de jegheaburi si burlane a fiecarei constructii in parte si vor fi deversate liber în teren/spatiul verde.

Alimentarea cu energie electrică. Se va extinde rețeaua existentă în zonă, în varianta de amplasare subterană.

In apropierea zonei studiate exista linie electrica de medie tensiune (LEA 20kV).

Se propune extinderea liniei electrice aeriene cu linii electrice de medie tensiune subterane (LES 20kV) conform plansei IE01. Se va realiza un sistem de distributie de joasa



SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament, amplasata la limita de proprietate a fiecarei parcele.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru locuințe 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 lucrărilor 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 dețin 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:

- 10 locuințe x 12 kW

P instal. = 120 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 60 kW



Sistemul de iluminat public. Va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale. Se va extinde rețeaua existentă în zonă. În zona studiată există conducte de gaze naturale pe str. I. L. Caragiale, realizată din oțel Dn 60,3 mm, respectiv pe str. 9, realizată din PE100 SDR11 Dn 110 mm. Aceste conducte fac parte din sistemul de distribuție gaze naturale al comunei Vladimirescu, sistem întreținut și exploatat de către operatorul de distribuție Delgaz Grid S.A.

Soluția adoptată. Pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale a ansamblului de locuințe din Vladimirescu, str. Grădiniței sunt necesare:

- Realizarea unei conducte de distribuție gaze naturale pe strada Grădiniței pe o lungime de 45 metri, cu racordare în conducta de pe strada 9;

- Realizarea unei conducte de distribuție gaze naturale în interiorul incintei pe o lungime de 85 metri;

- Realizarea unui număr de 10 bransamente

Extinderea de rețea propusă va avea o lungime totală de 130 metri și va fi realizată din PE100 SDR11. Conducta va fi racordată în conducta existentă în zonă.

Conducta va fi amplasată în teritoriul public (în zona de racordare în conducta existentă) și privat. Proprietarul terenului va acorda distribuitorului de gaze naturale un drept de uz și servitute pentru conductele proiectate, conform Legii nr. 123/2012, modificată și completată prin Legea nr. 155/2020.

Proprietarul va solicita distribuitorului de gaze naturale avize tehnice de racordare pentru fiecare imobil în parte. Proiectul de execuție se va realiza pe baza studiului tehnico-economic întocmit de distribuitor în urma acestor solicitări. Totodată distribuitorul va stabili parametrii tehnici ai investiției (presiune, diametre) și va realiza investiția din fondurile proprii conform legii.

Capacitatea investiției este:

- conductă PE \varnothing 63 mm 130,00 m
- bransament PE presiune redusă \varnothing 32 mm 10 buc.

La întocmirea proiectului s-a avut în vedere criteriile de performanță a cerințelor de calitate conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții, pentru instalațiile de gaze naturale.

Conform HGR 766/9 obiectivul proiectat se încadrează în categoria de importanță "C" și clasa de calitate II iar durata normală de funcționare este de 50 de ani.

Traseul conductei. Conducta de gaze naturale va fi executată din polietilenă de înaltă densitate (PEID), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11).

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

Traseul rețelei de distribuție se poate urmări pe planul de situație anexat prezentei documentații. In zona exista utilitati subterane. Traseul conductei a fost coordonat cu aceste utilități.

Pozarea conductelor se face în carosabil.

Distanțele minime ale conductei de presiune redusa față de alte gospodării subterane, construcții sau obstacole vor fi:

• cãdiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1.0 m
• cãdiri fãrã subsoluri	0.5 m
• canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	0.5 m
• conducte de canalizare	1.0 m
• cond. de apã, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol sau cãminele acestora	0.5 m
• cãmine pentru rețele termice, telefonice și canalizare, stații sau cãmine subterane în construcții independente	0.5 m
• linii de tramvai pãnã la șina cea mai apropiatã	0.5 m
• copaci	0.5 m
• stãlpi	0.5 m
• linii de cale feratã, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:	
- în rambleu	1.5 m
- în debleu, la nivelul terenului	3.0 m

Distanțele se mãsoarã în proiecție orizontalã între limitele exterioare ale conductelor sau construcțiilor.

