

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

- Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT:

Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona servicii - Construire spatii comerciale"

AMPLASAMENT:

jud. Arad, com. Vladimirescu, loc. Vladimirescu, intersecție strada Progresului cu Reformei, CF332129, CF 332128, CF334958, CF 332082, CF332083

BENEFICIAR:

SC DR CARMEN TECHNOLOGY SRL JUDETUL ARAD

FAZA PROIECTARE:

P.U.Z. PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

COORDONATOR:

S.C. GENIUS LOCCI S.R.L - arh.-urb. Falnita Carmen

NUMAR PROIECT:

03/2021

- Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Obiectul P.U.Z. îl constituie alipirea terenurilor, schimbarea destinației în zona pentru servicii și reglementarea din punct de vedere urbanistic. Zona vizată spre reglementare este constituită din imobilele identificate prin extrasele:

- CF 332129 - proprietar Stoian Marioara, contract vanzare-cumpărare SC DOCTOR CARMEN TECHNOLOGY SRL, categoria curți-construcții, în intravilan
- CF 332128 - proprietar Burcusel Susana - Cornelia, Burcusel Nistor, contract vanzare-cumpărare SC DR CARMEN TECHNOLOGY, categoria curți-construcții, în intravilan
- CF 334958 - proprietar Stoian Marioara, contract vanzare-cumpărare SC DOCTOR CARMEN TECHNOLOGY SRL, categoria curți-construcții, în intravilan
- CF 332082 - proprietar DR CARMEN TECHNOLOGY SRL și Statul Roman; categoria curți-construcții în intravilan
- CF 332083 - proprietar Coreniuc Petru-Liviu, contract vanzare-cumpărare SC DOCTOR CARMEN TECHNOLOGY SRL, categoria curți-construcții, în intravilan

cu o suprafață totală de 4187 mp, amplasate în intravilan, în mijlocul localității Vladimirescu, adiacente strazii Progresului (DN7) și strazii Reformei.

Documentația se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru ca acesta să poată edifica pe teren construcții comerciale, respectiv o hală de tip supermarket.

Obiectul P.U.Z.- ului constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice ale zonei propusa spre reglementare, fără a contraveni strategiei de dezvoltare a administrației locale.

- Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
- Date statistice
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- P.U.G. Vladimirescu
- Studiu de Oportunitate

- Avizul de Oportunitate nr. ....
- Certificatul de Urbanism 44/26.01.2021, pentru elaborare P.U.Z.
- Ridicare topografică realizată în sistem Stereo 70, pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată
- Studiu Geotehnic

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relateionate cu evoluția localității
- Potențial de dezvoltare

Localitatea Vladimirescu a fost atestata documentar in anul 1724, ca o asezare de campie care s-a dezvoltat la inceput in lungul principalei artere de circulatie, asezare care a trait in acest tinut in secolul al XVIII-lea.

Comuna Vladimirescu este formata din 4 localitati, Vladimirescu, Cicir, Horia, Mandruloc si face parte din categoria comunelor cu structura urbanistica grupata (continua), cu o retea stradala compusa complex. Actuala sosea Arad-Lipova care trece prin centru desparte localitatea in doua zone diferite tipologic. Zona nordica este structurata regulat (geometric) de tip concentrat, cu retea rectangulara iar zona de sud -vest este dominata de un sistem nerectangular, fara centru definit, cu unele zone de retea deformata pe contur.

Zona studiata se afla in partea centrala a localitatii Vladimirescu intr-o zonă preponderent dominata de terenuri cu functiuni rezidentiala cu regim de inaltime mic, parter sau parter si un etaj.

O parte relativ mare din fronturile care se dezvolta de-a lungul strazii Progresului (DN 7) si sunt in zona studiata sunt alcătuite de terenuri cu functiuni pentru servicii.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

- poziția zonei față de intravilanul localității
- relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Amplasamentul pe care se intentioneaza a se realiza investitia este compus din cinci terenuri, insumand o suprafața totală de 4187 mp, amplasate in mijlocul localitatii Vladimirescu, adiacente strazii Progresului (DN7) si strazii Reformei.

Din punct de vedere al relationarii zonei, pozitia beneficiaza de acces la toate facilitatile oferite de zona din punct de vedere al functiunilor, utilitatilor si a pozitiei fata de institutiile publice de interes general.

