

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

• Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent: Construire zona pentru servicii
AMPLASAMENT:	jud. Arad, com. Vladimirescu, extravilan, CF 324479 (302979 cf vechi)
BENEFICIAR:	SC DYA MARKET SRL
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
COORDONATOR:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. – arh.urb. SOIMA MIRCEA
NUMAR PROIECT:	38/2019

• Obiectul P.U.Z.

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

Obiectul P.U.Z. îl constituie introducerea terenului în extravilan, schimbarea destinației terenului și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei. Zona vizată spre reglementare este constituită din imobilul identificat prin CF nr. 324479 (302979 cf vechi) Vladimirescu – proprietate a SC DYA MARKET SRL, cu o suprafață totală de 20000 mp, amplasat în partea de est a localității Vladimirescu, în extravilan, pe drumul DC68, drumul care duce spre padurea Vladimirescu.

Documentația se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru ca acesta să poată edifica pe teren construcții pentru servicii, respectiv construcții metalice tip hala cu destinații comerciale.

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. 03/02.04.2020
- Certificatul de Urbanism 10/08.01.2020, 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 de est a localitatii Vladimirescu, in extravilan, pe drumul DC 68, intr-o zona preponderent neconstruita. Functiunile principale care se dezvolta in zona sunt cele axate pe industrie si servicii.

2.2. Incadrarea în localitate

- o pozitia zonei față de intravilanul localității
- o 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 dintr-un teren amplasat pe drumul comunal 68, in extravilanul comunei Vladimirescu. Terenul, identificat prin CF 324479 (302979 cf vechi) cu suprafata de 20000 mp are categoria de folosinta arabil in extravilan si este proprietatea persoanei juridice SC DYA MARKET SRL.

Amplasamentul este liber de constructii si se afla pe un teren relativ plat, fara denivelari.

Din punct de vedere al circulatiei DC68 beneficiaza de imbracaminte asfaltica, pista de biciclete si santuri pentru colectarea apelor pluviale.

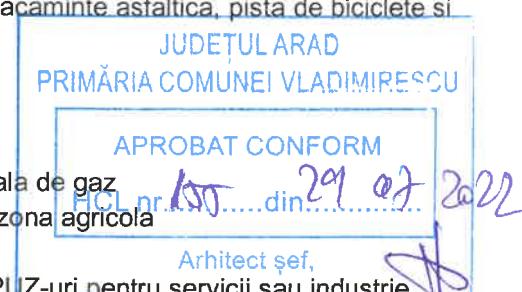
Vecinatatile zonei sunt:

Nord: teren extravilan CF302980 pe care este amplasata magistrala de gaz

Sud: teren intravilan A47/8, CF 324478 intravilan conform PUG, zona agricola

Est: drum de pamant si terenuri agricole extravilan

Vest: drumul de acces, DC 68 si terenuri pe care se efectueaza PUZ-uri pentru servicii sau industrie



Zona studiata este dotata cu urmatoarele retele edilitare: energie electrica.

Amplasamentul se afla la o distanta de 430 m fata de zona de locuinte a localitatii Vladimirescu in vest si la o distanta de aproximativ 240 m fata de zona de locuinte de vacanta si cladirea cu functiunea de sala de nunti din sud.

In partea de nord a terenului, la 6.00 m fata de limita, se afla magistrala de gaze naturale Horia-Masloc.

Amplasamentul se afla la aproximativ 21.45 m fata de reteaua de energie electrica de medie tensiune care este amplasata pe terenurile de vis-a-vis de DC 68.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- o elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relief, reteaua 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 Muntii Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localitațiilor 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 Muntelor 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 caractere 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 temperatura aerului:

Clima este temperat-continentală 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 lunată maxima: (60,8 - 178,0) mm

media anuală: (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 fluviații (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucisată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

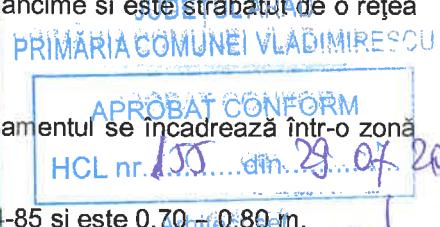
Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 200 m adâncime.

