

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE

Intravilan com. Vladimirescu, Str. Gării nr. 83

TRIF CIPRIAN și GABRIELA,

KOCSIS IOSIF și GABRIELA

121/2020

P.U.Z.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

MEMORIU DE PREZENTARE

APROBAT CONFORM

HCL nr. 187 din 27.09.2020

Arhitect șef,

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**
- Număr proiect: 121/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TRIF CIPRIAN și GABRIELA, KOCSIS IOSIF și GABRIELA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda proprietarilor TRIF CIPRIAN și GABRIELA, KOCSIS IOSIF și GABRIELA Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 286/01.10.2020, eliberat de Primăria Com. Vladimirescu, pentru terenul situat în intravilanul Com. Vladimirescu, Str. Gării nr. 83, având o suprafață de **10.413 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 330304 Vladimirescu conform lucrării de cadastru general a localității, respectiv nr. CF anterior 317945 Vladimirescu.

Pe parcursul derulării PUZ și ca urmare a finalizării lucrării de cadastru general a localității Vladimirescu, **noul număr cadastral/ de Extras CF al imobilului a devenit 330304.**

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, între km 622+705 și km 622+885. Incinta propusă spre reglementare este amplasată parțial în zona de protecție a liniei CFR Arad – Deva, între limita de 50,00 m și 100 m din ax linie.

Cea mai apropiată limită de proprietate a incintei studiate (limita nordică) este amplasată la minim 64,30 m față de axul căii ferate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale comerț, servicii și depozitare regim maxim de înălțime P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare (stație pompe, rezervă PSI, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, alei pietonale, accese carosabile
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

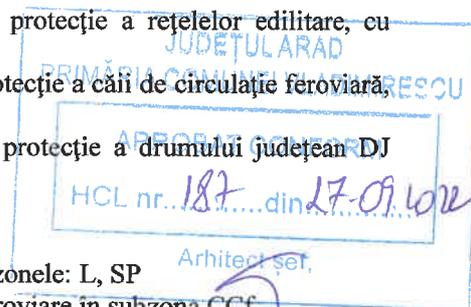
1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Com. Vladimirescu, în UTR nr. 17 conform PUG aprobat.

Prevederile PUG Com. Vladimirescu pentru UTR nr. 17 sunt următoarele:

- funcțiunea dominantă: locuințe și funcțiuni complementare, căi circulație feroviară
- alte funcțiuni existente: instituții publice și servicii, unități industriale și depozitare, zonă cu destinație specială, gospodărire comunală
- utilizări permise:
 - construcții de locuințe colective și individuale în subzonele de locuințe L
 - construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele IS
 - clădiri administrative, financiare, sedii bănci, învățământ, cultură, culte, sănătate
 - mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp
 - mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp

- depozite cu suprafață construită de max. 120 mp
- unități de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100 – 120 mp
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban – în subzonele: L
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- o utilizări permise cu condiții:
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație feroviară, cu avizul C.N.C.F. „CFR” S.A.
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 682C, cu avizul A.D.P J. Arad
- o utilități interzise:
 - unități industriale poluante
 - depozite care generează un trafic intens – în subzonele: L, SP
 - orice construcții care nu deservească activitățile feroviare în subzona CCF
- o interdicții temporare:
 - în prezentele U.T.R –uri sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele L
 - nu sunt permise unități de producție



Pentru terenul amplasat alipit la sud de amplasament, având beneficiar S.C. Zalla Strategic Relations S.R.L., a fost aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 111/2017 **PUZ "Construire parc industrial"**, pentru funcțiunea dominantă unități industriale și de depozitare, cu un regim maxim de înălțime P+2E, P.O.T. max = 70 % și C.U.T. max = 2,10. Retragerea propusă de la aliniamentul stradal a construcțiilor este de 5,00 m.

Pentru terenul amplasat alipit la est de amplasament, având beneficiar S.C. Torontal Logistic S.R.L., a fost aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 46/2021 **PUZ "Zonă servicii și depozitare nepoluantă"**, pentru funcțiunea dominantă servicii și de depozitare nepoluantă, cu un regim maxim de înălțime P+1E, P.O.T. max = 60 % și C.U.T. max = 1,20. Retragerea propusă de la aliniamentul stradal a construcțiilor este de 5,00 m.

