

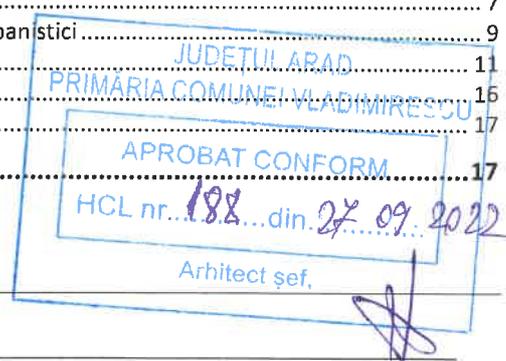


Vol. MEMORIU DE PREZENTARE

1

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

1. INTRODUCERE	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației	1
1.2. Obiectul P.U.Z.	1
1.3. Surse de documentare.....	2
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	2
2.1. Evoluția zonei	2
2.2. Încadrarea în localitate	3
2.3. Elemente ale cadrului natural	3
2.4. Circulația	4
2.5. Ocuparea terenurilor	4
2.6. Echipare edilitară	5
2.7. Probleme de mediu	5
2.8. Opțiuni ale populației	6
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	6
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	6
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	7
3.3. Valorificarea cadrului natural	7
3.4. Modernizarea circulației.....	7
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	9
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	11
3.7. Protecția mediului	16
3.8. Obiective de utilitate publică.....	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	„Zonă servicii: Construire hale comercializare și depozitare suplimente alimentare”
Faza:	P.U.Z. și R.L.U. aferent
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Pădurii, nr. 7, jud. Arad CF nr. 322030 Vladimirescu
Beneficiar:	DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea
Proiectant general:	S.C. CAMEL PROIECT S.R.L.
Număr contract:	01/2021
Data elaborării:	iulie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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



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

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

Obiectul documentației de față îl constituie **ridicarea interdicției temporare de construire** prin reglementarea din punct de vedere urbanistic pentru urbanizarea unui teren din intravilanul localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad prin, la solicitarea beneficiarului DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din terenul identificat prin extrasul de carte funciară nr. 322030 Vladimirescu, nr. cad. 322030, conform cărui teren:

- este amplasat în extravilanul localității Vladimirescu, jud. Arad;
- are suprafața de 5.000 mp;
- este coproprietatea privată a lui DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea;
- are categoria de folosință – arabil;
- nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Având în vedere că imobilul este situat în extravilan conform extras CF și în intravilan conform P.U.G. Vladimirescu în vigoare, neconcordanța se va rectifica în extrasul de CF până la depunerea cererii în vederea însușirii soluției din partea C.L. Vladimirescu.

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 451/16.11.2021 și avizul de oportunitate nr. 3/31.01.2022.**

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesului în incinta (din str. Pădurii) și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.).

Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unui singur lot în suprafață de 5.000 mp cu destinația zonă de servicii și instituții de interes public, conform PUG Vladimirescu. Intenția investitorului este de a reglementa această zonă pentru a edifica pe amplasament clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor tip comerț cu depozitarea aferentă, ca și funcțiuni dominante, și alte funcțiuni complementare activității precum zone administrative, de prezentare, de pază și de producție ușoară (ambalaje, suplimente alimentare, alimente, farmaceutică, produse cosmetice etc.).

Totodată se va asigura amenajarea accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Drept urmare se va asigura dezvoltarea zonei în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului corespunzător din str. Pădurii și la bransamentul la rețeaua de energie electrică. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Vladimirescu și proprietatea privată a lui DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea, proprietarul zonei propusă spre reglementare.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- o Certificatul de urbanism nr. 451/16.11.2021;
- o Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. 3/31.01.2022;
- o Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul luat în studiu este un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare în partea de est a localității Vladimirescu, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z..



În zonele din vecinătate fondul construit nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Se regăsesc totuși, vis-a-vis de str. Pădurii, o incintă nefuncțională pentru unități agricole – la intersecția dintre str. Pădurii și DN7, și o incintă cu o hală pentru servicii în domeniul transporturilor. Incinta din urmă, aflându-se tot într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Vladimirescu, a fost reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans S.R.L.

La circa 135 m sud de amplasament se află în desfășurare o documentație de urbanism tip P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire zonă pentru servicii", beneficiar SC Dya Market SRL.

