

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, cod postal 310010, Nr. Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielursachi@gmail.com	Pr. nr. 210/2021 Faza: P.U.Z. SI R.L.U. Den. pr.: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT – ZONA 6" , Loc.Vladimirescu, CF nr. 332558, 333268, 333251, 334654 Vladimirescu Beneficiar: S.C. IMOTRUST S.A.
--	--

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT – ZONA 6”**
- Amplasament: Loc. Vladimirescu, CF nr. 332558, 333268, 333251, 334654 Vladimirescu, jud. Arad
- Beneficiar: S.C. IMOTRUST S.A.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: August 2021



1.2. Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea beneficiarului S.C. IMOTRUST S.A.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 226/18.05.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 7/14.10.2021, eliberate de Primăria Comunei Vladimirescu.

Amplasamentul studiat este situat în Loc. Vladimirescu, în cartierul Via Carmina și este identificat prin CF nr. 332558, 333268, 333251 și 334654 Vladimirescu.

Amplasamentul studiat are o suprafață de 116.596,00 mp și se află în proprietatea SC IMOTRUST SA, și este compus din urmatoarele C.F.-uri, având categoria de folosință:

Nr.	Nr. C.F. actualizat:	Nr. C.F. vechi:	Suprafața teren:	Folosinta teren:
1.	332558 Vladimirescu	314422 Vladimirescu	5.654 mp	Curti-constructii
2.	333268 Vladimirescu	317911 Vladimirescu	98.535 mp	Arabil
3.	333251 Vladimirescu	318402 Vladimirescu	7.525 mp	Curti-constructii
4.	334654 Vladimirescu	318335 Vladimirescu	4.882 mp	Drum

Amplasamentul studiat este compus din două zone compacte, și anume:

Zona 1, compusa din CF nr. 333251, 334654 si 332558 Vladimirescu, in suprafata totala de 18.061 mp.

Zona 2, compusa din CF nr. 333268 Vladimirescu, in suprafata de 98.535 mp.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform PUG Vladimirescu, amplasamentul studiat se afla in UTR 10. Destinatia stabilita pentru parcelele avand CF nr. 334654, 333251 si 332558 Vladimirescu este : subzona locuinte si functiuni complementare. Destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu pentru parcela cu CF nr. 333268 Vladimirescu este subzona constructii edilitare (parc fotovoltaic), cu instituire interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Pentru imobilele avand CF nr. 334654, 333251 si 332558 Vladimirescu:

UTILIZARI PERMISE sunt: constructii locuinte colective si individuale, constructii pentru institutii si servicii de interes public; mici ateliere mestesugaresti, mici ateliere de repararii, depozite, unitati industrie usoara, toate cu suprafata construita de max. 100-120 mp, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi si obiecte de mobilier urban.

UTILIZARI INTERZISE: unitati industriale poluante, depozite care genereaza trafic intens, constructii productie.

Parcelele avand CF nr. 334654, 333251 si 332558 Vladimirescu isi pastreaza destinatia conform PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL 92/23.07.2015.

Parcela avand CF nr. 333268 Vladimirescu isi va schimba destinatia din zona constructii edilitare (parc fotovoltaic) in zona locuinte individuale.

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

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

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

- P.U.G. Comuna Vladimirescu;
- Certificat de urbanism nr. 226/18.05.2021, eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu.
- Aviz de oportunitate nr. 7/14.10.2021 eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Destinatia terenurilor studiate, stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 cu o valabilitate de 10 ani este subzona locuinte si functiuni complementare pentru CF nr. 334654, 333251, 332558 Vladimirescu si subzona constructii edilitare (parc fotovoltaic) in zona unde s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ pentru CF 317911 Vladimirescu, situate in UTR nr. 10 cu functiunea dominanta de zona locuinte si functiuni complementare.

Actualmente, terenurile sunt libere de constructii.

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

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilanul Com. Vladimirescu, in partea de sud a cartierului Via Carmina.

Amplasamentul studiat este compus din doua zone compacte, si anume:

Zona 1, compusa din CF nr. 333251, 334654 si 332558 Vladimirescu, in suprafata totala de 18.061 mp.

Zona 2, compusa din CF nr. 333268 Vladimirescu, in suprafata de 98.535 mp.

Zona 1 este delimitata la:

Nord: canalul CN 376, C.F. nr. 334036 Vladimirescu.

Sud: terenuri in intravilan, proprietate privata, identificate prin CF nr. 334968 Vladimirescu si CF nr. 334751 Vladimirescu.

Est: terenuri curti-construcții in intravilan, cu destinație rezidențială, str. Alexandria, str. Victoria.

Vest: canalul CN 376, C.F. nr. 318789 Vladimirescu.

Zona 2 este delimitata la:

Nord: terenuri curti-construcții in intravilan, cu destinație rezidențială, str. Maia, str. Diana, str. Augusta, str. Afrodita si str. Claudia.

Sud: terenuri in extravilan, proprietate privata, identificate prin CF nr. 322369 Vladimirescu, CF nr. 324241 Vladimirescu si proprietate comuna Vladimirescu - CF nr. 323359 Vladimirescu.

Est: teren in intravilan, proprietate privata, identificat prin CF nr. 333260 Vladimirescu.

Vest: teren in intravilan, proprietate privata, identificat prin CF nr. 334751 Vladimirescu.



2.3 Elemente ale cadrului natural:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +109,00 NMN și +110,60 NMN.

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

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

Terenul propus spre reglementare se află în zona monumentului arheologic clasificat V17 – La Cetate.

Existenta unor riscuri naturale in zona strudiata sau in zonele vecine:

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

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

La vest de amplasament (fata de Zona 2) se află o linie electrică LEA 400kV. Aceasta are o zona de protectie de 37,5 m de o parte si de alta a axului acesteia. Limita amplasamentului studiat nu se suprapune cu zona de protectie a liniei electrice.

La vest de amplasament (fata de Zona 1) se afla Linia CF – Linia de evitare Vladimirescu – Glogovat, Km CF 1+476 – Km CF 4+976. Zona de siguranta a liniei de cale ferata, respectiv 20 m de o parte si de alta a axei caii ferate, se afla in afara limitei terenurilor reglementate prin prezenata documentatie.

Parcelele componente ale Zonei 1 se afla in zona de protectie de 100 m din ax a liniei de cale ferata Linia de evitare Vladimirescu – Glogovat, Km CF 1+476 – Km CF 4+976, in dreptul Borna km3+4 si Borna km3+2. Se vor respecta conditiile impuse prin Avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR S.A. Distația intre linia de cale ferata si constructiile propuse pe amplasament va fi de minim 30 m.

Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 23-ALG-2022 Compania Nationala de Cai Ferate CFR S.A., si anume:

- se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR si zona de siguranta CFR;
- in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa constructii doar cu acordul detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranta si zonei de protectie a caii ferate, dupa caz.
- in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorologice, incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, asi a panzei freatici si nu se vor mentine organizari de santier abandonate, cu utilaje degradate, constructii degradate, instalatii care ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara;
- in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor depozita materiale si nu se vor infiinta plantatii care impiedica vizibilitatea limiei si a semnalelor feroviare;
- in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor utiliza indicatoare de lumini de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor efectua lucrari care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren.

La faza urmatoare de proiectare (D.T.A.C.), pentru obtinerea Autorizatiei de construire, se va solicita aviz SRCF privind amplasarea constructiilor de orice fel pe zona de protectie a caii ferate publice:

- Drumurile proiectate pentru asigurarea accesului in zona;
- Amplasarea constructiilor;
- Subtraversarea sau supratraversarea caii ferate cu retele de utilitati;
- Traseele retelelor de utilitati care sunt proiectate paralel/oblic cu calea ferata publica, pe zona de protectie a acesteia;
- Noi treceri la nivel cu calea ferata, pasaje noi superioare/inferioare liniei CF, lucrari de scurgere a apelor (poduri, podete, drenuri, etc.)

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 798/20.01.2022, si anume:

- OUG nr. 195/2005 aprobat prin Legea nr. 265/2006 pentru protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- HG nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator; *JUDE^{TE}POLARAD*
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Conditiilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produsi de surse stationare.

APROBAT CONFORM
HCL nr.....135.....din.....28.06.2022

Arhitect şef,

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. TERRA TEHNICK S.R.L. studiul geotehnic nr. 1652/2021, prezentat ca anexa la prezenta documentatie.

Pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- Suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiilor viitoare;
- Amplasamentul investigat nu este ocupat la momentul actual de nici o constructie;
- Stratificatia interceptata in foraj este eterogena, dedesubtul solului vegetal fiind identificate pamanturi de natura coeziva, urmate de un orizont necoeziv pana la adancimea de investigare de 5,00 m fata de CT;
- Apa subterana a fost interceptata in foraje la adancimi cuprinse intre 3,50 m – 3,70 m fata de CT ($NH = -3,50 \text{ m} - -3,70 \text{ m}$);
- Apreciem ca nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va intra in contact cu fundatiile imobilelor viitoare.

Adancimea de fundare optima pentru posibilele constructii va fi apreciata de proiectantul de rezistenta, in urma unui studiu geotehnic pentru faza de proiectare DTAC/PT/DE si in functie de caracteristicile constructive si functionale ale constructiilor viitoare. Avand in vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandam adoptarea unei adancimi minime de fundare posibile, $D_f \min = 0,90 \text{ m}$ fata de CT.

2.4 Circulatia:

Accesul in zona propusa spre reglementare se realizeaza din drumul national DN7, prin intermediul strazii Cetatea Orod, iar apoi pe strazile existente in cartier.

Accesul la Zona 1 se realizeaza prin intermediul strazii Victoria si apoi din strada Felicia.

Zona 2 se acceseaza din strada Alexandria, prin intermediul strazilor Maia, Diana, Augusta si Claudia.

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

2.5. Ocuparea terenurilor:

In zona studiata, terenurile au urmatoarele categorii de folosinta:

Nr.	Nr. C.F. actualizat:	Folosinta teren:
1.	332558 Vladimirescu	Curti-constructii
2.	333268 Vladimirescu	Arabil
3.	333251 Vladimirescu	Curti-constructii
4.	334654 Vladimirescu	Drum

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 135 din 28.06.2022
Arhitect sef

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Pe parcelele invecinate incintei studiate se afla constructii cu destintia de locuinte individuale, drumuri si terenuri arabile. Procentul de ocupare al terenurilor invecinate este de maxim 40%.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona rezidentiala – locuinte individuale – izolate, cuplate si/sau insiruite.
- La vest de amplasament se afla calea ferata CF - Linie de evitare Vladimirescu – Glogovat, km CF 1+476 – km CF 4+976, in dreptul Borna km3+4 si Borna km3+2, la o distanta de minim 25 m intre axul caii ferate si limita de proprietate a terenului reglementat prin prezenta documentatie. Zona 1 intra in zona de protectie de 100 m din axul caii ferate.
- In zona exista retele edilitare pentru functionarea noului ansamblu rezidential, pe strazile invecinate amplasamentului. Este necesara extinderea acestora pana la noile parcele propuse prin prezenta documentatie.

2.7. Echiparea editilara:

Utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse se afla in apropierea amplasamentului, pe strada Alexandria.

In partea de sud a Zonei 1 se afla o platforma tehnico-editilara, cuprinzand o statie de pompare si un transformator de curent, echipamente care asigura functionarea cartierului existent la est de Zona 1. Statia de pompare existenta se afla la o distanta de minim 58,70 ml fata de linia CFR, respectiv transformatorul existent la o distanta de minim 43,50 ml fata de linia CFR.

La vest de amplasamentul studiat se afla o linie electrica LEA 400kV in administrarea Transelectrica. Aceasta are o zona de protectie de 37,5 m de o parte si de alta a axului acestieia. Limita amplasamentului studiat **nu** se suprapune cu zona de protectie a liniei electrice.

La vest de amplasament se afla calea ferata CF - Linie de evitare Vladimirescu – Glogovat, km CF 1+476 – km CF 4+976, in dreptul Borna km3+4 si Borna km3+2, la o distanta de minim 25 m intre axul caii ferate si limita de proprietate a terenului reglementat prin prezenta documentatie.

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

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Situatia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropică

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

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată pe timpul lucrarilor de execuție de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat după finalizarea execuției lucrarilor de construire, prin masurile stabilite în documentația tehnică privind autorizarea lucrarilor de construire.

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

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

Se va tine cont de zonele de protecție ale retelelor edilitare existente.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr.....135..din...28.06.2022

Arhitect șef.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- în incinta reglementată nu sunt amplasate/pozate instalatii subterane sau supraterane aflate în exploatare care să impună zone de protecție.
- La vest de amplasamentul studiat se află o linie electrică LEA 400kV în administrarea Transelectrica. Aceasta are o zonă de protecție de 37,5 m de o parte și de alta a axului acesteia. Limita amplasamentului studiat **nu** se suprapune cu zona de protecție a liniei electrice.