Terenul "curți construcții" în intravilan (nr. Cad anterior 314559), parte din incinta studiată, a fost reglementat prin **PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire"**, aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017, cu următoarele prevederi:

- Aliniament min. 8,50 m față de limita de proprietate Vest, min. 1,00 m față de limita de proprietate Nord și Sud, min. 100,60 m de la frontul stradal
- H maxim hală P+1, H maxim sediu administrativ P+1+M, respectiv H maxim = 13,00 m = 126,61 NMN (conform Aviz AACR nr. 3729/185/02.03.2017)
- Împrejmuire opacă sau transparentă H maxim = 2,00 m
- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,00
- Zone verzi: min. 33,77 %

Se vor respecta prevederile Legii 350/2001, Art. 32, alineatele (7) și (8) privitoare la majorarea CUT pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în nordul intravilanului com. Vladimirescu, la cca. 100 m față de limita acestuia, într-o zonă aflată în plină dezvoltare economică, în special de-a lungul străzii Gării (DJ 682C

Fântânele – Vladimirescu – Sânleani), de-o parte și de alta a acesteia. În zonă se află gara CFR Vladimirescu, unități depozitare și servicii, mică producție, iar utilitățile existente au fost extinse și completate tocmai datorită acestei mobilități a activităților economice.

Incinta studiată constă dintr-o suprafață de 10.413 mp de teren cu folosință "curți construcții" și "pășune" în intravilan, rezultată ca urmare a unificării a 2 loturi, din care unul reglementat deja printr-o documentație de urbanism aprobată (PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire", aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017), iar celălalt aflat încă sub interdicție de construire până la elaborare PUZ. Lotul de la nord este deja edificat cu 2 construcții, și anume sediu administrativ P+1E (Sc = 91 mp, Sd = 180 mp) și hală depozitare Parter (Sc = 594 mp), ambele recepționate și întabulate în 2020. Acestea sunt amplasate la min. 71,20 m față de axul căii ferate. Reglementarea imobilului este necesară pentru extinderea activității economice a beneficiarului și armonizarea prevederilor anterioare cu actualele propuneri PUZ.

Incinta este amplasată la cca. 70 m sud față de linia de cale ferată Arad – Deva și la vest de Str. Gării – drumul județean DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani.

Zona este accesibilă dinspre Str. Gării, prin acces direct, asigurat prin intermediul unui drum din beton existent, proprietatea privată a beneficiarului (parte din Lotul 1), amplasat la hectometrul 622+706 al căii ferate Arad – Deva.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul com. Vladimirescu, în extremitatea nordică a acestuia și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului DJ 682C – Str. Gării.

Terenul se află la vest de drumul județean DJ 682C și la cca. 70 m sud față de liniile de cale ferată Arad – Deva, care delimitează fizic intravilanul localității.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: la 0,00 m zonă construcții CFR, gara Vladimirescu și la 64,00 m linii cale ferată
- Sud: la 0,00 m zonă unități industrie și depozitare, reglementată prin PUZ aprobat "Construire parc industrial" prin HCL Vladimirescu nr. 111/2017
- Vest: 0,00 m drum pământ și 11,00 m zonă locuințe propusă prin PUG aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ; cea mai apropiată locuință existentă este amplasată la 104,00 m vest față de amplasament
- Est: 0,00 m Str. Gării (parțial) și 0,00 m zonă servicii și depozitare nepoluantă, reglementată prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 44/2021; 22,50 m zonă servicii și de pozitare existentă, pe partea dreaptă a Str. Gării.

Terenul este accesibil dinspre DJ 682C – Str. Gării.

Terenul studiat are frontul la Str. Gării de 38,47, lărgindu-se spre vest la 85,37 m, iar adâncimea este de 159,00 m.

Amplasamentul este situat într-o zonă cu vătămări reversibile conform planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO, agreat de comisia SEVESO Vladimirescu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este parțial construit, parțial acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 113,30 NMN și 113,80 NMN (cotă drum beton proprietate privată).

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

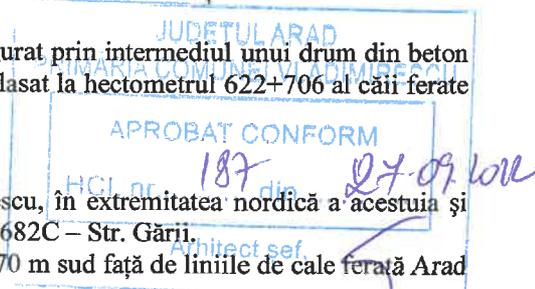
Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Albia râului Mureș se află la 4 km sud.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Culuarul Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloane litologică a acesui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior participă, în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo și epi-zonale, reprezentate prin micașturi, micașturi biotito-sericitoase,