La circa 68 m înspre nord de amplasament se află S.R.M. Vladimirescu al S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD iar la circa 200 m înspre Nord de amplasament, vis-a-vis de DN7, se află situl arheologic clasificat de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona de servicii aflată în dezvoltare în proximitate și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. Vladimirescu.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată adiacent în partea de est la str. Pădurii – stradă care face legătura între drumul național DN7 și zona de agrement („Pădurea Vladimirescu”) – și la circa 150 m sud de drumul național DN7, care străbate localitatea Vladimirescu pe direcția est-vest.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Pădurii.

Zona propusă spre reglementare este delimitată la:

Nord: - înscriere provizorie UAT Vladimirescu, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.:

nr. cad. 322029, loc. Vladimirescu, str. Pădurii;

Est: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.:

nr. cad. 324203, loc. Vladimirescu, str. Pădurii;

Sud: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.:

nr. cad. 324204, loc. Vladimirescu, str. Pădurii;

Vest: - domeniul public Comuna Vladimirescu – str. Pădurii:

nr. cad. 334497, loc. Vladimirescu.

Zona studiată prezintă arealul indicat prin certificatul de urbanism nr. 451/16.11.2021:

Nord: - monumentul arheologic clasificat "La Movile";

Est: - vecinătățile;

Sud: - prima zonă funcțională;

Vest: - primul rând de imobile teren din zona funcțională aflată vis-a-vis de str. Pădurii.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară. Latura scurtă de 41,84 m este adiacentă străzii Pădurii. Terenul are lungimea de aproximativ 120,00 m, orientată pe direcția vest-est.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între 111,85 MNM în partea din proximitatea străzii Pădurii și 111,51 MNM în partea din spate a amplasamentului.

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

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

Construcția geologică a Depresiunii Panonice este simplă fiind alcătuită din:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Circulația

Pentru a accesa zona propusă spre reglementare, de pe strada Progresului (grumul național/european DN7/E68), în dreptul celor 5 movile, se cotește înspre sud pe strada Pădurii. Amplasamentul este situat la circa 150 m de intersecție, pe partea stîngă.

Arterele de circulație până la amplasament sunt prevăzute cu finisaj asfaltic.

În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate. Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată dintr-un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu. În zonele din vecinătate fondul construit nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare.

Ca atare, gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinătate ne reprezentând un fond construit compact.

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

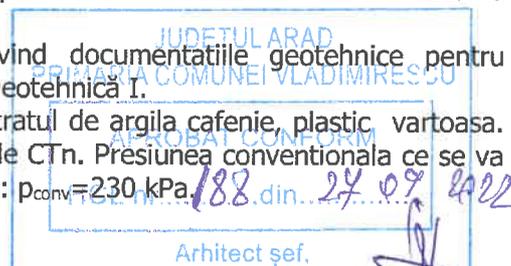
Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG.

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 451/16.11.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:





- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Mobile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol.

Zona propusă spre reglementare figurează în zona de siguranță și protecție a conductei de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a SRM Vladimirescu - administrator TRANSGAZ.

Zona propusă spre reglementare nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică).

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

Zona propusă spre reglementare **se află în zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.**

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, **fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane.**

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care să impună anumite restricții;
- prin elementele de temă propuse nu se depășesc condițiile prevăzute pentru zona cu vătămări reversibile din jurul amplasamentelor tip SEVESO;
- zona dispune în imediata vecinătate de rețea de energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea racordului de acces în incintă din str. Pădurii, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă și canalizare, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

2.6. Echipare edilitară

În imediata vecinătate a zonei studiate, pe cealaltă parte a străzii Pădurii se găsește o linie electrică aeriană. Rețelele centralizate de apă și canalizare lipsesc în zonă, astfel se vor adopta soluții locale în acest sens.

2.7. Probleme de mediu

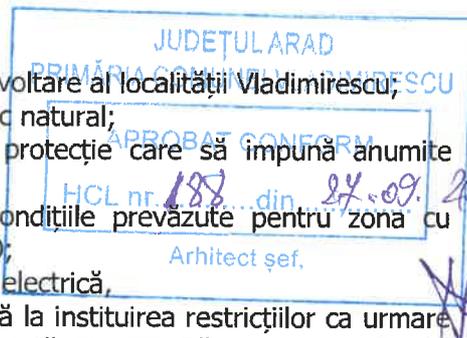
Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. Vecinătățile zonei sunt reprezentate de terenuri virane (fără construcții), cu destinația zonă de servicii aflate sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG.

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 451/16.11.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**





În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, **fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mica de 1000 persoane.**

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

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 3/31.01.2022.