- La vest de amplasament se află calea ferată CF - Linie de evitare Vladimirescu – Glogovat, km CF 1+476 – km CF 4+976, în dreptul Borna km3+4 și Borna km3+2 la o distanță de minim 25 m între axul caii ferate și limita de proprietate a terenului reglementat prin prezenta documentație. Zona 1 aferentă incintei studiate se află în zona de protecție de 100 m față de axul liniei de cale ferată. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Companiei Naționale de Cai Ferate CFR S.A..

-Se vor respecta condițiile impuse prin:

- Aviz nr. 09100707/25.11.2021 E-nel Distributie Banat S.A. și anume:
 1. Dist. de siguranță (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și LES 20kV, LES 0,4kV ex. să se menține la min. 0,5m iar la traversare dist. măsurată în ax drum va fi min. 1 m; Tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00;
 2. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric (LES 20 kV, LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
 3. Distanța minima normală de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator, 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilare, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, cf. Ordinului ANRE nr. 239/2019, și PE 101 A/85;
 4. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 0,4 kV, LES 20 kV existentă va fi de min. 0,5 m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5 m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
 5. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECTIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 0,4 kV, LES 20kV existentă va fi de min. 0,25 m cf. NTE 007/08/00;

6. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV, LES 20kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse (camin), va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
 7. Este interzisă executarea de sapaturi mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m fata de traseul cablurilor electrice existente (LES 20kV, LES 0,4 kV) dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUȚA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;
 8. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, în zona de intersecție (TRAVERSARE) a LES 20 kV și LES 0,4 kV existente cu conducta subterana de distribuție gaz propusa, va fi min. 0,25 m, cf. NTE 007/08/00; Conducta de gaze va supratraversa de regula LES. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție (prevazut la capete cu rasuflatori, cf. 16) pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Unghiul minim de traversare este 60°;
 9. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la APROPIERE, între peretele conductei subterane de distribuție de gaz propusa și cablul electric subteran existent (LES 20 kv, LES 0,4 KV), va fi minim 0,6 m. Distanța de apropiere se va mari la 1,5 m dacă cablul electric existent este protejat în tub sau profil "U", cf. NTE 007/08/00;
- Aviz nr. 266/ 23.12.2021 Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agentia Națională de Îmbunătățiri funciare, și anume:
 1. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de ~~JUDEȚUL ARAD~~
constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejurimi, anexe, etc.) ~~în zona de~~
~~protectie adiacenta infrastructurii de imbunatatiri funciare, pe minim 2,5 m fata de~~
~~partea superioara a taluzului canalului de desecare U1S din zona;~~
~~HCL nr. 135.....din. 28.06.2022~~
 - Aviz nr. 23-ALG-2022 Compania Națională de Cai Ferate CFR S.A., și anume:
 - se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR;
 - în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a caii ferate, după caz.
 - în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, asi a panzei freatici și nu se vor menține organizări de sănieri abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalatii care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviara;
 - în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantări care impiedică vizibilitatea limiei și a semnalelor feroviare;
 - în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice nu se vor utiliza indicatoare de lumini de culoare rosie, galbenă, verde sau albăstră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
 - în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.

2.9. Optiuni ale populatiei:

Populatia din localitate nu este afectata negativ de realizarea in zona a imobilelor propuse cu destinatia de locuinte. Din punct de vedere al administrației locale, investitia propusa se încadreaza în planul de dezvoltare a zonei, conform Aviz de Oportunitate nr. 7/14.10.2021.

S-a parcurs etapa I si II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Documentatia disponibila la Primaria Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru cu Amenajarea Teritoriului nu a fost consultata de nicio persoana.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

Elemente de tema:

IMOTRUST S.A., in calitate de initiator al PUZ-lui, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei ZONE REZIDENTIALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII-COMERT.

Pentru prezenta documentatie s-au obtinut urmatoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 226/18.05.2021:

- Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 23995/23.11.2021
- Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 09100707/25.11.2021
- Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 209/19.11.2021
- Aviz ORANGE ROMANIA S.A. nr. 0011147/4428/4360 din 17.11.2021
- Aviz RCS&RDS S.A. / 12.11.2021
- Aviz VODAFONE ROMANIA S.A. nr. NPOTX21-376 din 11.11.2021
- Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 213405307 din 22.11.2021
- Aviz Transelectrica SA UTT Timisoara nr. 1237 din 26.01.2022
- AVIZ Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 16107 din 13.12.2021
- Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 626214/11.11.2021 - privind securitatea la incendii
- Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 626215/11.11.2021 - privind protectia civila
- Decizia etapei de incadrare Agentia pentru Protectia Mediului Arad nr. 798/20.01.2022
- Notificare DSP Arad nr. 675/23.11.2021
- Aviz Administratia Nationala Apele Romane Arad nr. 4/09.02.2022
- Aviz nr. 23-ALG-2022 Compania Nationala de Cai Ferate CFR S.A.
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Arad nr. 348/U/11.11.2021
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 27108/2174/16.02.2022
- Aviz Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare nr. 266/23.12.2021

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Realizarea unor noi parcele; Ansamblu rezidential, va fi constituit din loturi pentru constructii locuinte individuale, amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit, 1 lot pentru constructii de servicii/comert, 1 lot destinat echiparii tehnico-edilitare aferente zonei rezidentiale, loturi cu destinatia zona verde compacta si loturi cu destinatia cai de comunicatie terestra: strazi propuse.
- Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice ZONEI REZIDENTIALE SI SERVICII SI COMERT.
- Reconfigurarea parcelei nr. 334654 Vladimirescu, strada Felicia, prin ingustarea profilului stradal de la 16,0 m la 14,0 m.
- Realizare cai de comunicatie – strazi interioare, pentru acces la parcelele de locuit si servicii/comert.
- Asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acestora cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulatiei si a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este Zona locuinte si functiuni complementare – servicii/comert.

Funcțiunile complementare parcelelor nou propuse sunt platforme carosabile și strazi interioare, amenajări tehnico-edilitare, paraje, zone verzi amenajate.

JUDETUL ARAD

platforme carosabile și strazi interioare, amenajări tehnico-edilitare, paraje, zone verzi amenajate.

APROBAT CONFORM

HCL nr. 135

28.06.2022

Architect ref:

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

Conform PUG Vladimirescu amplasamentul studiat se afla in UTR 10. Destinatia stabilita pentru parcelele avand CF nr. 334654, 333251 si 332558 Vladimirescu este : subzona locuinte si functiuni complementare. Destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu pentru parcela cu CF nr. 333268 Vladimirescu este subzona constructii edilitare (parc fotovoltaic), cu instituire interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Pentru imobilele avand CF nr. 334654, 333251 si 332558 Vladimirescu:

UTILIZARI PERMISE sunt: constructii locuinte colective si individuale, constructii pentru institutii si servicii de interes public; mici ateliere mestesugaresti, mici ateliere de reparatii, depozite, unitati industrie usoara, toate cu suprafata construita de max. 100-120 mp, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi si obiecte de mobilier urban.