micașturi cu granați, , cuarțite micacee, șisturi cuarțito-cloritoase. Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate de gresii silicioase verzi/ roșii și conglomerate cu intercalații de argile, șisturi argilo-nisipoase, calcare stratificate.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin. Depozitele cuaternare care constituie terenuri de fundate sunt reprezentate prin formațiuni aluvionare, gravitaționale și cu geneză mixtă. Pe teren au fost identificate depozite aluvionare cuaternare recente, acoperite uneori cu umpluturi, eterogene, necompactate. Datorită stratificației înclinate și încrucișate caracteristice sistemului fluvial, precum și intervenția antropică, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70$ m \div $0,80$ m. Conform Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,3$ m
- pachet slab coeziv ce se dezvoltă până la adâncimi de $3,2 \div 3,3$ m, reprezentat prin argilă prăfoasă/ praf argilos nisipos/ praf nisipos, cafenii închis/ cafenii, de la plastic vâtoase la tari, cu resturi vegetale până la $0,6 \div 0,7$ m, apoi cu oxizi de fier și/ sau concrețiuni carbonatice pe alocuri alterate
- pînă la adâncimea de investigare ($5,00 \div 7,00$ m) se dezvoltă complexul nisipos, reprezentat prin nisip mijlociu/ nisip cu pietriș cafeniu, îndesat, umed apoi inundat.

Nivelul apelor subterane s-a interceptat doar în forajul F1, la adâncimea de $6,00$ m față de cota terenului natural.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele:

- terenul de fundare va fi consierat pachetul slab coeziv de praf argilos nisipos cafeniu, plastic consistent spre vârtos și tare, cu concrețiuni carbonatice
- adâncimea de fundare optimă pentru construcții P+1 va fi min $1,00$ m față de CTN
- în calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea $P_{conv} = 260$ kPa pentru lățimea tălpii fundației de $1,00$ m și adâncimea de fundare față de CTS de $2,00$ m.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Gării, al cărei traseu coincide cu drumul județean DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani. Drumul este de categoria 3, având prospectul de $24,20$ m, din care $6,00$ m carosabil. Str. Gării este modernizată, cu îmbrăcăminte asfaltică, într-o stare tehnică foarte bună, cu o bandă de circulație pe sens și este relativ intens circulată.

Accesul carosabil la incintă se realizează în prezent direct, dinspre Str. Gării, prin intermediul unui drum din beton privat, racordat la carosabilul străzii. Prospectul acestuia este de $6,00$ m, asigurând exclusiv accesul la parcela reglementată. Axul drumului de acces existent este amplasat la km $622+706$ al liniei de cale ferată Arad – Deva.

La 70 m \div 120 m nord față de amplasament se află liniile de cale ferată Arad – Deva, iar la nord se află Gara Vladimirescu. La intersecția DJ 682C cu liniile de cale ferată este amenajată trecere la nivel, cu barieră.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosința "curți construcții", "pășune" și "căi de comunicație" în intravilan.

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **10.413 mp** – a rezultat prin alipirea anterioară a 2 imobile având următoarele caracteristici (conform Extras CF nr. 317945, ulterior 330304):

- teren "curți construcții" în intravilan (nr. Cad anterior 314559, S = 5.505 mp), reglementat prin PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire", aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017, edificat cu o hală depozitare parter, în suprafață construită de 594 mp și sediu administrativ P+1, în suprafață construită de 91 mp și desfășurată 180 mp
- teren "pășune" în intravilan (nr. Cad anterior 314977, S = 4.908 mp), reglementat prin PUG aprobat ca zonă locuințe, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Amplasamentul este situat într-o zonă cu vătămări reversibile conform planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO, agreat de comisia SEVESO Vladimirescu. Pe parcursul elaborării PUZ, au fost solicitate de către Primăria com. Vladimirescu puncte de vedere de la instituțiile APM, GNM, ISU, CJA – Direcția Arhitect Șef referitoare la modificarea funcțiunii prevăzute în PUG Vladimirescu aprobat (pentru lotul "pășune în intravilan" alipit parcelei inițiale, reglementate), din locuire în zonă comerț, servicii și depozitare, membrii comisiei SEVESO Vladimirescu considerând oportună schimbarea funcțiunii lotului cu interdicție temporară de construire.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Unitățile economice care sunt deja funcționale se încadrează în specificul zonei, însă terenurile pentru locuințe sunt ne-adevrate traficului auto și feroviar specific dezvoltărilor de la extremitățile localităților și, mai ales, sunt afectate de efectele de lungă durată ale activității Combinatului Chimic din Vladimirescu, dezafectat.