Marcarea traseului conductelor rețelei se face prin marcaje pe repere fixe. Pentru determinarea ulterioarã a traseului conductelor, se va utiliza un fir metalic însoțitor. Firul metalic va avea diametrul minim de 1.5 mm, și va fi izolat cu izolație corespunzatoare unei tensiuni de strapungere minime de 5kv. Firul metalic va fi montat pe întreg traseul conductelor, va fi fixat pe generatoarea superioarã a acestora și la distanțe de maxim 300 m, acesta va fi prevãzut cu un punct de racordare la o sursã electricã.

BREVIAR DE CALCUL- GAZE NATURALE

1. DATE DE CALCUL

1.1. Debit instalat pentru locuinte individuale

- incalzire:
 V mediu locuinta = 500 mc
 $Q_{inc} = 500 \text{ mc} \cdot 45 \text{ kcal/h} \cdot \text{mc} : 0,9 = 8500 \text{ kcal/Nmc} = 2,94 \text{ Nmc/h}$
- preparare hrana:
 $Q_{prep.} = 0,67 \text{ Nmc/h}$
 $Q_{tot./locuinta} = \sim 3,67 \text{ Nmc/h}$
 $Q_{tot./locuinte ind.} = 28 \times 3,67 \text{ Nmc/h} = 102,76 \text{ Nmc/h}$

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. ... din 31 IAN. 2022

Arhitect șef.

Debitul total instalat pentru încălzire+preparare ACM și preparare hrana pentru intreh ansamblul de locuinte este:

$$Q_{inst.tot.} = 36,7 \text{ Nmc/h}$$

2.0 Calculul hidraulic pe tronsoane s-a facut cu ajutorul unui program informatic de calcul, in baza relatiei:

$$Q_{cs} = 4,2 \sqrt{\frac{(P_1^2 - P_2^2) \times D^5}{T \times L \times \delta \times \lambda}}$$

In care:

$Q_{c.s.}$ – debitul de calcul in conditii standard ($p=1,013$ bara abs., $T=288,15$ grade Kelvin) in mcs/h

P_1, P_2 – presiunea absoluta la inceputul și sfirsitul tronsonului considerat, in bar abs.

D – diametrul interior al conductei, in cm.

T – temperatura gazelor, in grade Kelvin.

L – lungimea tronsonului respectiv, in km.

δ – densitatea relativa a gazelor fata de densitatea aerului (0,554)

λ - coeficientul de pierdere liniara de sarcina (adimensional), functie de Re și k/D , $k = 0,007$ cm fiind rugozitatea absoluta echivalenta a conductelor din PE, iar Re fiind numarul lui Reynolds calculat cu relatia :

$$Re = 2230 \frac{Q_c}{D}$$

Verificarea vitezei in conducta s-a facut cu relatia :

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

$$W = \frac{5,376 \times Q_c}{D^2 \left(P_1 + \frac{P_2^2}{P_1 + P_2} \right)}$$

Tronson	Lungime [metri]	Debit de Calcul [Nmc/h]	Diametru [mm]	Coeficient Reynolds	Lambda	P1 [bar]	P2 [bar]	Viteza [m/s]
A	130	36,7	51,4	15922	0,02986	0,800	0,796	2,76

Rețele de telecomunicații. Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibra optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Branșamentul de telecomunicații se vor realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

Gospodărie comunală. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea puștelor pentru fiecare lot creat în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

Dotările tehnico-edilitare de interes public pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după construirea lor în baza proiectelor se specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism și a avizelor tehnice emise de administratorii rețelelor, pe cheltuielă exclusivă a dezvoltatorului privat.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeurile, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt și vor fi racordați la sistemul public, centralizat, de distribuție a apei potabile;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică, centralizată, a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeurile de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele pluviale se vor colecta prin șanțuri și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – este posibilă numai în zonele cu trafic auto însă se va încadra în limitele legal admise având în vedere funcțiunea dominantă a zonei dedicată locuințelor unifamiliale care va fi deservită de un trafic redus, cu autovehicule de mici dimensiuni.

PRIMĂRIA COMUNELI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 24..... din 31 IAN. 2022
Arhitect șef.