UTILIZARI INTERZISE: unitati industriale poluante, depozite care genereaza trafic intens, constructii productie.

Parcelele avand CF nr. 334654, 333251 si 332558 Vladimirescu isi pastreaza destinatia conform PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL 92/23.07.2015.

Parcela avand CF nr. 333268 Vladimirescu isi va schimba destinatia din zona constructii edilitare (parc fotovoltaic) in zona locuinte individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre +109,00 NMN și +110,60 NMN. Terenul va fi sistematizat, in functie de solutiile de arhitectura propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile si pietonale la strazile existente, si anume: str. Maia, str. Diana, str. Augusta si str. Claudia.

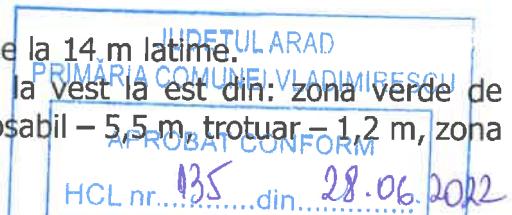
Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S/D+P+1E. Cota terenului sistematizat propus va fi in jurul valorii de +110,70 NMN. Inaltimea constructiilor propuse in cote absolute va tine cont de conditiile impuse prin avizul nr. 27108/2174/16.02.2022 - Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Zona 1:

- Accesul la Zona 1 se va realiza din strada Felicia, strada avand CF nr. 334654 Vladimirescu, reglementat prin prezenta documentatie.
- **P9:** strada Felicia, strada existenta neamenajata corespunzator. Se propune modernizarea acesteia prin urmatoarele operatiuni:
 - o Modificare profil stradal de la 16 m latime la 14 m latime.
 - o Propunere profil stradal P9 compus de la vest la est din: zona verde de aliniament – 3,0 m, trotuar – 1,2 m, carosabil – 5,5 m, trotuar – 1,2 m, zona verde de aliniament – 3,0 m.



Zona 2:

- Accesul pe amplasamentul reglementat se va realiza din strada Alexandria, prin continuarea strazilor Maia, Diana, Augusta si Claudia. Se va corecta profilul stradal al strazilor mai sus amintite, pe tronsonul aflat intre strada Alexandria si terenul studiat avand CF nr. 333268 Vladimirescu, astfel incat sa fie posibil accesul la parcela cu CF nr. 333268 Vladimirescu.
- Profilul stradal al tronsoanelor strazilor Maia, Diana si Claudia, aflate intre strada Alexandria si incinta studiata, va fi urmatorul: zona verde de aliniament – variabil, trotuar – 1,20 m, carosabil - 5,00 m, trotuar – 1,20 m, zona verde de aliniament – variabil.
- Profilul stradal al tronsonului strazii Augusta, aflat intre strada Alexandria si incinta studiata va fi urmatorul: zona verde de aliniament – variabil, trotuar – 1,20 m, carosabil - 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zona verde de aliniament – variabil.
- In Zona 2, pentru circulatia auto si pietonala optima, se propun profilele stradale P1 -> P8, cu urmatoarele caracteristici:
 - **P1:** strada cu sens dublu, latime totala profil 9,2 m, compus de la nord la sud din: carosabil 5,5 m, trotuar 1,2 m, zona verde de aliniament 2,5 m.
 - **P2:** strada secundara, avand un prospect stradal din limita de proprietate in limita de proprietate de 9,0 m, cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa, pentru deservirea unui singur aliniament stradal pentru constructii compus de la vest la est din: zona verde de aliniament 1 m, carosabil 4,0 m, trotuar – 1,2 m, zona verde de aliniament 2,8 m.
 - **P3, P5 si P6:** strazi cu sens dublu, latime totala profil 12,0 m, compus de la vest la est din: zona verde de aliniament – 2,05 m; trotuar – 1,2 m; carosabil 5,5 m; trotuar 1,2 m; zona verde de aliniament – 2,05 m.
 - **P4:** strada cu sens dublu, latime totala profil 17,0 m, compus de la vest la est din: zona verde de aliniament – 4,55 m; trotuar – 1,2 m; carosabil 5,5 m; trotuar – 1,2 m; zona verde de aliniament – 4,55 m.
 - **P7:** strada cu sens dublu, latime totala profil 12,0 m, compus de la sud la nord din: zona verde de aliniament – 2,05 m; trotuar – 1,2 m; carosabil 5,5 m; trotuar 1,2 m; zona verde de aliniament – 2,05 m.
 - **P8:** strada secundara, avand un prospect stradal din limita de proprietate in limita de proprietate de 9,0 m, cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa, pentru deservirea unui singur aliniament stradal pentru constructii compus de la sud la nord din: zona verde de aliniament 1,8 m, carosabil 4,0 m, trotuar – 1,2 m, zona verde de aliniament 2,0 m.

Legatura dintre Zona 1 si Zona 2 se realizeaza prin intermediul terenului adjacente acestora, avand CF nr. 334751 Vladimirescu, aflat de asemenea in proprietatea IMOTRUST S.A. Solutia privind caracteristicile constructive ale acestei legaturi vor fi stabilite la faza D.T.A.C. de catre proiectanti specialitatea drumuri, functie inclusiv de mobilarea din interiorul incintei ce se reglementeaza prin PUZ Zona 7.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asfaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

Se propun drumuri de incinta ale caror gabarite vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/99, in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Ordinea executarii si gabaritele drumurilor si acceselor propuse in zona studiata si in incinta propusa spre reglementare vor respecta normativele tehnice in vigoare si legislatia actualizata in domeniul drumurilor - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata; Ordinului 6/2003 privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean, actualizata, etc, in concordanta cu avizele si acordurile avizatorilor.

Pe parcursul elaborarii prezentei documentatii, au fost respectate prevederile Certificatului de Urbanism nr. 226/18.05.2021 privind realizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentatie, si anume: " Autorizatia de construire pentru orice fel de lucrari necesare in vederea realizarii obiectivului de zona rezidentiala si functiuni complementare nu se va emite pana cand nu s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor pentru intersectia de acces din DN7 pe strada Cetatii Orod, pentru cartierul Via Carmina.

Costurile integrale pentru realizarea investitiei si pentru asigurarea echiparii tehnico-edilitare (extinderi retele, iluminat public, evacuare ape pluviale, accese in zona, accese in incinta, strazi publice, etc) a zonei vor fi suportate de catre beneficiar/solicitant.