Vecinatatile zonei sunt:

- Nord: Strada Progresului DN 7  
Sud: teren intravilan locuinta Strada Reformei nr 3, nr top 398-399 CF309265, teren intravilan locuinta; Strada Reformei nr. 5 CF309267  
Est: teren intravilan locuinta CF310039 - Progresului nr. 98  
Vest: strada Reformei

Zona studiata este dotata cu urmatoarele retele edilitare: apa, canalizare, gaze, energie electrica.

Amplasamentul este alipit de zona de locuinte pe partea sudica, de zone pentru servicii in partea estica si de strazi de acces pe partea nordica si vestica.

Din punct de vedere al accesibilitatii la retelele edilitare, terenurile propuse spre reglementare au acces la reteaua de drumuri publice din intravilanul localitatii, strada Progresului (DN7) si strada Reformei, la reteaua de transport in comun cu tramvaiul (strada Progresului), au acces la reteaua de apa, canalizare,

gaze naturale, energie electrică de mica sau medie tensiune pe ambele cai de comunicație (strada Progresului și strada Reformei).

Din punct de vedere al accesului la instituțiile publice, zona propusă spre reglementare se află la aproximativ 1 km față de centrul administrativ al localității.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relief, rețea hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Comuna Vladimirescu este situată în partea de sud-est a Câmpiei Aradului.

**Relieful** este de câmpie joasă - Câmpia Aradului care este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama munțoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caracter de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii și meandre părăsite, grinduri, lacoviști și sărături.

#### Caracteristici climatice ale zonei și temperatură aerului:

Clima este temperat-continentala cu usoare influențe ale climatului mediteranean, iernile nu sunt foarte geroase, verile sunt calduroase. Media anuală a temperaturii aerului se situează între limitele 10 / 11 °C. Temperatura maxima absolută este de +39,10 °C (21.08.2000), și temperatura minima absolută -27,2°C (31.01.1987).

#### Precipitații:

Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental  
media lunara maxima: (60,8 - 178,0) mm  
media anuala: (98,9 - 136,8) mm



#### Vântul:

Are următoarele directii predominante : sud – est 13,9...17,5%

#### Caracteristici geotehnice ale terenului.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

**Geologia.** Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Mureșului. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o adâncime de aproximativ 200-250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatice (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucisată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovanișuri în masa de nisipuri, cu intercalări de argile și prafuri argiloase.

Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 200 m adâncime.

Fundamental cristalin-granitic se află la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

#### Seismicitatea:

Conform zonării seismice după normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu o perioadă de colț  $T = 0.7$  secunde și un coeficient seismic  $ag = 0.20g$ .

**Adâncimea maximă de înghet este stabilită conform STAS 6054-85 și este 0.70 – 0.80 m.**

### Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, 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, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

### Identitatea zonelor protejate.

Conform PUG Vladimirescu, situl nu se află în zona de protecție pentru situri arheologice.

### Vecinătăți din sectorul petrol și gaze naturale.

Nu este cazul.

## 2.4. Circulația

- aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz
- capacitate de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație precum și dintre acestea și alte funcții ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Circulația rutieră se desfășoară pe strazile Progresului (DN7) și Reformei cu ajutorul autovehiculelor sau pietonal. Strada Progresului beneficiază de transport în comun cu tramvaiul având stație amplasată la aproximativ 250 de m față de intersecția unde sunt amplasate terenurile.

Nu există circulație navală sau aeriană în apropierea zonei.

Din punct de vedere al finisarii cailor de comunicație existente, circulația rutieră se face pe străzi cu îmbrăcăminte asfaltică și circulația pietonală se face pe trotuar cu îmbrăcăminte din dale prefabricate de beton.

Nu există dificultăți în circulația auto, pietonală sau a transportului în comun cu tramvaiul.