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

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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă de servicii va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

Prin stabilirea sediului activității economice întreprinse de beneficiar actualmente în municipiul Arad, în localitatea Vladimirescu, în urma realizării investiției propuse, se vor asigura venituri suplimentare, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform ultimului PUG – rezultă atractivitatea și dezvoltarea localității Vladimirescu, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor hale pentru comercializare și depozitare suplimentare alimentare, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că pentru zona propusă spre reglementare se vor asigura utilitățile pe cheltuiala dezvoltatorului privat al zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

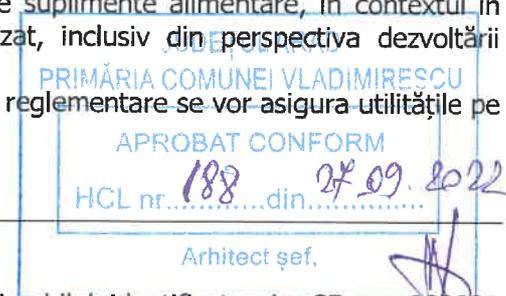
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 322030 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 3/31.01.2022, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- ridicarea interdicției temporare de construire până la elaborare PUZ, instituită prin PUG;
- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție a monumentului arheologic clasificat și a conductei de transport gaze naturale;





- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- realizarea racordului de acces în incintă din str. Pădurii;
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în U.T.R. nr. 20 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, instituții și servicii de interes public, subzona IS destinată serviciilor și instituțiilor de interes public pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Nu au fost elaborate alte documentații de urbanism care să vizeze amplasamentul.

Utilizări permise pentru amplasamentul studiat: c-tii institutii si servicii de interes public, unitati industriale si de depozitare nepoluante, unitati agricole, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi.

Utilizări interzise pentru amplasamentul studiat: construcții în zonele de protecție a rețelilor edilitare, depozite care generează un trafic intens.

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul studiat figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială **fără alternativă construită** – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, **fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane.**

Reglementările urbanistice actuale pentru amplasament, conform prevederilor PUG Vladimirescu, prezentate la regimul tehnic din cadrul certificatului de urbanism nr. 451/16.11.2021, prevăd:

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 5000 mp, vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Vladimirescu, în subzona destinată serviciilor, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Amplasamentul **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

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

3.4. Modernizarea circulației

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

Schema stradală a localității Vladimirescu s-a dezvoltat având ca axă principală drumul național/european DN7/E68 Deva - Arad, respectiv partea stradală a acestuia. Axa principală a localității își desfășoară traseul pe direcția vest-est pe o lungime de 3,75 km. Pe această axă se

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 182 din 27.09.2022



sprijină o rețea de străzi colectoare de categoria a III-a și categoria a IV-a perpendiculare și paralele între ele.

Zona propusă spre reglementare este situată adiacent în partea de est la str. Pădurii – stradă care face legătura între drumul național DN7 și zona de agrement („Pădurea Vladimirescu”) – și la circa 150 m sud de drumul național DN7.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Pădurii. Razele de racord ale zonei de acces din/in str. Pădurii vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să ofere condiții pentru o bună desfășurare a traficului auto și să nu degradeze structura străzii.

Zona propusă spre reglementare este prevăzută cu un acces carosabil și pietonal din Str. Pădurii, prin racord direct la aceasta (cu raze de racord de min. 9,00 m și o lățime a platformei de acces de min. 7,00 m), precum și cu platforme carosabile de incintă. Racordarea accesului la Str. Pădurii va respecta acordul administratorului domeniului public.

Structura rutieră propusă pentru realizarea accesului și platformei de incintă va fi una de tip rigid, cu o îmbrăcămintă din beton cu următoarea alcătuire:

- strat de uzură din beton de ciment 6 cm;
- strat de bază din beton de ciment 4 cm;
- strat superior de fundație din piatră spartă, 20 cm;
- strat inferior de fundație balast, 30 cm;
- strat de formă din balast, 10 cm.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Configurația volumetrică a clădirilor din incintă nu va crea curți interioare

Nu se propun zone cu destinație publică cu intenția de a fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu.

În zona studiată nu se va modifica nici un traseu auto existent în zonă.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este relativ plat. Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente și nu vor afecta sub nici o formă vecinătățile.

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

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării platformei de incintă și accesului va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

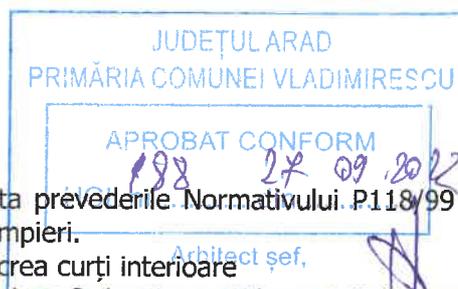
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

- Pentru construcțiile de depozitare/industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

În cazul în care construcțiile înglobează spații cu diferite destinații admise, numărul locurilor de parcare se va calcula proporțional cu suprafețele ocupate de acestea.