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediul: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

APROBAT CONFORM

31 IAN. 2022

Arhitect șef

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Realizarea străzii, a trotuarelor și a construcțiilor se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus – zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 323/02.08.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate de la producătorii casnici din zona studiată se vor deversa în rețeaua de canalizare menajeră propusă care se va racorda într-un cămin de vizitare existent pe colectorul menajer existent pe strada Grădiniței.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Depozitarea deșeurilor se va face pentru fiecare lot în parte pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal. Colectarea deșeurilor se va realiza de către operatori economici specializați, cu utilaje adecvate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzii, se mai propune și o zonă verde compactă, amplasată în interiorul buclei de întoarcere a străzii, cu o vegetație mai amplă, amenajată corespunzător cu mobilier urban, după caz, care va deservi locuitorii din zonă.

Astfel, va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 1,80 m pe ambele părți ale carosabilului (inclusiv șanțurile de colectare ape pluviale) și o zonă verde compactă în suprafață de 95,00 mp, cu destinație publică, în interiorul buclei de întoarcere.

Se va realiza acces auto pentru fiecare parcelă propusă pentru locuințe, astfel încât parcare și gararea autovehiculelor să se facă pe lotul propriu.

Accesul carosabil pe fiecare parcelă rezidențială propusă se va realiza cu o lățime maximă de 5,00 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru fiecare parcelă destinată locuințelor se va păstra și amenaja zonă verde în proporție de min. 20% din suprafața parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Nu este cazul. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate, unei zone de protecție pentru monumente sau situri arheologice clasificate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va întregi caracterul peisajului antropocentric existent în vecinătate, reprezentat de un fond construit compact destinat preponderent locuințelor și se va asigura încadrarea în specificul rural al zonei.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Investitorul privat va extinde cel puțin rețeaua de apă, de canalizare, de energie electrică de-a lungul căii de acces propuse astfel încât să fie deservite toate parcelele din zona care face obiectul prezentului P.U.Z..

Totodată, investitorul privat va asigura incinta cu o cale de acces din str. Grădiniței, având un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Bucle de întoarcere va avea o lățime de 4,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu o rază interioară de 5,50 m și rază exterioară de 9,50 m. Trotuarele vor fi amplasate adiacent ambelor aliniamente stradale, vor avea lățimea de 1,20 m (inclusiv bordura) și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Strada va fi dotată cu sisteme de

colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 2,30 m pe ambele părți ale carosabilului și o zonă verde compactă, cu destinație publică, în interiorul buclei de întoarcere.

Astfel, prin finalizarea lucrărilor prevăzute prin prezenta documentație, disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore necesare bunei funcționări a unei zone de locuințe, vor dispărea. De asemenea, prin realizarea lucrărilor propuse va crește nivelul de trai al locuitorilor din zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt propuse lucrări de utilitate publică în sarcina Comunei Vladimirescu.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei. Comuna Vladimirescu nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Se vor respecta prevederile H.C.L. Vladimirescu nr. 35/23.02.2021 privind trecerea terenurilor proprietate privată cu destinația de drum în proprietatea publică a Comunei Vladimirescu și structura minimă a secțiunii transversale agreeate pentru realizarea drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice pe teritoriul Comunei Vladimirescu pentru lotul propus drept cale de acces la parcelele de locuințe.

Ca atare, lotul nr. 11 reprezentând drum de utilitate privată deschis circulației publice va putea face obiectul unei analize și dezbateri din partea Consiliului Local Vladimirescu în vederea trecerii acestuia în proprietatea publică doar după ce au fost îndeplinite prevederile H.C.L. Vladimirescu nr. 35/23.02.2021.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Dotările tehnico-edilitare de interes public pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după construirea lor în baza proiectelor se specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism și a avizelor tehnice emise de administratorii rețelelor, pe cheltuiela exclusivă a dezvoltatorului privat.

3.9. Date generale privind zonele de riscuri naturale

Conform H.G. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, art. 14, pct. II:

A. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistica - se analizează principalele probleme rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale și se va structura astfel:

1. Cadrul natural - identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de răspuns de $T_c=1,00$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de vîrf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de $a_g=0,20g$.

Conform SR 11100/1-93- „Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitatea seismică 7_1 grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau

erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale

Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 323/02.08.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații.

c) alunecări de teren: precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților

Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 323/02.08.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de alunecări de teren.