## 2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
- relaționări între funcții
- gradul de ocupare a zonei cu fondul construit
- aspecte calitative ale fondului construit
- asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- asigurarea cu spații verzi
- existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- principalele disfuncționalități

Zona studiată este alcătuire din următoarele funcții:

- Rezidențială cu densitate mică, alcătuire din locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter sau parter și un etaj, amplasate la frontul străzii sau retras până la 15 m față de front.
- Servicii, clădiri cu regim de înălțime parter sau parter și un etaj, amplasate la frontul străzii sau retras, alcătuite din instituții publice (oficiu postal, colț Progresului cu Reformei), culte (Biserica Penticostală) și comerciale (afaceri diverse pe persoane juridice)

Funcțiunile pentru servicii care s-au dezvoltat în zona sunt rezultatul faptului că zona este activă din punct de vedere al circulației și că zonele de locuințe situate înspre interior față de strada Progresului beneficiază de dezvoltarea cu servicii a zonei.

Din punct de vedere al fondului construit, acesta este reprezentat de zone rezidențiale cu clădiri amplasate la frontul străzii sau retras, de tip germană de secol 18, cu lăuri dreptunghiulare cu fronturi între 10 și 20 m și procente de ocupare a terenului mici. Colturile intersecțiilor sunt reprezentate de lăuri cu lăuri aproximativ egale, formând patrate, cu clădiri care ocupă o suprafață mai mare de teren față de lăuri din camp.

Din punct de vedere al spațiilor verzi, zona propusă spre reglementare se află la aproximativ 500 de m de stadionul Vladimirescu și la 700 de m față de parcul situat pe strada Gării. Restul spațiilor verzi sunt

alcatuite din amenajari de aliniament, spatii verzi si santuri de drenare a apelor pluviale, aferente cailor de comunicatie.

Nu exista riscuri naturale pentru zona studiata, zona aflandu-se pe teren plat.

Nu exista disfunctionalitati din punct de vedere al ocuparii terenurilor.

## **2.6. Echipare edilitara**

- stadiul echipării edilitare în zonă, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaz – după caz)
- principalele disfuncționalități

Zona beneficiaza de urmatoarele retele tehnico-edilitare:

- Retele de distributie curent electric de medie si mica tensiune amplasate pe domeniul public, pe strada Progresului si Reformei.
- Retea alimentare cu apa si retea de canalizare
- Retea de distributie gaze naturale
- Retea de strazi cu imbracaminte asfaltica, trotuare din dale si spatii verzi de aliniament aferente dotate cu santuri pentru drenarea apelor si vegetatie de aliniament.
- Retea de transport in comun pe strada Progresului cu statie la aproximativ 250 de m distanta

Avand in vedere ca zona este dotata cu toate retelele edilitare, nu exista disfunctionalitati din acest punct de vedere.

## **2.7. Probleme de mediu**

- relația cadru natural-cadru construit
- evidențierea riscurilor naturale și antropice
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipașii edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- evidențierea potențialului balenar și turistic – după caz

### **Relația cadrului natural – cadrul construit**

Din punct de vedere al cadrului construit pe zona propusa spre reglementare exista cladiri cu functiunea de locuinta.

Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent.



#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant.

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea potentialului balenar și turistic**

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

- opțiuni ale populației
- puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

S-a elaborat un studiu de oportunitate asupra zonei de catre beneficiarul investitiei care doreste construirea unei supermarket.

Prin Certificatul de Urbanism se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in Avizul de Oportunitate iar consultarea publicului se face conform 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;

Tema de proiectare ce stă la baza elaborării prezentei documentații reflectă atât punctul de vedere al administrației locale asupra politicii proprii de dezvoltarea a localităților componente cât și cerințele și opțiunile populației.

Elementele de temă majoră sunt:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic și rezolvarea disfuncționalităților existente la nivel local în vederea dezvoltării zonei pentru servicii
- creșterea atractivității zonei prin diversificarea serviciilor din zona.

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

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

- în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice

PUG-ul Vladimirescu situează terenul în intravilanul localității Vladimirescu, în UTR nr. 1 - cu funcțiunea dominată de locuințe și funcțiuni complementare, subzona L-zona locuințe și IS - instituții și servicii de interes public.

**Prin prezentul PUZ se propune alipirea terenurilor, schimbarea destinației zonei și reglementarea din punct de vedere urbanistic cu eliminarea disfuncționalităților.**

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

- Prevederi P.U.G. aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului, etc.