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





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

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

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

IS – zonă servicii, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: hale comercializare și depozitare suplimentare alimentare inclusiv alte destinații complementare activității principale - zone administrative, de prezentare, de pază și de producție ușoară - ambalaje, suplimente alimentare, alimente, farmaceutică, produse cosmetice etc.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; clădiri în zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

IsC – zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: acces auto și pietonal, trotuare, platforme carosabile și parcuri de incintă;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: platforme în zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale.

IsTE – zonă echipare tehnico-edilitară, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: foraj, rezervă incendiu, hidranți, bazin colector, bransamente, platformă gospodărească etc. de incintă.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare astfel încât să nu afecteze conductele de transport gaze naturale.

Utilizări interzise: soluții de echipare tehnico-edilitară individuală care să nu respecte normele de mediu și de sănătate a populației.

IsSV – zonă spații verzi amenajate, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 10% din suprafața parcelei în cazul în care se edifică doar construcții pentru servicii și în proporție de minim 20% în cazul în care se vor realiza și construcții pentru producție.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Reglementări propuse. Regimul de **alinie față de frontul stradal** propus (str. Pădurii): construcțiile de hale și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 31,58 m** față de Strada Pădurii (în concordanță cu planșa 02 – Reglementări Urbanistice - zonificare).

Față de limitele laterale de proprietate din partea de sud și est (limita posterioară): construcțiile de hale și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 2,00 m** de la limita de proprietate.

Față de limita laterală de proprietate din partea de nord: construcțiile de hale și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 3,50 m** de la limita de proprietate.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99;
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

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

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



cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii pe miezuină se va obține acordul în formă autentică al proprietarului fondului vecin.

Regim de înălțime: max. P+1. Hmax cornișă = 8,00 m; Hmax coamă = 12,00 m. În cazul în care acoperișul hanelor va fi tip terasă, se va admite înălțimea maximă a aticului de 10,00 m.

Înălțimea elementelor de signalistică publicitară – Hmax. = 15,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,00.

Parcelarea – este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ latura scurtă (pe direcția nord-sud) de min. 41,45 m, latura lungă (pe direcția vest-est) de min. 45,00 m. Parcela din spate va beneficia de servitute de trecere pe parcela adiacentă străzii Pădurii, utilizându-se singurul acces amenajat din strada Pădurii peste conducta de transport gaze naturale – administrator Transgaz.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ conform PUG)	5,000.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ SERVICII				
Subzona - Servicii (IS)	0.00	0.00%	2,500.00	50.00%
Subzona - Căi de comunicație (IsC)	0.00	0.00%	1,940.00	38.80%
Subzona - Dotări tehnico-edilitare (IsTE)	0.00	0.00%	60.00	1.20%
Subzona - Spații verzi (IsSV)	0.00	0.00%	500.00	10.00%
TOTAL	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

INDICATORI ZONĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ
CF nr. 322030 Vladimirescu	1 lot - zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ	1 lot - zonă servicii
Szona = 5 000 mp		
P.O.T.		50%
C.U.T.		1,00
Regim de înălțime		max. P+1
Hmax. cornișă		8,00 m
Hmax. coamă		12,00 m
Hmax. atic		10,00 m
Hmax. elemente de signalistică publicitară		15,00 m
Spații verzi		- servicii: min. 10% din suprafața parcelei - servicii și producție: min. 20% din suprafața parcelei

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

P.O.T. max. = 50% ($S_{construită}$ max. = 2500 mp);

C.U.T. max. = 1,00 ($S_{desfășurată}$ max. = 5000 mp);

Regim de înălțime max. P+1;

Hmax. cornișă = 8,00 m; Hmax. coamă = 12,00 m; Hmax. atic = 10,00 m;

Hmax. elemente de signalistică publicitară = 15,00 m;

Spații verzi:

– pt. servicii – min. 10% din suprafața parcelei.

– pt. servicii și producție – min. 20% din suprafața parcelei.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul situându-se într-o zonă în curs de dezvoltare a localității Vladimirescu, nu dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare și distribuție gaze naturale. Pe cealaltă parte a străzii Pădurii se află o linie electrică aeriană de unde se va putea asigura alimentarea cu energie electrică cu respectarea condițiilor administratorului rețelei.

Alimentarea cu apă.