Necesarul de paraje pe fiecare parcela in parte va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobatia Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Accesul carosabil pe fiecare parcela propusa cu destinatia locuire individuala si servicii/comert se va realiza cu o latime maxima de 5,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia locuire individuala si servicii/comert se va realiza cu o latime maxima de 1,2 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

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

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

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7.5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie si masinilor de salubritate.

Executia lucrarilor:

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

Costul tuturor lucrarilor aferente cailor de comunicatie rutiera si pietonala in incinta va fi suportat de catre beneficiar.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii accesului auto si pietonal pe fiecare parcela propusa in parte va fi suportat de catre beneficiarul final al fiecarei parcele.

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

Zona studiată are o suprafață de **245.000 mp**, iar interventiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor carosabile și pietonale și a extinderilor de utilități, din strazile adiacente parcelelor reglementate prin prezenta documentatie.

Zona studiata cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie.

APROBAT CONFORM

HCL nr..... din..... 28.06.2022

Protectie

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 116.596 mp si este compusa din:

- C.F. nr. 333251 Vladimirescu _____ 7.525 mp
- C.F. nr. 334654 Vladimirescu _____ 4.882 mp
- C.F. nr. 332558 Vladimirescu _____ 5.654 mp
- C.F. nr. 333268 Vladimirescu _____ 98.535 mp

si reprezinta terenurile in proprietate privata a IMOTRUST S.A.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei ZONE REZIDENTIALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pe amplasamentul reglementat sunt:

- a) Realizare parcele cu destinatie rezidentiala si servicii/comert;
- b) Realizare parcele cu destinatie tehnico-edilitara aferenta parcelelor rezidentiale si servicii/comert propuse, parcele aferente strazilor nou propuse, parcele aferente zonei verzi compacte propusa;
- c) Schimbarea de destinatie a parcelei cu CF nr. 333268 Vladimirescu si ridicarea interdictiei temporare de construire prin rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara;
- d) Reglementarea accesului in zona din drumul national JUD. NEAMȚ DN 7 si a circulatiilor in incinta din str. Alexandria si str. Victoria, reconfigurarea strazii Felicia; PRIMĂRIA COMUNENEI VLADIMIRESCU
- e) Reglementarea amplasamentului din punct de vedere urbanistic, si anume: retrageri, indicatori urbanistici, inalimi maxime, aspect, etc. APROBAT CONFORM

HCL nr. 135 din 28.06.2022

Arhitect sef.

Pentru Zona Z1:

Functiune principala: zona rezidentiala cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, servicii/comert

Functiuni complementare: circulatii carosabile, accese auto si pietonale, retele si amenajari tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Pentru Zona Z2:

Functiune principala: zona rezidentiala cu regim mic de inaltime

Functiuni complementare: circulatii carosabile, accese auto si pietonale, retele si amenajari tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune un numar de maxim 189 parcele cu destinatie rezidentiala, 1 parcela cu destinatia servicii/comert, 5 parcele cu destinatia zona verde compacta amenajata, minim 8 parcele cu destinatia cai de comunicatie terestra – strazi propuse si 1 parcela cu destinatia constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare . Parcelele cu destinatia de locuire individuala se pot realiza cu **respectarea cumulata** a urmatoarelor conditii:

- Suprafata minima a parcelelor de locuinte individuale nou propuse va fi de 400 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 14 m, dar nu mai lat decat adancimea parcelei.
- Adâncimea parcelelor nu se va modifica, conform planșei 02 A_Reglementari urbanistice.
- Respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie (retrageri, indicatori urbanistici, inalimi maxime, aspect, etc.)

Parcelarea zonei rezidentiale propuse se va realiza respectand HG 525/96 si Ghidul privind elaborarea si aprobaarea regulamentelor locale de urbanism GM-007-2000.

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

Sunt permise lucrari ulterioare de dezmembrare sau unificare a parcelelor cu destinatia de locuinte individuale, cu respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie si a legislatiei in vigoare.

B. Parcari

Necesarul de paraje pe fiecare parcela in parte va fi conform prevederilor Normativului P132-93, HG 525/1996 si Ghid privind elaborarea siprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

In cazul parcelelor cu destinatie de zona rezidentiala, se va realiza minim un loc de parcare la fiecare unitate locativa.

In cazul parcelelor cu destinatie de comert vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de pana la 400 mp.
- Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de 400 – 600 mp.

In cazul parcelelor cu destinatie de servicii, se va amenaja cate 1 loc de parcare la 10-30 salariati, plus un spor de 20% pentru invitati.

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

C. Zona tehnico edilitara

A fost alocata o zona destinata echiparii tehnico-edilitare, amplasata in Zona 1, cu o suprafata alocata de aproximativ 282 mp.

D. Spatii verzi si spatii agrement

Se va asigura o suprafata compacta de zona verde amenajata intr-un procent de minim 3% din totalul suprafetei terenului reglementat, si anume minim 3.498 mp, compusa din 4 parcele distincte, conform planse 02A_Reglementari urbanistice.

Zonele verzi compacte cu destinatie publica vor fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu, dupa amenajarea lor corespunzatoare.

Pentru zona rezidentiala cu regim mic de inaltime (parcelele propuse), zona verde amenajata va fi de minim 20 % din suprafata fiecarei parcele;

Pe parcela cu destinatia servicii/comert se va asigura zona verde amenajata in procent de min. 10% din totalul parcelei.

BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATA 245.000 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	32.592	13,30%	32.592	13,30%
Cai de comunicatii feroviare – Linie ferata Vladimirescu – Glogovat	4.210	1,72%	4.210	1,72%
Canale desecare - colmatate	7.070	2,89%	7.070	2,89%
Teren curti constructii cu destinatia locuire cu functiuni complementare, conf. C.F. nr. 332558, 333251, Vladimirescu	13.179	5,38%	0	0,00%
Teren drum, C.F. nr. 334654 Vladimirescu	4.882	1,99%	0	0,00%
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico -edilitare, C.F. nr. 333268 Vladimirescu - existent	98.535	40,22%	0	0,00%
Zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime	57.482	23,46%	143.242	58,47%

Zona servicii/comert - propus	0	0,00%	1.060	0,43%
Spatiu verde compact – propus (minim 3% din suprafata terenului)	0	0,00%	3.498	1,43%
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico -edilitare - propus	0	0,00%	282	0,11%
Cai de comunicatie terestra (strazi interioare, trotuare, zonae verzi de aliniament)	27.050	11,04%	53.046	21,65%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	245.000	100%	245.000	100%