Terenul în zona studiată este plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

2. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade

Pe teritoriul județului Arad, cutremurele de pământ sunt intermediare.

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de răspuns de $T_c=1,00$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de $a_g=0,20g$.

Conform SR 11100/1-93- „Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitatea seismică 7_1 grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

b) inundații: revarsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente de scurgere a albiilor minore; blocarea cu zapoale sau plutitori a cursurilor de apă, a secțiunilor subdimensionate a podurilor și podetelor; depășirea capacității de tranzitare a acviferelor în zone fără drenaj natural sau cu drenaj natural insuficient; distrugerea lucrărilor hidrotehnice (baraie, diguri) din cauza exploatarea incorectă; vanturi puternice în zona litorală sau a malurilor unor lacuri

Clima județului Arad este preponderent continental-moderată cu influențe oceanice, media temperaturilor oscilând în intervalul $8^{\circ}C$ la munte și $11^{\circ}C$ în zona de câmpie. Precipitațiile medii anuale înregistrează valori medii de 600 mm/mp.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș cu afluentul său, Crișul Alb. Râul Mureș se află la 5 km sud față de incinta studiată.

Debitul mediu anual al râului Mureș este de 184 mc/s. Debitul maxim poate ajunge peste 2000 mc/s (de exemplu, 2.330 mc/s în timpul inundației din 1975).

Datorită adâncimii relativ mari la care este situată pânza freatică superioară (4,70 m), terenul nu este afectat de inundații posibil a fi produse de ploii torențiale sau topiri bruște de zăpadă (apa meteorică este absorbită în sol). Distanța mare față de cursul existent al râului Mureș (5 km), reduc la maxim posibilitatea apariției unor accidente produse la lucrările existente pe cursul Mureșului. Terenul studiat nu este amplasat în zona inundabilă a Mureșului.

c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere

Terenul în zona studiată este plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:



SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești

Normativele românești de proiectare a structurilor de rezistență impun luarea în calcul a parametrilor seismici specifici fiecărei zone de amplasament, astfel încât, în cazul apariției unui seism, structura de rezistență a clădirilor să nu fie afectată.

Conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – amplasamentul este încadrat cu risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri, podețe, cai ferate, rețele tehnico-edilitare, baraje, diguri, suprafețe din intravilan și extravilan, pierderi de vieți omenești

În eventualitatea redusă a producerii unor inundații (terenul nu este amplasat în zona inundabilă a râului Mureș, iar terenul are o bună capacitate de absorbție a apelor pluviale), pot fi afectate clădirile propuse și parcajele din incintă. Datorită caracteristicilor amplasamentului, riscul de pierderi de vieți omenești datorită inundațiilor este practic inexistent.

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, cai ferate, suprafețe din intravilan și extravilan

Nu este cazul.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire

Cutremurele de pământ pentru județul Arad au intensitatea seismică VII exprimată în grade MSK, cu o perioadă de revenire la 225 ani.

b) inundații: calea viiturii, zona frecvent inundabilă, zona potențial inundabilă

Terenul studiat nu se află în perimetrul zonei potențial inundabile a râului Mureș.

c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare

Terenul studiat se află în perimetrul unei zone cu potențial scăzut de alunecare.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între 112,77 și 113,11 NMN. În consecință amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, având asigurată stabilitatea generală.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi

În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală (dominantă):

L – zonă locuințe, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe cu regim mic de înălțime (max. P+1+M cu subsol sau demisol opțional) în sistem individual, cuplat sau înșiruit, lucrări de echipare tehnico-edilitară, amenajare spații verzi, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească;

Utilizări permise cu condiții: birouri individuale profesii liberale (precum birouri de arhitectură, contabilitate, cabinete medicale, stomatologie, notar, cosmetică, coafură etc.), sedii firme, cu condiția obținerii acordului în formă autentică a vecinilor și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății (conform Anexa 5 la R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat);

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat și oricare alte funcțiuni care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

și următoarele zone funcționale complementare zonei principale:

C – căi de comunicație.

SP – spații plantate, agrement, sport.