În prezent parcela studiată nu dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer, pentru igienizarea spațiilor cat și pentru asigurarea volumului de apă necesar pentru stingerea incendiilor.

Astfel, pentru asigurarea debitului de apă necesar, se propune realizarea unor puturi forate, în interiorul limitei de proprietate a parcelei studiate.

Pentru dimensionarea puturilor de captare se va realiza un studiu hidrogeologic care va cuprinde informații referitoare la debit captat, nivel static, nivel hidrodinamic, permeabilitate, raza de influență, etc.

De la puturile forate la punctele de consum se va realiza o distribuție cu teava de polietilena, cu montaj îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.

În momentul în care se va extinde rețeaua de apă a comunei Vladimirescu în zonă, beneficiarul se obligă să realizeze bransamentul construcțiilor la aceasta.

Apă potabilă pentru angajați și clienți va fi asigurată prin dozatoare de apă.

Numarul de persoane estimat:

-angajați: 100 persoane (muncitori); norma de consum 60 l /om /zi

-personal TESA: 50 persoane (personal adm): norma de consum 30 l /om /zi

Cerinta de apă (conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90)

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

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

$$Q_{\text{maxim orar}} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{16} \text{ (mc/h)}$$

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

-muncitori: 50 x 60 = 3000 litri

-personal TESA: 20 x 30 = 600 litri

Total: 3600 litri

K_p = coeficient de pierderi= 1,1

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

K_o = coeficient de neuniformitate orară= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele menționate rezulta următoarele:

$Q_{zi\ mediu} = 1.1 \times 3600 / 1000 = 4 \text{ mc/zi}$

$Q_{zi\ maxim} = 1.35 \times 4 = 5,4 \text{ mc/zi}$

$Q_{\text{maxim orar}} = (5,4 \times 3) / 16 = 1 \text{ (mc/h)}$

Instalații de stingere incendiu.

Conform prevederilor Normativului P118/2-2013 :

art. 4.1 (1) Echiparea tehnică cu hidranți de incendiu interiori se realizează la:

k) clădiri și spații (o încăpere sau mai multe încăperi, inclusiv circulațiile lor comune) de producție și/sau depozitare cu aria desfășurată mai mare de 600 m² și risc mare sau foarte mare de incendiu; și





art. 4.1 (4) Echiparea tehnica cu hidranti exteriori se realizeaza la:

l) clădiri de producție și/sau depozitare, cu risc mare sau foarte mare de incendiu și volumul peste 3.000 m³

Tinand cont de suprafetele si volumele maxime construite reglementate prin prezentul PUZ, se impune echiparea cu hidranti interiori si hidranti exteriori pentru stingerea incendiilor.

Pentru asigurarea volumului de apa necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui rezervor de inmagazinare din beton sau metalic, avand capacitatea de **224 mc** si a unei statii de pompare.

Pentru stingerea din exterior se vor monta 2 hidranti supraterani de Dn 100, cu doua racorduri, asigurand fiecare un debit de 10 l/s.

Reteaua de incendiu exterior va fi realizata din conducte de PEID, PE100, PN6, Ø150 mm, montate ingropat, fiind respectata adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77.

Instalatia de hidranti interiori aferenta fiecarei hale va fi alimentata din inelul de hidranti exteriori.

Caracteristici Hidranti Interiori	
Tipul furtunului:	Furtun semirigid
Lungime furtun:	30m (conf P118/2-2013, Art. 4.18, (2))
Lungimea minima a jetului compact:	Ic = 10m (conform P118/2-2013, Anexa 3)
Debitul specific minim al unui jet:	qhi = 2,10 l/sec (conform P118/2-2013, Anexa 3)
Dimensionarea instalatiei:	2 jeturi simultane pe punct (conform P118/2-2013, Art. 4.37 (2), se asigura protejarea fiecarui punct cu 2 jeturi in functiune simultana pentru incaperi sau grupuri de incaperi cu risc mare si foarte mare care au un volum mai mare de 5000mc)
Debitul de calcul al instalatiei:	Qhi = 4,2 l/sec (conform P118/2-2013, Anexa 3)
Timpul teoretic de functionare:	30 minute (conf P118/2-2013, Art. 4.35, (c) Timpul teoretic de functionare al instalatiei de hidranti interiori este de 30 minute la cladirile de productie care nu sunt echipate cu instalatii de stingere cu sprinklere)

Caracteristici Hidranti Exteriori	
Tipul hidrantului:	Hidrant suprateran
Lungimea furtunului:	120 m conf. P118/2-2013, art 6.8-a
Lungimea jetului compact:	10 m conf P118/2-2013, Anexa 14 bis
Debitul specific al unui hidrant:	qhe=10 l/s
Debitul de calcul al instalatiei:	qhe= 20 l/s (conform Anexa 8 din P118/2), volum cuprins intre 20.000 si 50.000 mc
Timpul teoretic de functionare:	180 minute (pentru clădiri de importanță normală și cu nivel de stabilitate la incendiu I sau II: clădiri de producție și/sau depozitare).