De-a lungul DJ 682C sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului.

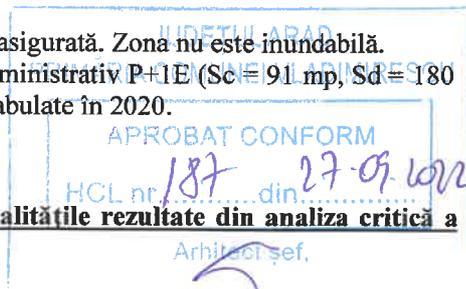
În zonă există rețele de transport energie electrică aeriană, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale și telefonie.

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

Pe teren există fond construit, și anume 2 construcții: sediu administrativ P+1E (Sc = 91 mp, Sd = 180 mp) și hală depozitare Parter (Sc = 594 mp), ambele recepționate și întabulate în 2020.

Extrasul CF nu este grevat de sarcini.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.



2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- funcțiunea zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire impusă prin PUG com. Vladimirescu – UTR nr. 17, pentru lotul inițial înscris anterior în CF 314977 Vladimirescu (S = 4.908 mp), alipit lotului înscris anterior în CF 314559 Vladimirescu
- amplasarea incintei cu propuneri spre DJ 682C, care poate crea restricții specifice zonei drumului
- proximitatea față de liniile de cale ferată Arad – Deva și amplasamentul în zona de protecție a acestora
- absența utilităților publice de canalizare pluvială

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Gării, pe partea stângă a carosabilului, există o conductă de alimentare cu apă potabilă, PVC DN 125mm. Amplasamentul dispune de bransament la rețeaua publică de apă potabilă și cămin apometru, amplasat în afara zonei de protecție (100 m) a căii ferate.

În interiorul incintei există o rețea de apă potabilă ce alimentează clădirile existente pe amplasament.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Gării este în curs de execuție extinderea rețelelor edilitare de canalizare menajeră până în zonă. Pentru amplasamentul studiat a fost executat un camin de racord la viitoarea canalizare menajeră extinsă pe Str. Gării (în afara zonei de protecție 100 m a căii ferate), inclusiv cu subtraversare carosabil până pe partea dreaptă a acesuia, unde este figurat traseul rețelei de canalizare menajeră.

În prezent, apele uzate menajer provenite de la clădirile de pe teren sunt colectate într-un bazin vidanjabil cu volumul total 42 mc, amplasat la nord de clădirea administrativă.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona de amplasament nu există canalizare pluvială. În prezent, apele pluviale provenite de pe amplasament sunt evacuate pe spațiile verzi, acestea fiind conform NTPA 001/2005.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Gării există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, amplasate pe partea dreaptă a carosabilului. Clădirile existente pe teren sunt racordate la această rețea, prin intermediul unei firide de bransament și instalație interioară, amplasată în afara zonei de protecție (100 m) a căii ferate.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Str. Gării, pe partea dreaptă a carosabilului, există rețele de alimentare cu energie electrică joasă tensiune și un post de transformare existent, pe care este amplasată firida bransament și tabloul general al beneficiarului, pentru alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente pe teren. Conductorul Les 0,4 kV de alimentare cu energie electrică a incintei este amplasat subteran, sub-traversând Str. Gării, amplasat parțial în zona de protecție a căii ferate, dar în afara zonei de siguranță a căii ferate.

Pe latura nordică a terenului, pe proprietatea privată, a existat o linie de telecomunicații administrată de către Telekom S.A., amplasată la cca. 2,5 m sud față de limita de proprietate. Pe parcursul anilor 2018-2020, linia respectivă a fost dezafectată de către Telekom S.A.

2.8. Probleme de mediu

În zonă și parțial pe terenul studiat există fond construit (zonă depozitare, servicii, gara CFR Vladimirescu), însă acesta nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 4 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizarea menajeră în curs de execuție și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către bazine de retenție ape pluviale, care vor fi amenajate în incintă. Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele de alimentare cu energie electrică existente pe Str. Gării.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială și, temporar, absența canalizării menajere, în curs de execuție, aspecte care pot fi remediate prin soluții locale.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din com. Vladimirescu nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale destinate serviciilor și depozitării nepoluante. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul "curți construcții" în intravilan (nr. Cad anterior 314559, suprafața reglementată 5.505 mp), parte din incinta studiată, a fost reglementat prin PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire", aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017, cu următoarele prevederi:

- Aliniament min. 8,50 m față de limita de proprietate Vest, min. 1,00 m față de limita de proprietate Nord și Sud, min. 100,60 m de la frontul stradal
- H maxim hală P+1, H maxim sediu administrativ P+1+M, respectiv H maxim = 13,00 m = 126,61 NMN (conform Aviz AACR nr. 3729/185/02.03.2017)
- Împrejmuire opacă sau transparentă H maxim = 2,00 m
- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,00
- Zone verzi: min. 33,77 % (1.859 mp)

Se vor respecta prevederile Legii 350/2001, Art. 32, alineatele (7) și (8) privitoare la majorarea CUT pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul com. Vladimirescu, în UTR nr. 17 conform PUG aprobat. Prevederile PUG Com. Vladimirescu pentru UTR nr. 17 sunt următoarele:

- funcțiunea dominantă: locuințe și funcțiuni complementare, căi circulație feroviară
- alte funcțiuni existente: instituții publice și servicii, unități industriale și depozitare, zonă cu destinație specială, gospodărire comunală
- utilizări permise: mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp,
 - mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp, depozite cu suprafață construită de max. 120 mp, unități de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100 – 120 mp, lucrări de echipare tehnico edilitară
- utilizări permise cu condiții:
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație feroviară, cu avizul C.N.C.F. „CFR” S.A.
 - construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 682C, cu avizul A.D.P J. Arad
- utilități interzise:
 - unități industriale poluante
 - depozite care generează un trafic intens
- interdicții temporare:
 - în prezentele U.T.R – uri sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele L
 - nu sunt permise unități de producție



3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul platformelor carosabile propuse la drumul de incintă care debușează în DJ 682C. Terenul înscris anterior unificării în CF 314559 Vladimirescu este parțial construit cu 2 construcții, și anume sediu administrativ P+1E (Sc = 91 mp, Sd = 180 mp) și hală depozitare Parter (Sc = 594 mp), ambele recepționate și întabulate în 2020.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lățimea tălpii fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat este asigurată în prezent dinspre DJ 682C – Str. Gării, stânga, prin intermediul unui drum de acces privat, racordat în "T" la drumul public. Axul drumului de acces existent este amplasat la km 622+706 al liniei de cale ferată Arad – Deva. Se va menține acest acces. În situația necesității unui acces suplimentar, ca urmare a dezmembrării ulterioare a parcelei reglementate, după aprobarea prezentului PUZ, acesta va fi avizat de către administratorul drumului.

Amenajarea accesului rutier este realizată în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga. Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

În situația necesității unui acces suplimentar, ca urmare a dezmembrării ulterioare a parcelei reglementate, după aprobarea prezentului PUZ, acesta va fi avizat de către administratorul drumului.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;

- lucrări de extindere platforme carosabile și de parcare pentru autoturisme existente în incintă, racordate la drumul de acces;
- în interiorul incintei se vor amenaja cca. 27 locuri de parcare pentru autoturisme angajați, dispuse la 90°, având dimensiunile 2,50 m × 5,00 m;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor extinde platformele carosabile și pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă, din beton rutier sau dale prefabricate din beton (de exemplu în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

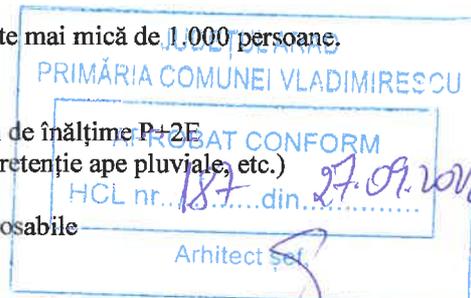
3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unor construcții/ hale cu funcțiunea dominantă **comerț, servicii și depozitare**. **Funcțiunile complementare** acestora sunt: birouri administrative, platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+2E și a amenajărilor aferente (parcaje, carosabile de incintă, platforme). **Altă funcțiune admisă** zonei este **mică producție nepoluantă**, de tipul atelier croitorie, tâmplărie PVC, manufactură obiecte artisanale, cosmetice naturale, etc., cu un maxim de 10 angajați.

Pentru zona comercială se vor permite doar construcții cu o capacitate mai mică de 1.000 persoane.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:
 - hale comerț, servicii și depozitare regim maxim de înălțime P+2E
- dotări tehnico-edilitare (stație pompe, rezervă PSI, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- sistematizarea verticală a terenului
- drumuri și platforme de incintă, alei pietonale, accese carosabile
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.