Amplasamentul este situat în UTR nr. 1 cu urmatoarele prevederi extinse:

Art. 3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- ◆ - funcțiunile complementare – instituții și servicii publice IS
- ◆ - spații verzi SP, predele de protecție SPP
- ◆ - gospodărie comunală – cimitire GCC

1.4 Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4 Utilizari permise:

- ◆ - construcții de locuințe colective și individuale în subzonele de locuințe
- ◆ - 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
- ◆ - unități de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100- 120 mp
- ◆ - pensiuni cu maxim 30 locuri de cazare
- ◆ - restaurante cu maxim 80 locuri
- ◆ - lucrări de echipare tehnico edilitară
- ◆ - amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban

În subzonele: L, IS, SP,



**Art. 5 Utilizari permise cu conditii:**

- ◆ Constructii si amenajari, permise de prezentul Regulament, amplasate in zona de protectie a drumului judetean DJ 682 C, cu avizul ADPJ
- ◆ Constructii si amenajari amplasate in zona de protectie a drumului national DN7, cu avizul CNADR
- ◆ Constructii in zona de protectie a sitului arheologic "La bisericuta" numai cu avizul Dierctiei Judetene de Cultura, Culte si Patrimoniu National Arad
- ◆ Constructii si amenajari amplasate in zona de protectie a retelelor edilitare, cu avizul detinatorului de retele - reteaua aeriana de medie tensiune

În subzonele: L, IS, SP, SPP și GCc

Notă: Construcțiilor aflate în zonele de protecție a monumentelor sau siturilor arheologice propuse, vor trebui să respecte reglementările specifice zonei numai după clasarea monumentelor și înregistrarea acestora în lista monumentelor și a siturilor arheologice.

**Art.6 Utilizari interzise**

- ◆ - nu se vor autoriza nici un fel de investiții – spații pentru evenimente festive (nunți, botezuri) în vecinătatea zonei de locuit.
- ◆ - unități industriale nepoluante cu suprafețe mai mari de 120 mp suprafață construită și unități industriale poluanțe
- ◆ - depozite care generează un trafic intens
- ◆ - nu se vor autoriza nici un fel de investiții care prin natura lor produc disconfort zonei de locuit.

În subzonele: L, IS, SP, SPP și GCc



**3.3. Valorificarea cadrului natural**

- Posibilități de valorificare a cadrului natural – relaționarea cu formele de relief, prezența unor sorginte de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare, etc. – după caz

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin calitatea fondului construit urmare a respectarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Sistematizarea terenului va tine cont de evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole și spre zone de drenare sau evacuare în canale cu acordul administratorului canalelor respective, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

Fundarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din studiul geotehnic.

**3.4. Modernizarea circulației**

- Organizarea circulației și a transportului în comun, a circulației feroviare, a circulației navale, a circulației aeriene, a circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități) – după caz

Se va realiza racordarea zonei pentru circulația auto și pietonală la strada Reformei. Se va realiza racordarea zonei pentru circulația pietonală la strada Progresului (DN7).

Racordurile la drumurile publice se va face conform cerintelor administratorului drumului și a Primăriei.

Se vor realiza platforme de circulație, trasee pietonale și paraje în interiorul incintei conform unui Proiectul Tehnic realizat în baza Autorizatiei de Construire.

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

- Principalele funcții propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament
- Stabilirea destinației tuturor terenurilor din zonă
- Stabilirea categoriei de intervenție urbanistică a fiecărei funcții, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților
- Bilanțul teritorial de zonă comparativ – existent/propus – din care să rezulte proporția dintre funcții și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor
- Principaliii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcții și categorii de intervenție – P.O.T. și C.U.T.

**Zone și subzone funcționale:**

**S - zona pentru servicii (functiune dominanta):**

- ❖ **SUBZONA: servicii, depozitare si tehnico-edilitara**

Functiuni permise: servicii si/sau comert, birouri si spatii administrative, depozitare;  
Functiuni permise cu conditii: alte functiuni complementare serviciilor cu conditiile impuse de institutiile avizatoare;

Functiuni interzise: alte functiuni precum invatamant (crese, gradinite, scoli si altele similare), spatii pentru culte, gospodarie comunala (cimitire), locuinte si orice alte activitati care nu se incadreaza in functiuni permise sau cu conditii;

- ❖ **SUBZONA: CAI DE COMUNICATIE**

Functiuni permise: cai de comunicatie de incinta (platforme carosabile, parcar, trotuare);

Functiuni permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare cu avizul institutiilor avizatoare

Functiuni interzise: orice alte functiuni

- ❖ **SUBZONA: VERDE**

Functiuni permise: amenajari spatii verzi

Functiuni permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare amplasate subteran

Functiuni interzise: orice alte functiuni; este interzisa transformarea spatilor verzi in locuri de parcare sau platforme de depozitare.