Volumul de apa care trebuie asigurat este calculat in functie debitele de stingere si de timpul teoretic de functionare (conform P118/2-2013), astfel:

Debite necesare pentru instalatiile de stingere - EXTERIOR								
hidranti interiori:	Qhi	=	4,2	l/s	15,1	mc/h	252	l/min
hidranti exteriori:	Qhi	=	20	l/s	72	mc/h	1200	l/min
Timpul teoretic de functionare a instalatiilor de stingere, este:								
hidranti interiori:	Thi	=	1800	s	0,5	h	30	min



hidranti exteriori:	Thi	=	10800	s	3	h	180	min
Rezerva de apa necesara pentru functionarea instalatiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:								
HID INTERIORI + EXTERIORI (Vhi=Qii×Thi):		=	224	mc				

DURATA PENTRU REFACEREA REZERVEI DE APA PENTRU INCENDIU

Durata pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este de $Tr=24$ ore conform tabelului 12.1 din P118/2-2018.

$$Q_{ri} = Vu / Tr \text{ [mc/h]}$$

$$Q_{ri} = 224 / 24 = 9,3 \text{ [mc/h]}$$

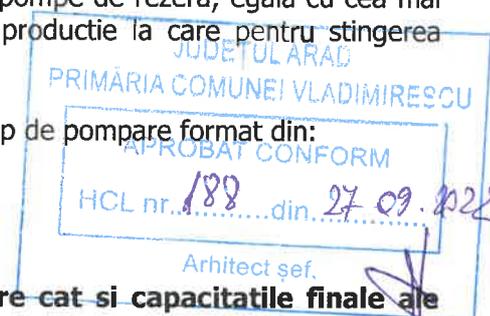
$$Q_{ri} = 2,6 \text{ [l/s]}$$

STATIA DE POMPARE

Conform P118/2-2013, Art. 13.1, este obligatorie montarea unei pompe de rezerva, egala cu cea mai mare pompa din grupul in functiune, pentru cladirile de productie la care pentru stingerea incendiilor din interior, se folosesc doua jeturi simultane.

Astfel, instalatia de stingere a incendiilor va fi prevazuta cu un grup de pompare format din:

- pompa electrica activa
- pompa electrica de rezerva
- pompa pilot



Solutia finala de realizare a instalatiei de stingere cat si capacitatile finale ale rezervorului de apa si a statiei de pompare se vor detalia printr-o documentatie separata si in urma incadrarilor din Scenariul la foc.

Canalizarea menajeră.

În prezent parcela studiată nu dispune de rețele de canalizare apa menajera sau canalizare apa pluviala.

Ca solutie alternativa pana la realizarea unei rețele de canalizare stradala, apele uzate menajere vor fi colectate in bazine vidanjabile care se vor vidanjat periodic, urmand ca acestea sa fie transportate la statia de epurare a localitatii Sanandrei.

Tind cont de configuratia parcelei studiate si de debitul mediu zilnic, se propune montarea unui rezervor etans si vidanjabil cu capacitatea de **50mc**, fiind amplasat in apropierea halei deservite. Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

De la punctele de colectare pana la bazinele vidanjabile, apa uzata menajera va fi transportata printr-o retea de conducte de PVC-KG, cu montaj ingropat, fiind respectata adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77.

La intersectiile conductelor si la schimbarile de directie se vor monta caminte de vizitare de forma circula, din beton sau material plastic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

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

$$Q_{uz} \text{ zimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{4,8 \text{ m}^3 / zi}$$

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



Canalizarea pluvială.

Având în vedere faptul că în zona parcelei studiate nu există sistem de preluare stradal a apelor menajere/pluviale, se propune realizarea unui sistem de colectare, epurare și înmagazinare a apelor pluviale adunate de pe parcela studiată.

Apele pluviale conventional curate vor fi deversate liber la spațiul verde adiacent construcțiilor.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă.

Colectoarele stradale de canalizare ape pluviale vor fi prevăzute cu cămine de vizitare, amplasate la distanța maximă de 50-60 m între ele, precum și la fiecare schimbare de pantă, diametru sau direcție. Căminele de vizitare se propun a fi realizate de formă circulară, din beton sau material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Pentru curățarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se propune montarea unui denisipator din beton armat, montat semiîngropat.