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 îngheț 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.

In zona studiată există o magistrală de gaze naturale Horia-Masloc pe terenul situat la nord de terenul propus spre reglementare

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, inconvenienții între tipurile de circulație precum și dintre acestea și alte funcțiuni 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 în zona se desfășoară cu ajutorul autovehiculelor pe drumul comunal 68, drum dotat cu îmbrăcăminte din asfalt, cu două sensuri de circulație și cu pistă de biciclete asfaltată. Pe partea laterală ale drumului există sănătate de evacuare a apelor pluviale.

Funcțiunea principală în zona este cea de industrie, servicii și agricolă.

Nu există dificultăți în circulația auto. Drumul DC 68 este dotat cu 2 benzi (cate una pe sens), cu o lățime de 6,00 m, cu pistă de biciclete de aproximativ 1,50 m pe o parte și cu sănătate de colectare a apelor pluviale pe cealaltă parte a drumului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
- relaționări între funcțiuni
- 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 în curs de dezvoltare ca zona cu funcțiuni pentru servicii și industrie. Majoritatea zonelor din jurul zonei propuse spre reglementare sunt în extravilan sau au documentații de urbanism în curs de derulare.

Funcțiunile propuse sunt în concordanță cu funcțiunile zonei.

Pe terenurile din imediata apropiere, în partea de sud, există o zonă cu unități agricole reprezentată de un fond construit alcătuit din construcții cu regim de înălțime parter amplasate la front.

Pe terenurile de vis-a-vis a fost efectuată o lotizare și unii proprietari au facut demersurile de începere a documentațiilor de urbanism pentru schimbarea destinației din teren agricol în zone pentru servicii sau industrie.

Având în vedere că zona studiată este într-un curs de dezvoltare incipient nu există servicii sau spații verzi.

Nu există riscuri naturale pentru zona studiată, zona aflându-se pe teren plat.

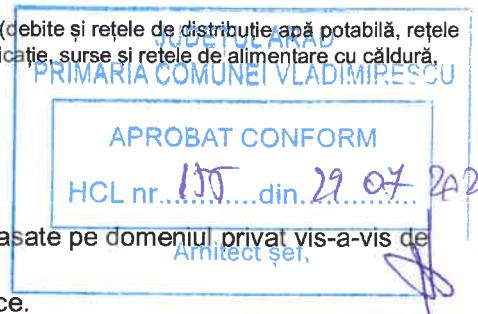
Nu există disfuncționalități din punct de vedere al ocupării terenurilor.

2.6. Echipare edilitară

- studiul echipării edilitare în zonă, în corelare cu infrastructura localității (debitele 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 beneficiază de următoarele rețele tehnico-edilitare:

- Rețele de distribuție energie electrică de medie tensiune amplasate pe domeniul privat vis-a-vis de DC68.
- Magistrala de gaz amplasată pe terenul adjacente laturii nordice.



Principalele disfuncționalități din punct de vedere edilitar sunt lipsa rețelelor de apă și canalizare.

2.7. Probleme de mediu

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

Relația cadrului natural – cadru construit

Pe teren nu există construcții, cadrul natural în zona din apropiere fiind reprezentat de terenuri arabile în extravilan sau zone în curs de reglementare. Construcțiile propuse vor respecta caracterul

peisajului existent și se vor încadra în specificul zonei.

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.

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 către beneficiarul investiției care dorește construirea pe acel teren.