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ 116.596 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Teren curti constructii cu destinatia locuire cu functiuni complementare, conf. C.F. nr. 332558, 333251, Vladimirescu	13.179	11,30%	0	0,00%
Teren drum, C.F. nr. 334654 Vladimirescu	4.882	4,19%	0	0,00%
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, C.F. nr. 333268 Vladimirescu - existent	98.535	84,51%	0	0,00%
Zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime - propus	0	0,00%	85.7600	73,55%
Zona servicii/comert - propus	0	0,00%	1.0600	0,91%
Spatiu verde compact – propus (minim 3% din suprafata terenului)	0	0,00%	3.4980	3,00%
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare - propus	0	0,00%	2820	0,24%

Cai de comunicatie terestra – strazi interioare propuse din care:

Carosabile - propus	0	0,00%	12.0700	10,35%
Trotuare - propus	0	0,00%	4.3000	3,69%
Zone verzi de aliniament – propus, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert	0	0,00%	9.626	8,26%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	116.596	100%	116.596	100%

JUDETUL ARAD

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Pentru parcelele cu destinatia locuire individuală:

P.O.T. max.: 40,00 %, C.U.T. max. : 1,20

Pentru parcela cu destinatia servicii/comert:

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

APROBAT CONFORM

HCL nr..... din ..28.06.2022

Arhitect sef.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUIS
01. Amplasare	Intravilanul com. Vladimirescu	Intravilanul com. Vladimirescu

		Terenuri proprietate privată, conf. extras:
02.	Proprietate	➤ C.F. nr. 332558 Vladimirescu 5.654 mp
		➤ C.F. nr. 333268 Vladimirescu 98.535 mp
		➤ C.F. nr. 333251 Vladimirescu 7.525 mp
		➤ C.F. nr. 334654 Vladimirescu 4.882 mp

3.5.1. Sistematizare verticală:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse între +109,00 NMN și +110,60 NMN. Terenul va fi sistematizat, funcție de soluțiile de arhitectură propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile și pietonale la strazile existente în zona care se vor extinde, și anume: str. Maia, str. Diana, str. Augusta, str. Claudia.

Se propune un regim de înaltime a imobilelor propuse pe parcelele destinate zonei rezidențiale cu regim mic de înaltime și pe parcela cu destinația servicii/comerț de maxim S/D+P+1E. Înaltimea maximă la streasina/atic va fi de 9,00 m, respectiv 12,00 m la coama. Cota terenului sistematizat propus va fi în jurul valorii de +110,70 NMN. Înaltimea construcțiilor propuse în cote absolute (+122,70 NMN) va tine cont de condițiile impuse prin avizul Autoritățea Aeronautica Civilă Română.

3.5.2. Criterii compozitionale și funktionale:

Se propune realizarea unor parcele individuale cu destinația de locuințe individuale, amplasate în sistem izolat, cuplat sau și/sau însiruit. Totodată, se propune o parcelă cu funcțiune de servicii/comerț, o parcelă cu destinație tehnico-edilitară, minim 8 parcele cu destinația cai de comunicări terestre, reprezentând strazile de incintă propuse și minim 4 parcele cu destinație zonă verde amenajată, cu caracter public.

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

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrelui de construibilitate, la frontul stradal a construcțiilor pentru garare (garaje, carport) iar la limita posterioară, a unor construcții de tip anexe gospodărești, filigori, carport, conform ~~reglementarilor~~ impuse prin prezenta documentație, în R.L.U.

Fata de constructii realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amândouă vor fi considerate fata de principale.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile construcții de pe parcelele propuse cu funcțiunea de locuire respectiv servicii/comerț va fi astfel:

Fata de frontul stradal: retragere minim 3,00 m și maxim 6,00 m

Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înaltime obligatoriu impus Parter, cu acoperis tip sarpanta sau terasa, și o înaltime maximă la cornisa/atic de 3 m, respectiv înaltime maximă la coama de 5 m față de cota terenului sistematizat.

Fata de limitele laterale:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă fată de celalăță limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de celalăță limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe însiruite** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limită laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **însiruire de maxim 5 locuințe**.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRE

APROBAT CONFORM

HCL nr. 135 din 28.06.2022

Achitat set

- Retragerea constructiilor fata de limita laterala comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m;
- Pentru parcela cu funcțiunea servicii/comerț, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim 2,00 m.
- Retragerea minima a constructiilor fata de limita parcelei cu destinație rezidențială, comună cu parcela cu destinație servicii/comerț este de 2,00 m.

Fata de limita posterioara:

- Pentru parcelele cu destinație rezidențială, respectiv servicii/comerț, retragerea minima este de 6,00 m.

Este posibila amplasarea de anexe gospodarești (magazii, filigorii, pergole, etc) în afara zonei de construibilitate, cu condiția ca acestea să nu depasească înaltimea la cornisă/atic de 3 m și 5 m la coama, fata de cota terenului sistematizat. Se pot realiza anexe cu regim de înaltime maxim S+P, cu acoperis tip sarpanta sau terasa.

In cazul in care pe o parcela se vor realiza mai multe construcții independente, amplasarea acestora se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 3,00 m intre acestea, dar nu mai putin de jumate din inaltimea celei mai inalte constructii.

Zona de construibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plana 02A_Reglementari urbanistice.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 155 din 28.06.2022

Arhitect sef

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de înaltime al constructiilor propuse pe parcelele propuse, cu destinația de locuire și servicii/comerț este maxim S/D+P+1E.

Se permite realizarea constructiilor cu acoperis sarpanta și/sau terasa.

Inaltimea maxima a constructiilor la streasina/atic va fi de 9 m, respectiv o inaltime maxima la coama de 12 m fata de cota terenului sistematizat.

In cazul realizarii constructiilor cu mansarda, se va tine cont ca acestea să respecte prevederile P100-1/2013. Se va tine cont ca peretii perimetrali din zidarie să nu depasească înaltimea medie de 1,25 m.

Constructiile ce adapostesc garajul/carport-ul, amplasate la frontul stradal, vor avea un regim de înaltime obligatoriu impus **Parter**, cu acoperis tip sarpanta sau terasa, și o **inaltime maxima la cornisa/atic de 3 m , respectiv inaltime maxima la coama de 5 m** fata de cota terenului sistematizat.

Anexele gospodarești (magazii, filigorii, pergole, etc) vor avea un regim de **inaltime maxim S+P**, cu acoperis tip sarpanta sau terasa și **inaltimea maxima la cornisa/atic de 3 m, respectiv inaltime maxima la coama de 5 m** fata de cota terenului sistematizat.

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana aviz nr: 27108/2174 din 16.02.2022, si anume:

1. Respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisa spre avizare;
2. Respectarea înalțimii maxime a obiectivului de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 122,23 m (110,23 m cota absolută fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m înaltimea maxima a construcției);
3. Utilizarea pentru încalzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
4. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumina orientate în sus;
5. Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampaioane, baloane, etc.;

6. Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Pentru parcelele cu destinatia locuire individuala:

P.O.T. max.: 40,00 %, C.U.T. max. : 1,20

Pentru parcela cu destinatia servicii/comert:

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

APROBAT CONFORM
HCL nr.....135 din 28.06.2022
Arhitect şef,

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996.