Apa denisipată va fi purificată prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu **capacitatea de 3/15 l/s, cu by-pass.**

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Prin utilizarea denisipatorului în fluxul tehnologic se poate asigura o mai bună funcționare a separatoarelor de hidrocarburi.

Pentru stocarea apelor pluviale curate/tratate se va realiza un bazin de retenție având capacitatea totală de **20 mc**. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute.

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001/2002, actualizate.

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonată:

$$Q_p = m \cdot S \cdot i \cdot 0,0001 \text{ [l/s]}$$

S platforme = 1500 mp

i - intensitatea ploii de calcul **140 l/s*ha** (s-a determinat în funcție de frecvența normată a ploii **f = 1/2** și de durata ploii, **t = 10 min**) conform (STAS 1846)

m - coeficientul de înmagazinare = 0,8

Ø - coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0,8 \cdot 1500 \cdot 0,0001 \cdot 140 \cdot 0,85 \text{ [l/s]}$$

$$Q_p = 14 \text{ [l/s]}$$

SEPARATOR DE HIDROCARBURI:

Se propune montarea unui separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, cu debitul

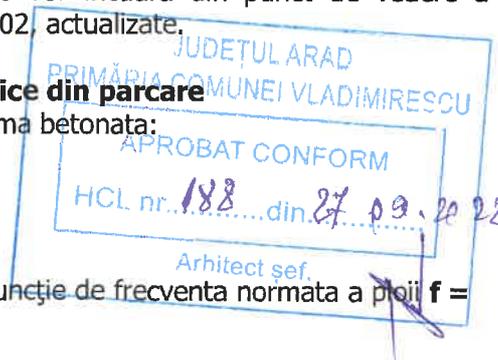
Q=3/15 l/s.

CALCUL BAZIN DE RETENȚIE APA PLUVIALĂ

Debit total de evacuare ape pluviale

Q_{tot} = 14 l/s = 840 l/min

Pentru durata plaii T=20min => 840 x 20 = 16800 litri = 17 mc





Pentru inmagazinarea apei de ploaie rezulata, se propune montarea unui bazin de retentie cu capacitatea totala de **20mc**.

Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor.

Alimentarea cu energie electrică. Pe cealaltă parte a străzii Pădurii există o linie electrică aeriană din care se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Se propune un post de transformare aerian, montat pe stalpul aflat în imediata vecinătate a incintei studiate. Se va prevedea o firida de bransament trifazica BMPT, amplasata la limita de proprietate. Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic aproximativ al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona servicii, depozitare si productie usoara + Iluminatul exterior:

P instal. = 70 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 35 kW

Rețele de telecomunicații

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. În vederea realizării unui racord la rețelele de telecomunicații se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații ca în zona există cabluri de fibra optică.

Bransamentul de telecomunicații se vor realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Alimentarea cu agent termic.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum panouri sau aeroterme electrice.

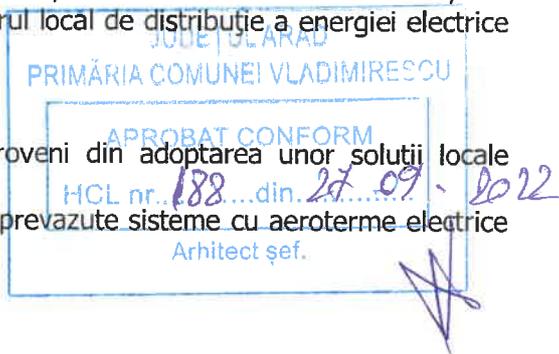
În funcție de cerințele de încălzire ale fiecărui spațiu, vor fi prevăzute sisteme cu aeroterme electrice cu următoarele caracteristici:

- aeroterma electrica cu montaj pe perete
- putere electrica: 3kW
- alimentare: 400V
- debit de aer: 1750mc/h

Pentru eventualele spații de birouri vor fi propuse soluții de încălzire/răcire cu sisteme în detentă directă (freon), cu unități în pompa de caldura reversibile.

Alimentarea cu gaze naturale. În cazul în care beneficiarul va opta pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului, se va adresa operatorului de distribuție gaze naturale al comunei Vladimirescu – Delgaz Grid S.A.. Va respecta condițiile impuse de acesta și va suporta cheltuielile de extindere a rețelei de distribuție gaze naturale.