Prin Certificatul de Urbanism se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevazute în 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:

- scoaterea terenului din circuitul agricol
- reglementarea din punct de vedere urbanistic și rezolvarea disfuncționalităților existente la nivel local în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii
- creșterea atractivității zonei prin diversificarea serviciilor oferite

2.9. PREZENTAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR EXISTENTE SI MODUL DE REZOLVARE AL ACESTORA

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt:

- Zona adiacenta este traversată pe direcția nord-sud de o linie electrică aeriană de medie tensiune (20 kV), acest fapt constituind o disfuncționalitate având în vedere culoarul de protecție LEA de 24,00 m care se impune, dar totodată, prin soluțiile tehnice propuse prin avizul administratorului rețelei, se va asigura alimentarea cu energie electrică a zonei.
- Absenta în zona a retelelor edilitare de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajera (aceste probleme sunt rezolvate prin soluții locale)

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 extravilan fără reglementări urbanistice, cu folosința actuală agricolă.

Prin prezentul PUZ se propune scoaterea terenului din circuitul agricol prin introducerea în intravilan, schimbarea destinației, reglementarea din punct de vedere urbanistic și 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.

Nu există prevederi.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Posibilități de valorificare a cadrului natural – relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi 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 respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Sistemizarea 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.

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 la DC68 conform cerintelor administratorului drumului.

S-a asigurat posibilitatea extinderii prospectului stradal conform specificațiilor Administratorului drumului.

Platformele pentru circulație din interiorul zonei vor crea posibilitatea circulației pietonale și auto.

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 mutările ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor
- Principali 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 (funcțiune dominantă):

❖ SUBZONA: servicii și tehnico-edilitara

Funcțiuni permise: construcții pentru atelier mecanic și funcții complementare activității întreprinse, depozitar, administrative

Funcțiuni permise cu condiții: alte funcții complementare serviciilor cu condițiile impuse de instituțiile avizatoare

Funcțiuni interzise: alte funcții precum învățamant (creșe, grădinițe, școli și altele similare), spații pentru culte, gospodarie comunala (cimitire), locuințe și orice alte activități care nu se încadrează în precizările de mai sus

❖ SUBZONA: CAI DE COMUNICATIE

Funcțiuni permise: cai de comunicație de incinta (platforme carosabile, parcuri, trotuar)

Funcțiuni permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare cu avizul instituțiilor avizatoare

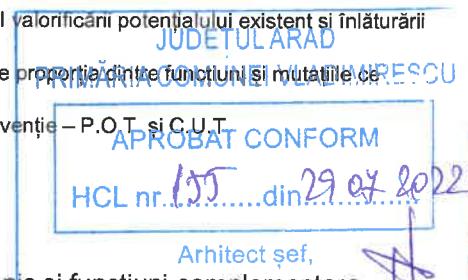
Funcțiuni interzise: orice alte funcții

❖ SUBZONA: VERDE

Funcțiuni permise: amenajari spații verzi

Funcțiuni permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare amplasate subteran

Funcțiuni interzise: orice alte funcții; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare sau platforme de depozitare.



Zona studiata, in suprafata de **73579 mp**, cuprinde punctele de acces in zona si de racord la utilitati, vecinatatile afectate de interventia propusa. Interventiile urbanistice in aceasta zona se refera la amenajarea accesului carosabil in incinta propusa spre reglementare respectand conditiile solicitante de administratorul drumului.

Zona propusa spre reglementare este suprafata de teren cu dimensiunea de 20000 mp.

BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATA - 73579 mp:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	40210	55	20210	27
ZONA SERVICII	0	0	20000	27
ZONA AGRICOLA	30197	41	30197	41
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	3172	4	3172	4
TOTAL	73579	100	73579	100
BILANT TERRITORIAL ZONA REGLEMENTATA - 20000 mp:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	20000	100.00	0	0.00
ZONA SERVICII PROPUZA din care:	0	0.00	20000	100.00
SUBZONA SERVICII	0	0	10000	50.00
SUBZONA TEHNICO-EDILITARE	0	0	200	1.00
SUBZONA PLATFORME CAROSABILE/PIETONALE/PARCAJE	0	0	6800	34.00
SUBZONA VERDE	0	0	3000	15.00
TOTAL	20000	100.00	20000	100.00

INDICI CARACTERISTICI:			
CF 324479			
S teren = 20000 mp		Regim maxim inaltime	P+Mezanin
	H max cornisa	8.00 m (120.50 m NMN)	
	H max coama	8.00 m (120.50 m NMN)	
POT max = 50%	cota teren natural		111.920 - 112.30 NMN
CUT max = 0.75	spatii verzi min.:	15%	

Mijloace de transport. Pentru buna desfasurare a activitatilor se va amenaja accesul din DC68. Se vor amenaja platforme carosabile, pietonale si locuri de parcare in incinta terenului.

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 200mp suprafata desfasurata constructii pana la 400 mp
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata constructii intre 400-600 mp
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata constructii intre 600-2000mp.
- Minim 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata constructii peste 2000mp

PROBAT CONFORM

HG pr. 135...di 29.07.2021

Arhitect şef.

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 așa 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.

PROCESUL TEHNOLOGIC

Se vor realiza constructii tip hala cu structura metalica si functiuni pentru reparatii auto.

Beneficiarul va presta activitati de reparatii auto care constau in vulcanizare si schimb de piese.

Nu se vor presta activitati de vopsitorie sau altele generatoare de noxe chimice.

Nu se vor depozita marfuri combustibile, nu se vor depozita marfuri care au potentialul de poluare a solului aerului sau apei.

Fluxul tehnologic.

Din punct de vedere tehnologic autovehiculele vor fi parcate in asteptarea de a fi preluate de personalul specializat, se introduc in hala pentru a se efectua reparatiile necesare dupa care se parcheaza in exterior pentru a fi preluate de beneficiari.

Personal. Se estimeaza un numar total de 5 persoane. Pe masura ce se va extinde activitatea se estimeaza un numar intre 20-30 de persoane.

Deseurile. Deseurile din activitatea de reparare vor fi colectate in recipiente separate si materiale si vor fi preluate de firme specializate



Toate lucrările vor fi realizare prin grijă si din fondurile beneficiarului.

Sistematizarea verticala. Nivelul terenului natural se desfasoara intre +111.92 NMN si +112.30 NMN. Sistematizarea terenului va lua in considerare scurgerea apelor pluviale astfel incat sa nu fie afectate functiunile din zona si terenurile adiacente.

Regimul de aliniere. Constructiile din zona industriala se vor amplasa la minim 20.00 m fata de frontul stradal DC68. Retragerile vor fi la minim 4.00 m fata de limitele laterale de proprietate si 6.00 m fata de limita din spate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă – lucrări necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursă, tratare și aducțiiune, 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 propunerii de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc., după caz
- Alimentare cu energie electrică – asigurarea necesarului de consum electric, propunerii pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri 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 combustibili, modernizări sisteme existente etc., după caz
- Alimentare cu gaze naturale – extinderi ale capacitatilor 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 potabila va fi asigurata prin put forat situat in subzona tehnico-edilitara.

Apa necesara pentru obiectivul studiat va fi folosita in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer si tehnologic. Apa potabilă pentru angajați va fi asigurată prin dozatoare de apa.

Apa extrașa din put va fi contorizata astfel imediat lângă put se va realiza un cămin de apometru. Căminul de apometru va fi echipat cu apometru, filtru de impurități si robinete de închidere. După realizarea puțului se va face obligatoriu analiza apei pentru a determina caracteristicile acestora in special pentru a determina daca acesta este potabila.

De la căminul de apometru apa se va distribui către consumatori printr-o rețea formata din conducte de polietilena de înalta presiune PEHD PN 6 bar. Conductele vor avea un diametru cuprins intre 32 si 63 mm si se vor montat îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț.