- Se va asigura o suprafata compacta de zona verde amenajata intr-un procent de minim 3% din totalul suprafetei terenului reglementat, si anume minim 3.498 mp. Aceasta zona verde se propune a se realiza pe 4 parcele, in partea de nord a Zonei 2 propuse si pe o parcela independenta, in imediata vecinatate a parcelei destinata constructiilor tehnico-edilitare.

- Se vor realiza zone verzi de aliniament aferente strazilor noi propuse. Acestea reprezinta o suprafata de min. 9.626 mp, reprezentand 8,26 % din totalul suprafetei terenurilor reglementate. **In suprafata zonei verzi de aliniament sunt incluse si accesele carosabile si pietonale la fiecare parcela cu destinatie locuire si servicii/comert, acestea putand fi cuantificate doar la stabilirea finala a parcelarii incintei.**

Se interzice transformarea spațiilor verzi compacte si de aliniament în locuri de parcare.

- Pe parcelele cu destinatia de locuinte se va asigura zona verde amenajata in procent de min. 20% din totalul fiecarei parcele.
- Pe parcela cu destinatia servicii/comert se va asigura zona verde amenajata in procent de min. 10% din totalul parcelei.

BILANȚ ZONE VERZI	PROPUȘ	
	mp	%
Zona verde compacta – propus (minim 3% din suprafata terenului)	3.498,00	3,00%
Zone verzi de aliniament, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert	9.626,00	8,26%
Zone verzi aferente parcelelor cu destinatia locuire individuala	17.152,00	14,71%
Zona verde aferenta parcelei cu destinatia servicii/comert	106,00	0,09%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	30.382,00	26,06%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In partea de sud a Zonei 1 se afla o platforma tehnico-edilitara, cuprinzand o statie de pompare si un transformator de curent, echipamente care asigura functionarea cartierului existent la est de Zona 1. Statia de pompare existenta se afla la o distanta de minim 58,70 ml fata de linia CFR, respectiv transformatorul existent la o distanta de minim 43,50 ml fata de linia CFR.

Prin prezenta documentatie, se pastreaza zona tehnico-edilitara existenta, din aceasta urmand sa plece parte din utilitatile necesare pentru investitia propusa. Traseele de utilitati propuse se vor realiza in prospectul stradal al strazii Felicia, la o distanta de minim 57,50 m fata de linia de cale ferata CF, aflata la vest de amplasament.

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă rece va fi asigurat prin extinderea retelei existente în zona, pe strada Alexandria, și racordarea la aceasta.

Pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială, se propune extinderea retelei de distribuție a apei din teava PE-HD, pe care vor fi dispusi inclusiv hidranti de incendiu cu debitul $Q_{ie} = 5,00 \text{ l/s}$.

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniul public. Fiecare cămin va fi dotat cu robinete de inchidere, filtru de impurități și apometru DN 25. Este recomandată și montarea și unui robinet de concesie îngropat pe conducta de branșament a fiecarui înainte de căminul de branșament.

Conducțele de distribuție vor avea un diametru cuprins între 110 și 160mm și se vor monta îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80cm)

Retea de apă pentru incendiu:

Conform normativului P118/2 din 2013 art 6.1 (1) retelele de apă din centre populate trebuie echipate cu hidranti interioiri. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei. Se vor ampla astfel hidranti exterioiri de incendiu DN 80 la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00 \text{ l/s}$.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIR

APROBAT CONFORM

HCL nr. 135 din 28.06.2022

Arhitect șef.

BREVIAR DE CALCUL

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi,med} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \text{ mc/zi}$$

în care:

$N_i =$ numărul de consumatori = 10

q_{si} - debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi = $120 \text{ l}/\text{om} \times \text{zi}$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 0$ [mc/zi] necesar de apă tehnologică]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi,max} = Q_{zi,med} \times K_{zi} [\text{mc/zi}]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o,max} = 1/24 \times Q_{zi,max} \times K_o [\text{mc/h}] \quad K_o = 3$$

caracteristici	K _{zi}	K _o	ore de funcționare	q p l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						Q n zi med	Q n zi max	Q n o max
						m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	474	56,88	73,944	9,24
total						56,88	73,944	9,24

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi,med} = K_s \times K_p \times Q_{zi,med} [\text{mc/zi}]$$

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

$$C_{zi,max} = K_{zi} \times C_{zi,med} = 1,30 \times 2,66 = 3,45 [\text{mc/zi}]$$

Cerința de apă

C n zi med	Q n zi max	Q n o max
m3 / zi	m3 / zi	m3 / h
60,92	79,19	9,90

Retea de apa pentru incendiu:

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasati hidranții de incendiu exteriori cu Dn65mm, la distanțe de 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00 \text{ l/s}$.

Canalizare menajeră:

Zona studiata se va racorda la sistemul de canalizare al localitatii Vladimirescu.

Apele uzate vor fi colectate de la diversele clădiri, apoi vor fi deversate în rețeaua de canalizare ce va fi dezvoltata in zona, cu descărcare în colectorul menajer existent aflat pe parcela avand CF nr.333251 Vladimirescu, unde se afla o statie de pompare pentru apele menajere preluate de la zona rezidentiala nr. 5 a cartierului Via Carmina. Aceasta statie de pompare se va redimensiona astfel incat sa poata prelua inclusiv noile obiective propuse prin prezenta documentatie Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de directie, cămine de vizitare vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, si cămine de racord. Conductele vor fi din țeavă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 250 mm.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalentii 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 si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, si 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 ($v_{min} < v_{real} < v_{max}$) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u_{max} ;

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

BREVIAR DE CALCUL

$$Qu=0,8 \times Q_s (\text{mc/zi} \dots \text{mc/h})$$

Canal menajer		
Q u zi med	Q u zi max	Q u o max
m3 / zi	m3 / zi	m3 / h
48,73	63,36	7,92

APROBAT CONFORM
HCL nr. 135 din 28.06.2022

Arhitect set

Canalizare pluvială:

In zona nu exista canalizare pluviala. Astfel, se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor.

Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii/comert vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

Apele pluviale colectate de pe suprafetele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger si directionate catre bazinele de decantare ape pluviale, realizate din material grosier drenant, amplasat la distante de max. 60 m unul fata de celalalt, in zonele verzi adiacente carosabilului. Conductele vor fi din țeavă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 315 mm.