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





3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil (care se va goli periodic) și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament; acestea se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianti etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise. Deși este o zonă dedicată serviciilor, specificul funcțiunii nu implică un trafic auto intens. În timpul exploatarei investiției, nu va exista un volum semnificativ de autoturisme ce vor circula în incintă, decât cel de tip casnic/angajați și cel de preluare/predare a produselor de către firmele de curierat. Alimentarea cu marfă a obiectivului se va realiza periodic, neimplicând trafic intens.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

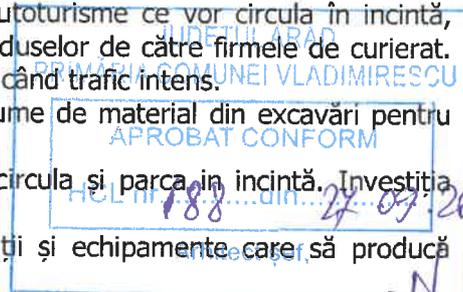
Conform Certificatului de Urbanism nr. 451/16.11.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor colecta într-un rezervor vidanjabil realizat conform normelor de mediu și sănătatea populației care se va goli periodic cu ajutorul utilajelor specifice, în baza contractului cu operatori economici specializați. Aceasta este o soluție temporară. În momentul extinderii rețelei centralizate de canalizare a localității Vladimirescu în zonă, beneficiarul se obligă să realizeze bransamentul la aceasta.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.





Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Nu este cazul. S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 10% din suprafața parcelei în cazul în care se edifică doar construcții pentru servicii și în proporție de minim 20% în cazul în care se vor realiza și construcții pentru producție.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea arborilor și arbuștilor va respecta prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minime de 60 de cm față de linia de hotar.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate în schimb **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Mobile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016. În acest sens se vor respecta condițiile și restricțiile impuse de către Direcția Județeană de Cultură Arad/Ministerul Culturii, după caz.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropocentric caracteristic unei zone de servicii/producție în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului vizează doar ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG, nu și modificarea funcțiunii zonei.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Nu există disfuncționalități privind căile de comunicație rutieră din zonă, accesul auto și pietonal realizându-se din strada Pădurii – stradă amenajată cu finisaj asfaltic.

Absența sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare va fi rezolvată temporar prin soluții locale până la extinderea acestor rețele în zonă, moment în care beneficiarul se obligă să realizeze bransamentul construcțiilor la acestea.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua electrică aeriană aflată pe cealaltă parte a străzii Pădurii, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei. Se vor prevedea inclusiv sisteme de panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor propuse.

Se vor respecta cu strictețe restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse de conductele de transport gaze naturale, în speță cele pentru conducta Fântânele-Arad 2 Dn 300 – administrator Transgaz, care traversează amplasamentul pe direcția nord-sud.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unui singur lot în suprafață de 5.000 mp cu destinația zonă de servicii cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform PUG Vladimirescu, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor tip comerț cu



depozitarea aferentă, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare activității precum zone administrative, de prezentare, de pază și de producție ușoară (ambalaje, suplimente alimentare, alimente, farmaceutică, produse cosmetice etc.), cu asigurarea amenajării accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să dezvolte activitatea pe care o întreprinde în prezent într-o altă locație, pe teritoriul municipiului Arad.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă de servicii, însă se reglementează condițiile de construire și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z. instituită prin P.U.G..

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

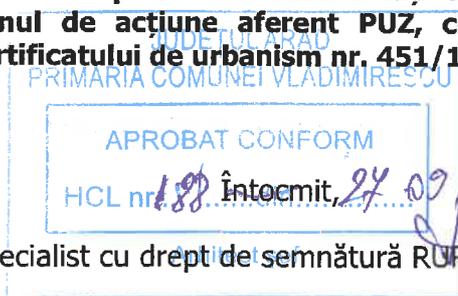
- a) Sistemizarea verticală a terenului;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare (post transformare, puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale);
- c) Amenajare acces în incintă din Strada Pădurii;
- d) Împrejmuire incintă;
- e) Realizare clădiri hale pentru servicii și producție și depozitare complementare;
- f) Amenajare drumuri, alei și platforme de incintă;
- g) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei parcele edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare și a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la închegarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu. Conturarea zonei de servicii creează premisele pentru dezvoltarea ulterioară a dotărilor tehnico-edilitare centralizate, acesta reprezentând un alt factor privind integrarea pozitivă a realizării investiției.

Astfel, un teren viran având destinația zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unor hale pentru comercializare și depozitare suplimente alimentare. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local, **prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 451/16.11.2021.**



Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BENEA DOINA