ALIMENTAREA CU APĂ - Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

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

în care:

N_i =numărul de consumatori = 30

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

$Q_{teh}=1.10$ [mc/zi necesar de apă tehnologica]

$$Q_{zi,med} = \frac{1}{1000} (30 \times 120) = 3,60 + 1,10 = 4,7[mc/zi]$$

b) debitul maxim zilnic

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

$$Q_{zi,max} = 4,7 \times 1,3 = 6,1 [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

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

$$Q_{o,max} = 1/24 \times 6,1 \times 3 = 0,72 [mc/h]$$

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

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

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

$$C_{zi,med} = 1,05 \times 1,1 \times 4,7 = 5,43 \text{ mc/zi }$$

$$C_{zi,max} = K_s \times C_{zi,med} = 1,30 \times 5,43 = 7,06 \text{ [mc/zi]}$$

$$C_{o,max} = 1,05 \times 1,1 \times 0,72 = 0,83 \text{ [mc/h]}$$



Canalizarea menajera:

Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare, vor fi dirigate gravitațional spre o mini stație de epurare/bazin vidanjabil – în funcție de soluție, și care vor respecta normele de igienă și sănătate, propus în zona tehnico-edilitară. Bazinul vidanjabil poate fi amplasat în subzona tehnico-edilitara.

Apele rezultate în urma procesului tehnologic, dacă există, vor fi colectate separat într-un bazin vidanjabil și evacuate prin vîndanjare de utilaje speciale.

Bazinele vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere rezultate din activități sunt amplasate la o distanță mai mare de 10 m față de cea mai apropiată lâocuintă conform Ordinului 119/2014, actualizat, art. 34.

În incinta zonei studiate rețeaua de canalizare va fi conform proiectului de edilitare secțiunea canalizare ape uzate menajere. În incinta se va realiza cale un racord de canalizare menajeră la fiecare clădire. Apele uzate vor fi colectate de la clădiri, apoi ajung în rețeaua de canalizare din incinta. Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de înghet și vor avea diametre cuprinse între De 160 – 250 mm.

Procesul tehnologic nu produce ape reziduale.

CANALIZARE -Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

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

$$Qu_{zi,med}=3,7 \text{ mc/zi}$$

$$Qu_{zi,max}=4,8 \text{ mc/zi}$$

$$Qu_{o,max}=0,6 \text{ mc/h}$$

Canalizarea pluvială: Apele pluviale din zona parcărilor și a platformelor carosabile se vor colecta și se vor dirija gravitațional către un separator de namol, hidrocarburi și produse petroliere dimensionate corespunzător suprafetelor de colectare și vor fi dirigate spre o laguna de infiltrare. Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor și de pe zonele pavate se consideră convențional curate acestea vor fi colectate prin guri de scurgere și se vor dirija gravitațional într-o rețea de canalizare pluvială către laguna de infiltratie.

Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de înghet și vor avea diametre cuprinse între De 160 – 315 mm.

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 explorației rețelei, căminul prevăzut cu o gaura de acces. Conducta propusă de canalizare va deversa în rețea 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 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 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 umax;

CANALIZARE -Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846/90

Se determină conform STAS 1795/87, cu formula: $Q_c = 0,0001 \cdot i \cdot \Phi \cdot Sc \text{ l/s}$ în care:

i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normală a ploii de calcul

i = 300 l/sec x ha

- Ø1= coeficient de scurgere învelitori metalice = 0,95
- Ø2= coeficient de scurgere pavaje din piatră = 0,8
- Ø3= coeficient de scurgere spații verzi = 0,15

Sc = suprafața construită 6300 mp

Sv1 = suprafața alei/platforme 9900 mp

Sv2 = suprafața spații verzi 3800 mp

$$Q_c = 0,0001 \times 300(6300 \times 0,95 + 9900 \times 0,8 + 3800 \times 0,15) = 434 \text{ l/s}$$

Energia termică: Nu este cazul. Încalzirea spațiilor se poate realiza cu panouri electrice și aeroterme.