TE – echipare tehnico-edilitară. Echiparea tehnico-edilitară propusă va fi prevăzută în varianta de amplasare subterană, cu excepția stâlpilor de iluminat public, pe parcela aferentă

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

căilor de comunicație. Ca atare nu ocupă o suprafață anume la nivelul solului decât stâlpii pentru iluminat public.

Clădirile rezidențiale vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase cu maxim 6,00 m față de acesta. Prin aliniament se înțelege limita dintre parcelele destinate locuințelor și parcelele aferente căilor de comunicație.

Față de limita de proprietate posterioară construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate la o distanță de min. 5,00 m. Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă și la o distanță mai mică de 5,00 m față de limita posterioară de proprietate cu respectarea prevederilor Codului civil.

Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale ale proprietății conform Codului Civil și anume la minim 0,60 m față de limita terenului sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică. Pentru lot 5 și 6, construcțiile se vor amplasa la min. 2,00 m față de limita de proprietate nordică.

Este permisă amplasarea mai multor construcții pe o parcelă în condițiile asigurării unei distanțe minime de H/2 din înălțimea construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Gabaritele căilor de circulație respectă prevederile Normativului P118 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Suprafețele parcelelor pentru locuințe au valori cuprinse între 390 și 481 mp.

Indicatori urbanistici propuși. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală destinată locuințelor unifamiliale, având următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. max. = 40%;

C.U.T. max. = 1,20;

Regim de înălțime max. P+1+M, subsolul sau demisolul sunt opționale;

Hmax. cornișă = 8,00 m; Hmax. coamă = 11,00 m;

Spații verzi – min. 20% din suprafața parcelei.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTH+DE. Se recomandă folosirea sunui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

Condiții de fundare. Fundarea se va realiza pe stratul de argila cafenie, plastic vartoasa. Fundarea se va realiza la adancimea de: $D_f = -1,00$ m față de CTn. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de: $p_{conv} = 230$ kPa.

b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismica se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată

Construcțiile propuse urmează să fie proiectate, autorizate și executate astfel încât în acest moment nu intră sub incidența Ordonanței Guvernului nr. 20/1994.

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume **Cod de proiectare seismică P 100-1/2013.**

Normativele românești de proiectare a structurilor de rezistență impun luarea în calcul a parametrilor seismici specifici fiecărei zone de amplasament, astfel încât, în cazul apariției unui seism, structura de rezistență a clădirilor să nu fie afectată. Posibilele avarii sunt fisurarea/cedarea pereților nestructurali, a suprafețelor vitrate, etc.

2. Inundatii:

a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Nu este cazul.

b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente

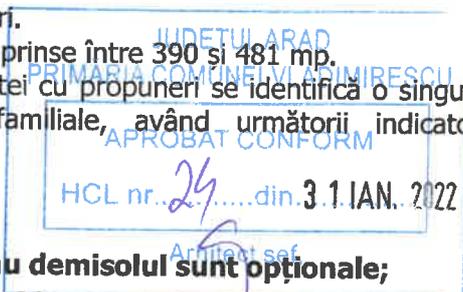
Nu este cazul.

c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire

Nu este cazul.

d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)

Nu este cazul.



SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndigui, taluzari, regularizarea cursurilor de apa

Nu este cazul.

f) precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații

Nu este cazul.

3. Alunecări de teren:

a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Nu este cazul.

b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare

Nu este cazul.

c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT

Nu este cazul. Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între 112,77 și 113,11 NMN. În consecință amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, având asigurată stabilitatea generală.

d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantari, ranforsari)

Nu este cazul.

e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice

Nu este cazul.

3.10. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Reglementările din prezenta documentație de urbanism se referă la construcții rezidențiale unifamiliale în regim de înălțime max. P+1+M cu subsolul sau demisolul opționale, P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1,20 pe terenuri cu suprafața cuprinsă între 390 mp și 481 mp.

Accesul auto și pietonal la parcelele destinate locuințelor se va realiza direct din Strada Grădiniței prin strada înfundată (tip cul-de-sac) cu destinație publică, în lungime de aproximativ 65 m, cu două sensuri de circulație având în capăt budă de întoarcere și trotuarele adiacente ambelor fronturi stradale propuse.