**Zona studiata**, cu suprafata de 49 034 mp, cuprinde caile de circulatie, retelele edilitare din zona, vecinatatile perimetrale si punctele de acces in partea de vest si nord. Interventiile urbanistice din aceasta zona se rezuma la amenajarea acceselor pe teren in conditiile solicitate de administratorul drumurilor si la realizarea bransamentelor si racordurilor la retelele tehnico-edilitare.

**BILANT TERRITORIAL SITUATIA EXISTENTA:**

<b>CF332129</b>			
Constructii existente		231.90	
Suprafata totala		404.00	
POT existent			57%
CUT existent		0.57	
<b>CF332128</b>	JUDETUL ARAD PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU APROBAT CONFORM HCL nr. 100.....din..... 29.09.2022 Arhitect set,	208.05 413.00 0.50	50%
Constructii existente			
Suprafata totala			
POT existent			
CUT existent			
<b>CF334958</b>			
Constructii existente		32.01	
Suprafata totala		404.00	
POT existent			8%
CUT existent		0.08	
<b>CF332082</b>			
Constructii existente		211.50	
Suprafata totala		1,857.00	
POT existent			11%
CUT existent		0.11	
<b>CF332083</b>			
Constructii existente		315.48	

Suprafata totala	1,109.00
POT existent	28%
CUT existent	0.28
<b>suprafata totala cladiri demolate</b>	<b>998.94</b>
<b>suprafata totala teren</b>	<b>4,187.00</b>

#### BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATA:

ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	32227	66	31007	63
ZONA PENTRU SERVICII	6742	14	7962	16
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	10065	20.53	10065	21
<b>TOTAL</b>	<b>49034</b>	<b>100.00</b>	<b>49034</b>	<b>100.00</b>

#### BILANT TERRITORIAL ZONA REGLEMENTATA:

ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1220	29	0	0
ZONA PENTRU SERVICII din care:	2945	71	4187	100
SUBZONA PENTRU SERVICII	0	0	1500	36
SUBZONA CIRCULATII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0	0	2040	49
SUBZONA SPATII VERZI	0	0	625	15
<b>TOTAL</b>	<b>4187</b>	<b>100.00</b>	<b>4187</b>	<b>100.00</b>

#### INDICI CARACTERISTICI:

CF332129, CF 332128, CF334958, CF 332082, CF332083	Regim inaltime	Maxim Parter
S teren = 4187mp	H max cornisa	6.00 m (120.25 m NMN)
	H max coama	6.00 m (120.25 m NMN)
POT max = 50%	Spatii verzi	Minim 15%
CUT max = 0.50	Cota teren natural:	113.32 114.6

**Mijloace de transport.** Pentru buna desfasurare a activitatilor se vor organiza cai de comunicatie alcatuite din platforme carosabile, pietonale si locuri de parcare.

**Personal.** Fluxul personalului de deservire va fi de maximum 15 persoane.

**Platformele carosabile de incinta** vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Parcajele din incinta vor respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism astfel:

- Minim 1 loc de parcare la 3 angajati
- Minim 1 loc de parcare clienti la 100 mp suprafata desfasurata constructii cu destinatii pentru servicii.

Platformele carosabile, parcajele si drumurile de incinta vor respecta prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata, si vor fi prevazute de aza natură încât să respecte prevederile Normativului P118 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Distantele dintre constructiile din cadrul zonei propusa spre reglementare si fata de vecinatati vor respecta prevederile Codului Civil si ale HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata.

**Deseuri.** Deseurile rezultante din activitate vor fi colectate pe categorii si evacuate de firme specializate.

Toate lucrările vor fi realizare prin grija și din fondurile beneficiarului.