Gaze naturale: Nu este cazul.

Energia electrică: Se va realiza branșament la rețea existentă de curent electric. Având în vedere ca rețea din zona este de medie tensiune se va realiza un post de transformare în anvelopa de beton de 20 kVA conform cerintelor avizatorului. În incinta studiată liniile electrice vor fi pozate subteran în tuburi de protecție.

Illuminatul. Se va realiza cu stalpi prefabricați montați pe limita de proprietate și în interiorul incintei.

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, substanelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Propunerii privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producării 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 posibilă pentru că în zona nu sunt propuse activități industriale care vor crea noxe sau emisii de gaze și substanțe toxice.

Consumatorii de apă sunt alimentați din put forat.

Apele uzate menajer vor fi direcționate spre o instalație de epurare sau spre bazină vidanjabile până cand va exista posibilitatea de racordare la rețea de canalizare a localității.

Dezvoltarea zonei nu creeaza poluare fonica peste limitele normate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin pozitia ei.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajer vor fi colectate intr-o ministatie de epurare sau bazin vidanjabil amplasata conform OMS 119/2014.

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi si colectate intr-un bazin vidanjabil.

Apele pluviale de pe cladiri sunt considerate conventional curate si vor fi evacuate la nivelul solului in zone filtrante sau in santurile amplasate de-a lungul strazii.

Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor se va face in pubele ecologice pe o platforma betonata impermeabila cu pante de scurgere inspre o baza conectata la un bazin vidanjabil.

Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In zona reglementata sunt propuse spatii verzi in proportie de minim 15%.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

In zona nu exista surse care pot constitui potential balnear, turistic sau alte obiective care pot atrage un flux mare de oameni.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare maiore

Se vor prevedea cai de circulatie cu latimile corespunzatoare conform legislatiei in 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 publica

Obiective de utilitate publica

Conform Certificatului de Urbanism si a Avizului de Oportunitate s-a avut in vedere respectarea retragerilor impuse astfel incat sa fie asigurata largirea cailor de comunicatie daca este necesar.

Tipuri de proprietate asupra terenului

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes comunal(DC68) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Circulatia terenurilor

S-a prevazut o zona paralela cu latura estica a terenului cu adancimea de 6.00 m care se va ceda catre domeniul public ca sa aigure posibilitatea extinderii drumului de exploatare cand se dezvolta zona.

3.9. MODUL DE REZOLVARE AL DISFUNCTINALITATILOR:

- Se va face bransamentul la energie electrica cu acordul detinatorului retelei si a terenului pe care este amplasata linia de energie electrica.
- Lipsa retelelor de apa si canalizare va fi rezolvata prin extinderea retelelor conform specificatiilor detinatorului retelelor.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile din acest PUZ se intregreaza in PUG si completeaza nevoile zonei pentru servicii.

Categoriile de lucrari necesare realizarii investitiei constau din:

- Amenajarea accesului si imprejmuirea terenului
- Asigurarea echiparii cu dotari tehnico-edilitare a zonei – apa-canalizare, energie electrica

- Sistematizarea verticala a terenului
- Realizarea constructiilor pentru prima parte a terenului - etapa 1 de investitie
- Amenajarea platformelor de circulatie
- Amenajare zonei verzi compacte cu vegetatie inalta, medie, mica
- Realizarea constructiilor pentru a doua parte a terenului - etapa 2 de investitie
- Amenajari platforme de circulatie
- Amenajare zonei verzi compacte cu vegetatie inalta, medie, mica

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



Arh. cu drept de semnatura RUR,
Arh. SOIMAN Mircea

JUDETUL ARAD	
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU	
APROBAT CONFORM	
HCL nr...155... din 29.07.2022	
Arhitect sef.	