Gabaritele căilor de circulație respectă prevederile Normativului P118 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari și acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Strada propusă din zona rezidențială proiectată este situată la nord față de str. Grădiniței, de direcția S-N. Razele de racord ale zonei de acces din/in str. Grădiniței vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să ofere condiții pentru o bună desfășurare a traficului auto.

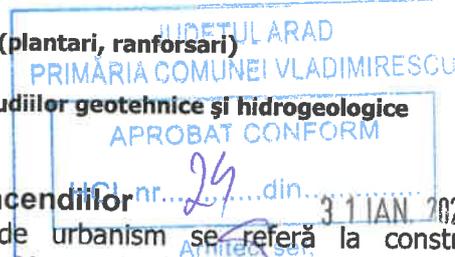
Prospectul stradal al străzii proiectate prin cartierul rezidențial va avea o lățime totală de 12,00 m, partea carosabilă de 5,00 m lățime cu pantă transversală sub formă de acoperiș, de 2,5%. - cu două benzi de circulație - încadrată de o parte și de alta de benzi de încadrare de 0,50 m, șanțuri trapezoidale de evacuare a apelor pluviale de 1,00 m lățime, plantații în aliniament pe o lățime de 80 cm și trotuare de 1,20 m lățime.

Pe această stradă propusă se vor extinde rețelele tehnico-edilitare existente pe str. Grădiniței: apă, canalizare, energie electrică, iluminat public.

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori. Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apă, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, vor fi prevăzute rezervoare de apă pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiată se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).



Conform Art. 6.4 din P118/2-2013, hidrantii exteriori Dn80 vor fi alimentati din retele avand diametrul minim de D.100mm. Astfel, hidrantul exterior propus va fi alimentat cu apa de la retea existenta de pe str. Gradinitei.

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Se va prevedea accesul în caz de intervenție la minim 2 fațade.

Clădirile propuse vor fi dotate cu paratrăznet.

Sistemul constructiv pentru construcțiile propuse constă din:

- fundații din beton armat
- elevații din beton armat
- structura de rezistență din zidărie confinată
- planșee din beton
- acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din tigle

Posibile măsuri de protecție la incendiu suplimentare vor fi proiectate la faza D.T.A.C.

3.11. Date generale privind protecția civilă

Reglementările din prezenta documentație de urbanism nu se referă la construcții care se încadrează în prevederile anexelor 1 și 2 din H.G. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă.

Reglementările din prezenta documentație de urbanism se referă la construcții rezidențiale unifamiliale în regim de înălțime max. P+1+M cu subsolul sau demisolul opționale, P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1,20 pe terenuri cu suprafața cuprinsă între 390 mp și 481 mp.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive adăpost: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unui singur lot în suprafață de 5.500 mp cu destinația zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG Vladimirescu, iar intenția investitorului a fost crearea de 10 loturi cu destinația zonă de locuințe și o stradă înfundată (tip cul-de-sac) de acces la acestea, asigurând posibilitatea de întoarcerea a autovehiculelor în capăt prin intermediul unei amenajări de întoarcere tip buclă de întoarcere.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă de locuințe, însă se reglementează parcelarea, condițiile de construire și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei urmare a densificării propuse.

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

- parcelarea terenului în conformitate cu prevederile P.U.Z.;
- realizarea dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- realizarea căilor de comunicație cu dotările aferente (parte carosabilă, trotuare, șanțuri pentru evacuarea apelor pluviale, iluminat public);
- autorizarea construcțiilor pentru locuințe;
- amenajarea spațiilor verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea terenului în vederea definirii unor parcele edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare și a căilor de comunicație, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerile înaintate reflectă

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, executie constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale Comunei Vladimirescu, asigurând la finalizarea proiectului fondul potrivit pentru locuire de calitate în zonă, cu influențe pozitive la nivelul comunei.

Prin realizarea investiției propuse se va densifica o zonă neconstruită din intravilanul existent al localității, în condițiile solicitărilor economiei de piață actuale, în imediata vecinătate a școlii generale din localitatea Vladimirescu.

Prin densificarea zonei se va eficientiza rețelistica tehnico-edilitară din zonă iar pentru locuințele ce se vor realiza, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 323/02.08.2021.