BREVIAR DE CALCUL

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S \quad l/s \text{ în care:}$$

- i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul
- $i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$
- f = coeficient de scurgere
- m coefficient adimensional

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 135 din 28.06.2022

Arhitect sef,

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	43551	15	2/1	100	313,57
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	43551	15	2/1	100	34,841
3.	Saptele verzi compact	0,8	0,10	3498	16	2/1	100	2,7984
4.	Carosabile - propus	0,8	0,85	12070	17	2/1	100	82,076
5.	Trotuar	0,8	0,85	4300	18	2/1	100	29,24
6.	Zonă verde aliniament	0,8	0,10	9626	15	2/1	100	7,7008
		Total		116596				470,22

Debit de apelor pluviale va fi este 470,22 l/s.

Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor va fi asigurata prin extinderea retelei existente in zona , cu posibilitatea ca fiecare parcela propusa sa poata realiza un bransament de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile strazi se va face prin extinderea retelelor de joasa tensiune si iluminat stradal existente pe strazile cele mai apropiate.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț (80cm)

3.6.7. Retele de telecomunicatii:

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

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

Se vor respecta conditiile din avizele detinatorilor/furnizorilor de utilitati tehnice obtinute pentru prezenata documentatie.

3.7. Protectia mediului:

Functiunea propusa prin PUZ –zona rezidentiala – locuinte individuale – izolate, cuplate si/sau insiruite, zona servicii/comert nu este poluanta.
INDEPARTARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 135 din 28.06.2022

- Se vor respecta masurile de protectie ale mediului solicitate de APM Arad prin Decizia Etapei de Incadrare nr. 798/20.01.2022 si anume:

Protectia calitatii apelor:

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

Protectia calitatii aerului:

- Se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protectia solului si a subsolului:

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

Gestionarea deseuriilor:

- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseuriilor menajere si reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobatarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viala al populatiei si Legea nr. 92/2021 privind regimul deseuriilor;
- Deseurile menajere vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticla) si se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- Se va evita depozitarea necontrolata a deseuriilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile nr. OUG nr. 92/2021 privind regimul deseuriilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa.

Protectia biodiversitatii:

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

Modul de integrare a investitiei in zona:

Functiunea propusa se integreaza in zona fara sa afecteze negativ aria studiată, tinand cont ca terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte individuale, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului. Aceasta investitie continua si dezvolta o zona rezidentiala deja existenta , si anume cartierul Via Carmina, aflat la nord de terenul reglementat prin prezenta documentatie.

In zona de nord a amplasamentului, la intrarea in cartier din drumul national DN7, se afla in desfasurare documentatiile de urbanism PUZ si RLU – „ Zona comerciala: Construire spatii comerciale si servicii conexe, amplasare panouri publicitare si totem, amenajare teren si accese carosabile, imprejmuire proprietare” si PUZ si RLU – „Zona servicii – Construire galerie comerciala, amenajari incinta, alei auto si pietonale, spatii verzi, imprejmuire, semnale publicitare – str. Cetatii Orod Vladimirescu”.

Totodata, s-a obtinut Autorizatia de Construire privind realizarea sensului giratoriu din DN 7, cu acces in strada Cetatii Orod si este in curs de executie. APROBAT CONFORM

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

HCL nr... 135 din... 28.06.2022

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor:

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

Se vor realiza accesele la incinta reglementata, Zona 1 respectiv Zona 2. In cadrul Zonei 1, strada Felicia se va reconfigura pentru a asigura 2 sensuri de circulatie.

Se va realiza extinderea retelelor editilare aferente functionarii noii zone propuse.

3.9. Obiective de utilitate publica:

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt propuse noi obiective de utilitate publica si anume:

- cai de circulatie rutiera – strazi, materializate in profilele stradale P1 – P9 (minim 8 parcele);
- zona verde amenajata compacta, in suprafata de 3% din totalul suprafetei incintei reglementate (minim 5 parcele).

Gabaritele cailor de circulatie vor respecta prevederile Normativului P118 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Pentru amenajarea strazilor cu destinatie publica propuse se vor respecta cel putin prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, art. 6, pct. 2.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asfaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj, vor fi incadrate de borduri si fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

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

Nu se va admite receptia la terminarea lucrarilor de constructii pentru locuintele autorizate astfel pana nu a fost efectuata receptia la terminarea lucrarilor de constructii pentru dotarile tehnico-edilitare.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

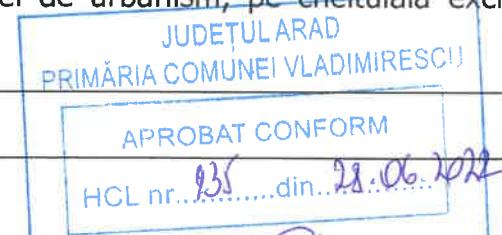
In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- teren in proprietate publica de interes national – linia de cale ferata Vladimirescu-Glogovat;

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea comunei Vladimirescu;
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren curti-construcții;
- terenuri fara proprietar prin renuntare in mod definitiv, cu titlu gratuit si irevocabil la dreptul de proprietate in favoarea comunei Vladimirescu.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Zona aferenta cailor de comunicatie cu destinatie publica propuse, respectiv zona verde compacta, vor fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa amenajarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate, autorizate si receptionate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor documentatiei de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a dezvoltatorului privat.



4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezентate în capituloare 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. comuna Vladimirescu.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile P.U.G. comuna Vladimirescu, propunând funcțiunea ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

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

- Realizarea unor noi parcele; Ansamblu rezidential, va fi constituit din loturi pentru constructii locuinte individuale, amplasate izolat,cuplat si/sau insiruit, 1 lot pentru constructii de servicii/comert, 1 lot destinat echiparii tehnico-edilitare aferente zonei rezidentiale, minim 8 loturi cu destinatia cai de comunicatie terestra: strazi propuse si minim 5 loturi cu destinatia zona verde amenajata.
- Stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice ZONEI REZIDENTIALE SI SERVICII SI COMERT.
- Reconfigurarea parcelei nr. 334654 Vladimirescu, strada Felicia, prin ingustarea profilului stradal de la 16,0 m la 14,0 m.
- Realizare cai de comunicatie – strazi interioare, pentru realizare acces la parcelele de locuit si servicii/comert.
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinătate;
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafete de teren si sistematizarea si reglementarea accesului la zona studiata.

- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce creste calitatea terenurilor invecinate si a zonei.

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

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

- aprobarea PUZ prin H.C.L.Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

Intocmit,

arh. TUȚU Andreea

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI RUR –B,C,D,E,F,G



JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM
HCL nr. 135 din 28.06.2022

Arhitect șef,