**Sistematizarea verticală.** Nivelul terenului natural se desfășoară între +113.32 NMN și +114.6 NMN. Sistematizarea terenului va lua în considerare scurgerea apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate funcțiunile din zona și terenurile adiacente.

**Regimul de aliniere.** Construcțiile din zona pentru servicii se vor amplasa la minim 3.00 m față de frontul stradal cu strada Progresului și Reformei. Retragerile vor fi la minim 3.00 m față de limitele laterale de proprietate și limita din spate.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă – lucrări necesare pentru extinderea capacitații instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducție, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc., după caz
- Canalizare – îmbunătățiri/extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propunerile de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc., după caz
- Alimentare cu energie electrică – asigurarea necesarului de consum electric, propunerile pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devierile de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc., după caz
- Telecomunicații, după caz
- Alimentare cu căldură – sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc., după caz
- Alimentare cu gaze naturale – extinderi ale capacitaților existente, după caz
- Gospodărie comunală – amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, construcții și amenajări specifice, după caz

Din punct de vedere al **asigurării utilităților**, se propun următoarele:

Alimentare cu apa potabila: Apa potabilă va fi asigurată prin bransament la rețeaua de apă a comunei Vladimirescu.

Apa necesara pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum potabil, menajer și tehnologic. Bransamentul se va executa în baza soluției date de detinatorul rețelei.

Necesarul de apă se determină conform SR 1343/1-2006:

#### • NECESARUL DE APĂ

Conform SR 1343/1-06 pentru zone cu instalații de apă interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde:

Consumatori:

- comert =	15 locuitori
locuitori	15
$N = N_g(i) + N_p(i) + N_s(i) + N_{ind}(i)$	JUDEȚUL ARAD PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU <b>APROBAT CONFORM</b> HCL nr. 100... din... 29.04.2022 Arhitect sef,

unde:

- $N_g(i)$  - necesarul de apă pentru nevoi gospodărești;
- $N_p(i)$  - necesarul de apă pentru nevoi publice;
- $N_s(i)$  - necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile;
- $N_{ind}(i)$  - necesarul de apă industrial;

**Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești:**

### **-Debitul mediu zilnic**

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde:

- $N(i)$  - număr consumatori;
- $q_g(i)$  - debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești;

$$q_g(i)2 = 50l / om * zi - conform SR 1343/1-06$$

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times (50 \times 15) = 0,75 mc / zi$$

### **Debitul maxim zilnic**

$$N_g \max(i) = 1.30 \times 0,75 = 0,975 mc / zi$$

### **Debitul maxim orar**

$$N_g o \max(i) = 1/24 \times 2.5 \times 0,75 = 0,078 mc / h = 0.13 l / s$$

### **DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL- cerinta de apa**

$Qs_{zi.med}$  - debitul zilnic mediu, calculat în regim normal de funcționare;

$$Qs_{zi.med} = k_p \times k_s \times N \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- $k_p = 1,15$  - coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnice admisibile în aducțiune și rețelele de distribuție - conform SR 1343/1-06.
- $k_s = 1,06$  - coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă conform SR 1343/1-06.

$$Qs_{zi.med} = 1,15 \times 1,06 \times 0,75 = 0,914 mc / zi$$

$Qs_{zi.max}$  - debitul zilnic maxim;

$$Qs_{zi.max} = k_{zi} \times Qs_{zi.med} \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- $k_{zi}$  - coeficient de neuniformitate a debitului zilnic maxim;

$$k_{zi} = 1,30 \text{ - conform SR 1343/1-06;}$$

$$Qs_{zi.max} = 1,30 \times 0,914 = 1,1882 mc / zi$$

$Qs_{orara.max}$  - debitul orar maxim ;

$$Qs_{orara.max} = 1.15 \times 1.06 \times 0,078 = 0,095 mc / h = 0.158 l / s$$

### **Canalizarea menajera:**

Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare se vor evacua prin racord la reteaua de canalizarea a comunei Vladimirescu.



## DIMENSIONARE CONDUCTE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Conform NP 133-2013, art.2.1.2.3., pentru retele noi de canalizare se poate adopta diametrul minim DN200mm, în următoarele condiții:

- retele de ape uzate, colectoare stradale cu  $L_{max} \leq 500m$  și un număr de racorduri  $\leq 100$ ;
- gradul de umplere  $\leq 0,5$ ;
- diferența între diametrul colectorului și diametrul racordului de canalizare este de min.50mm.