Zona studiată are suprafața de **28.600 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racorduri noi sau modificare racorduri existente la rețelele de utilități, accesul carosabil fiind deja funcțional – drum privat existent, racordat la Str. Gării.

Incinta studiată are suprafața de **10.413 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea parțială a destinației existente a lotului înscris anterior în CF 314977 Vladimirescu din pășune cu interdicție de construire în zonă cu funcțiune comerț, servicii și depozitare și armonizarea cu acestea a funcțiunilor deja aprobate pentru lotul înscris anterior în CF 314977 Vladimirescu.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unor funcțiuni care conlucrează armonios împreună (comerț, servicii și depozitare nepoluantă).

Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată locuirii prin PUG aprobat în 2015, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Pe partea opusă a drumului Str. Gării, la cca. 24 m est, există o zonă compactă destinată serviciilor, logisticii și depozitării/mică producție, care fac impropriu utilizarea funcțiunii propuse prin PUG aprobat pentru terenurile aflate pe partea stângă a drumului. Din acest motiv, terenurile ne-reglementate din jurul amplasamentului analizat, au primit cu totul alte destinații prin documentații de urbanism aprobate, și anume: parc industrial la sud, zonă servicii și depozitare la est, zonă depozitare și logistică parțial în incinta propusă spre reglementare. Zonele rezidențiale propuse prin PUG, cu interdicție temporară de construire, se reduc în prezent doar la loturile existente la vest de zona studiată, amplasate dincolo de drumul de

pământ care delimitează incinta. Aceste parcele destinate prin PUG locuirii, dar în fapt nereglementate încă, sunt relativ improprii acestei funcțiuni, atât datorită amplasării lângă linia de cale ferată (la 70 m față de aceasta), cât mai ales amplasării lor într-o zonă cu vătămări reversibile conform planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO.

Loturile de la vest de drumul de pământ care delimitează incinta studiată, aflate sub interdicție temporară de construire, sunt amplasate la minim 18,30 m față de cea mai apropiată construcție existentă sau propusă pe amplasamentul studiat.

Funcțiunile propuse – comerț, servicii și depozitare nepoluantă se regăsesc în Art. 5 alin. (1) al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat: *Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecă, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Alin. (2): Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.*

Construcții propuse:

A. Clădiri, hale P+2E sau P+2E parțial

Sc = max. 6.240 mp

Sd = max. 12.480 mp

Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, cu regimul de înălțime maxim P+2E sau P+2E parțial, cu Hmax = 13,00 m (126,61 NMN conform Aviz AACR nr. 3729/185/02.03.2017). Acestea vor fi amplasate în jurul unei platforme carosabile centrale.

Terenul va fi amenajat cu noi platforme carosabile și parcaje, corelate cu drumul de acces și platformele existente.

Zonele verzi necesare vor fi amenajate preponderent perimetral incintei studiate.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 10.413 mp (situația existentă este conformă cu prevederile PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire", aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017, pentru suprafața 5.505 mp din cadrul incintei studiate)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pășune în intravilan	4.908	47,13	-	-
02.	Zonă comerț, servicii și depozitare propusă	1.927	18,51	5.206	50,00
03.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	147	1,41	300	2,88
04.	Platforme carosabile și parcaje, pietonale	1.572	15,10	2.824	27,12
05.	Zone verzi amenajate	1.859	17,85	2.083	20,00
TOTAL GENERAL		10.413	100	10.413	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 28.600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții și dotări CFR	3.839	13,42	3.839	3,42
02.	Zonă comerț, servicii și depozitare, logistică, industrie	10.762	37,63	14.041	49,09
03.	Zonă rezidențială propusă prin PUG/ pășune în intravilan	6.409	22,41	1.264	4,42
04.	Carosabile și aceese pe domeniul public	2.275	7,96	2.275	7,96
05.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	147	0,51	300	1,05
06.	Drumuri de incintă, platforme carosabile și	1.572	5,50	2.824	9,87

	parcaje, pietonale				
07.	Zone verzi amenajate	3.596	12,57	4.057	14,19
TOTAL GENERAL		28.600	100	28.600	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	35,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,00	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Com. Vladimirescu	Intravilanul Com. Vladimirescu
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 330304 Vladimirescu (Nr. cad 330304)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 113,30 NMN și 113,80 NMN (cotă drum beton proprietate privată). Cota $\pm 0,00$ și CTS este prevăzută la +113,61 NMN, la același nivel cu cota $\pm 0,00$ conform PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire", aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017, pentru suprafața 5.505 mp din cadrul incintei studiate.