## DIMENSIONARE CONDUCTE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Conform NP 133-2013, art.2.1.2.3., pentru retele noi de canalizare se poate adopta diametrul minim DN200mm, în următoarele condiții:

- retele de ape uzate, colectoare stradale cu  $L_{max} \leq 500m$  și un număr de racorduri  $\leq 100$ ;
- gradul de umplere  $\leq 0,5$ ;
- diferența între diametrul colectorului și diametrul racordului de canalizare este de min.50mm.

## CALCULUL DEBITELOR DE APE UZATE MENAJERE

Conform SR 1846-1-2006, debitele de ape uzate menajere se calculează cu relația:

$$Q_u = Q_s ( mc/zi, mc/h ),$$

În care:

$Q_s$  este debitul de apă caracteristic, - cerința de apă (debit mediu zilnic, debit maxim zilnic și debit maxim orar)

$$Q_u \text{ zi med } = 2,35 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u \text{ zi max } = 3,055 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u \text{ orar max } = 0,305 \text{ mc/h } = 5,83 \text{ l/s}$$



Canalizarea pluvială: Apele pluviale din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de namol, hidrocarburi și produse petroliere dimensionat corespunzător suprafețelor de colectare și vor fi preluate de rețeaua de canalizare a comunei Vladimirescu.

Apele pluviale de pe clădire, de pe trotuar și de pe suprafețele carosabile de încintă fiind considerate convențional curate vor fi colectate și direcționate prin igheaburi, burlane și rigole și vor fi evacuate la nivelul solului într-o zonă de drenare.

Conductele vor fi din țeavă PVC montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre conform specificațiilor proiectantului și specialitate.

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se va monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50 de m și la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulară Ø800, din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarii rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces. Conducta propusă de canalizare va deversa în rețeaua existentă de canalizare.

Instalația interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalență de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul și pe baza STAS 1348/2006 determinându-se debitul orar zilnic, și debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire (0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă (vmin vr vmax) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u max;

Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846/90

Se determină conform STAS 1795/87, cu formula:

#### DEBITUL DECALCUL PENTRU APELE METEORICE,

se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

$$Q_c = m \times i \times \sum \Phi \times S_c \text{ l/s} \quad \text{în care:}$$

m – coeficient adimensional = 0,8, conform SR.

i p% = intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% (notată cu i în STAS 9470, exprimată în l/sxha), funcție de frecvența ploii de calcul 2/1 și timpul de concentrare → i p%, = 130 l/s x ha

Φ = coeficient de scurgere

Φ1 = coeficient de scurgere = 0,90

Φ2 = coeficient de scurgere = 0,70

Φ3 = coeficient de scurgere = 0,15

S<sub>c</sub> 1 = suprafață construită 4444.189+369.585 mp = 4813.774 mp = 0,481377 ha

S<sub>c</sub> 2 = suprafață pavaje + platforme 3333.13821+221.75 mp = 3554.88821 = 0,3554888 ha

S<sub>c</sub> 3 = spații verzi 3333.13821+147.83+3450.37 mp = 6931.353821 mp = 0,693133821 ha

$$\varphi = \frac{0.90 \times 0.481377 + 0.7 \times 0.3554888 + 0.15 \times 0.693133821}{0.481377 + 0.3554888 + 0.693133821} = 0.21 \text{ valoare medie ponderată}$$

$$Q_{\max} p\% = 0.8 \times 130 \times 0.21 \times 1.53 = 33,41 \text{ l/s}$$

APROBAT CONFORM  
HCL nr...102...din..... 29.04.2022

**Canalizarea tehnologica:** În cazul în care investitia propusă va avea activități de macelarie, apele rezultante vor fi trecute printr-un separator de grăsimi înainte să fie evacuate în canalizarea comunei.

**Energia termică:** Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizare de construire.

**Gaze naturale:** Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizare de construire.

**Energia electrică:** Se va realiza branșament la rețeaua de curent electric existentă în zona conform cerintelor detinatorului de rețea. Având în vedere că rețeaua din zona este de medie tensiune se va realiza un post de transformare în anvelopă de beton de 20 kVA. În incinta studiată liniile electrice vor fi liniile electrice subterane formate din cabluri montate în tuburi de protecție.

**Gospodărie comunala:** Se va prevedea o platformă pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

Retelele edilitare precum și toate echipamentele și/sau materiale/substanțe utilizate care sunt în contact cu apa se vor aviza conform Ordinului 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

**Iluminat stradal:** Nu este cazul. Încinta va fi iluminată cu stalpi amplasati pe limita de proprietate sau interiorul ei.

**Drumuri:** Distanța de la axul și de la marginea drumului se va evidenția la etapa de autorizare de construire.

Accesul auto se va realiza din strada Reformei la aproximativ 54.79 m din axul DN7 cu poziția 536+525. Nu se va realiza acces auto din DN7 (Strada Progresului).

Structura rutieră pentru zona de acces va fi similară cu cea de pe strada Reformei conform cerintelor administratorului drumului.

Structura platformelor carosabile, semnalizarea verticală și trotuarele pietonale de incinta se vor proiecta la etapa de autorizare a construcției.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Propunerii privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic/balnear – după caz
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

#### Propunerii pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Poluarea solului și apei nu este posibila pentru ca în zona nu sunt propuse activități care vor crea noxe sau emisii de gaze și substanțe toxice.

Consumatorii de apă sunt alimentați din bransament.

Apele uzate menajer vor fi direcționate spre canalizare.

Dezvoltarea zonei nu creează poluare fonica peste limitele normate.

Poluarea fonica și a aerului rezultată din traficul auto va trebui să fie în limitele normale și să respecte legislația în vigoare. **Se vor prevedea perdele de vegetație și imprenări opace pe limitele de proprietate.**

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin poziția ei.

#### Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajer vor fi direcționate spre canalizare.

Apele pluviale din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de namol, hidrocarburi și produse petroliere dimensionat corespunzător suprafetelor de colectare și vor fi colectate într-un bazin vidanjabil..

#### Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face în pubele ecologice pe o platformă betonată-impermeabilă cu pante de scurgere înspre o basă conectată la un bazin vidanjabil. **APROBAT CONFORM**

#### Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiata.

#### Organizarea sistemelor de spații verzi

În zona reglementată sunt propuse spații verzi în proporție de 15%.

#### Protejarea bunurilor de patrimoniu

În zona nu există surse care pot constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective care pot atrage un flux mare de oameni.

#### Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se vor prevedea cai de circulație cu latimile corespunzătoare conform legislației în vigoare.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

#### Listarea obiectivelor de utilitate publică

##### Obiective de utilitate publică

Conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate se va avea în vedere că accesul în zona reglementată din drumurile publice, Progresului și Reformei să fie realizate conform specificațiilor proprietarului de drum, pe cheltuiala investitorului.

##### Tipuri de proprietate asupra terenului

În zona studiata există terenuri proprietate publică de interes național (strada Progresului - DN7), proprietate publică de interes comunal (strada Reformei) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

##### Circulația terenurilor

Nu este cazul.

## CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile din acest PUZ se integreaza in PUG si completeaza nevoile zonei.

Investitia va fi finantata integral din fonduri private care vor fi alocate pentru: elaborarea documentatiilor tehnico-economice in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor conform prevederilor legale, asigurarea utilitatilor pentru buna functionare a obiectivului, amenajarea acceselor carosabile in incinta, realizarea investitiei propriu-zise si asigurarea cheltuielilor de exploatare.

Categoriile de lucrari necesare realizarii investitiei constau din:

- Alipirea terenurilor
- Demolarea constructiilor existente si sistematizarea verticala a terenului
- Amenajarea acceselor pe teren
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- Realizarea imprejmuirii terenului
- Realizarea cladirii
- Amenajarea de drumuri, alei, platforme, paraje de incinta
- Amenajare spatii verzi

In vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- Realizare etapa de transparenta decizionala
- Aprobare PUZ prin HCL Vladimirescu

Intocmit,  
Arh. Iordan Dan



Specialist RUR  
Urb. Carmen Falnita

Falnita Carmen Juliană  
26/11/2021 17:31:23 UTC+02