3.5.2. Criterii compozitionale și functionale

Construcțiile propuse sunt propuse cu o dispunere perimetrală incintei, paralele cu limitele de proprietate ale parcelei, în jurul unor platforme carosabile centrale. Construcțiile nou propuse sunt amplasate la min. 69 m față de axul căii ferate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal: minim 5,00 m, în corelare cu prevederile PUZ-ului aprobat "Construire parc industrial" pentru terenul învecinat la sud, respectiv min. 18,00 m față de ax DJ 682C (Str. Gării)
- spre nord: construcțiile vor fi amplasate la min. 1,00 m față de limita laterală de proprietate, respectiv min. 69,00 m față de axul liniei de cale ferată
- spre vest: construcțiile vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, în aliniere cu hala existentă pe teren
- spre sud: minim 2,00 m față de limita laterală a parcelei

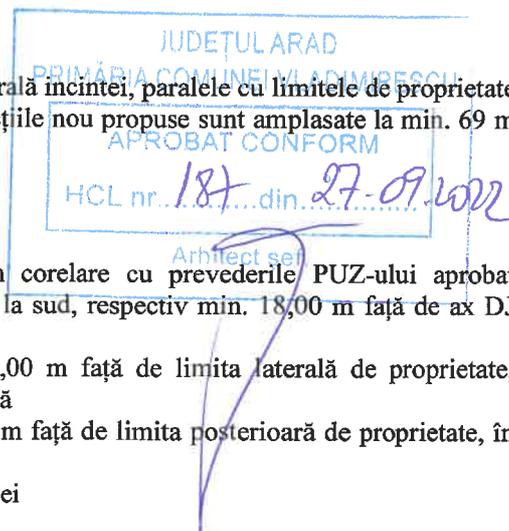
3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **P+2E, respectiv max. 10,50 m la cornișă** (124,11 NMN) și **max. 13,00 m la coamă** (126,61 NMN) față de CTS (113,61 NMN), la același nivel cu prevederile Avizului AACR nr. 3729/185/02.03.2017 obținut pentru documentația aprobată prin HCL Vladimirescu nr. 70/29.08.2017 PUZ "Construire hală depozitare, sediu de firmă și împrejmuire".

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

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



3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00 % pentru funcțiunea de depozitare, conform conform HGR 525/1996 actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei clădiri și a rezervei de apă pentru stingerea a incendiilor, se propune extinderea rețelei de apă existentă pe amplasament.

În funcție de dimensiunea conductei de branșament existente, se va studia necesitatea înlocuirii acestui branșament de apă potabilă cu altă conductă, care să satisfacă cerințele de debit și presiune.

Căminul de apometru va rămâne pe poziție, în cămin înlocuindu-se doar armăturile și contorul de apă rece. Branșamentul la rețeaua publică de apă potabilă este executat în afara zonei de siguranță și protecție a liniei de cale ferată – se va menține.

Rețeaua interioară de apă potabilă se va aviza și detalia la faza următoare – DTAC + PT.

Rețeaua interioară de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Consumul de apă potabilă de la rețeaua exterioară a fost calculat pentru mai multe tipuri de activități, respectiv pentru personal administrativ la birouri, muncitori în hale de depozitare sau producție/servicii, respectiv pentru consum pentru spălat pardoseli, la o eventuală spălătorie auto și consum pentru întreținerea spațiilor verzi.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Qs.zi.med	=	7.85	mc/zi	=	0.091	l/s
Qs.zi.min	=	0.60	mc/zi	=	0.007	l/s
Qs.zi.max	=	9.86	mc/zi	=	0.114	l/s
Qs.o.max	=	1.15	mc/h	=	0.319	l/s



3.6.2. Stingerea incendiilor

Pentru stingerea incendiilor, se ia în considerare compartimentul de incendiu cel mai mare și mai defavorabil din punct de vedere al debitelor de stingere.

Cel mai defavorabil caz pentru instalația de stigare este considerată clădirea de producție și/sau depozitare având următoarele caracteristici:

- Suprafața construită max. compartiment de incendiu = 1.530 mp
- Volum max. compartiment de incendiu = 9.000 mc
- NSI / GRF II, risc mare / foarte mare

Este necesară echiparea cu instalații de stingere de tip hidranți interiori și hidranți exteriori, stație de pompare și rezervă de apă pentru stingere.

Instalația pentru stingerea din interior a unui incendiu se va realiza de la hidranți interiori dotați cu furtun plat tip C sau cu furtune semirigide D33, cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit pentru fiecare hidrant interior de 2,1 l/s. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 30min.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu exteriori subterani sau supraterani Dn100 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 15 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore. La aceasta rețea exterioară de stingere este racordată și instalația interioară de stingere cu hidranți interiori.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă suprateran cu volumul util de 170 mc.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este de 1,96 l/s și va fi asigurat de la branșamentul de apă potabilă.

3.6.3. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la clădirile existente sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent cu volumul util de 42 mc, amplasat la nord de corpul administrativ existent, la cca. 88 m față

de axul căii ferate. Bazinul vidanjabil existent BV1 va deservi construcțiile existente și propuse în jumătatea nordică a incintei.

Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse în partea sudică a amplasamentului, vor fi canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil propus (BV2), cu volumul util de 30 mc, amplasat în sud-estul incintei, către str. Gării, în afara zonei de protecție 100 m a căii ferate. Bazinul vidanjabil BV2 va deservi construcțiile propuse în jumătatea sudică a incintei.

Cele 2 bazine vidanjabile sunt o soluție provizorie de colectare a apelor uzate menajer de la clădirile existente și propuse, până la punerea în funcțiune a rețelei de canalizare menajeră aflată în curs de execuție pe partea dreaptă a Str. Gării. Incinta dispune de un cămin menajer amplasat spre limita estică de proprietate (spre Str. Gării), având o conductă de racord executată sub carosabilul Str. Gării, astfel încât după darea în exploatare a canalizării menajere publice, racordul să poată fi executat cât mai facil și mai rapid, fără afectarea carosabilului recent modernizat.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere se vor vidanja de către un operator specializat, ASA Servicii Ecologice. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la fiecare clădire se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajer care urmează a fi evacuate în rezervorul vidanjabil, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la clădirea propusă sunt:

a) <u>debitul zilnic mediu</u>	$Qu.zi.med = 1 \times Qs.zi.med =$	3.69	mc/zi =	0.043	l/s
b) <u>debitul zilnic minim</u>	$Qu.zi.min = 1 \times Qs.zi.min =$	0.60	mc/zi =	0.007	l/s
c) <u>debitul zilnic maxim</u>	$Qu.zi.max = 1 \times Qs.zi.max =$	4.44	mc/zi =	0.051	l/s
d) <u>debitul orar maxim</u>	$Qu.o.max = 1 \times Qs.o.max =$	0.52	mc/h =	0.144	l/s

3.6.4. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate, încadrându-se conform NTPA001/2005 și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Acestea se vor deversa gravitațional într-un bazin de retenție cu infiltrare în sol tip lagună verde propus pe amplasament, pentru preluare ape pluviale convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate în bazinul de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere având debitul nominal de 30 l/s.

Acestea se vor deversa gravitațional în același bazin de retenție cu infiltrare în sol tip lagună verde, pentru preluare ape pluviale convențional curate propus pe amplasament.

Apele pluviale deversate în bazinul de retenție vor fi conform NTPA 001/2005.

Bazinul de de retenție propus pe amplasament va avea volumul util de 215 mc.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de înghet, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

De-a lungul Str. Gării există o rețea edilitară de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, amplasată pe partea dreaptă a carosabilului. Clădirile existente pe teren sunt racordate la această rețea, prin intermediul unei firide de bransament și instalație interioară, amplasate în afara zonei de protecție a liniei de cale ferată. Pentru alimentarea cu gaze naturale a clădirilor propuse, se va extinde rețeaua interioară existentă.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, amplasate în fiecare dintre construcțiile propuse. În spațiile de comerț și servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

De-a lungul Str. Gării, pe partea dreaptă a carosabilului, există rețele de alimentare cu energie electrică joasă tensiune și un post de transformare existent, pe care este amplasată firida branșament și tabloul general al beneficiarului, pentru alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente pe teren.

Pentru noile obiective, dar și cele existente, se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 100 kW. Obiectele nou propuse în incinta studiată vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în incintă.

Pentru obiectivele existente și propuse, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompe apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Construcțiile propuse vor avea amenajate zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun.

Vor fi amenajate cca. 27 locuri parcare autoturisme angajați și clienți, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Pentru funcțiunea servicii, se va amenaja câte unui loc de parcare la 1 ÷ 5 salariați, cu un spor de 30 % pentru clienți.

În cazul amenajării unor zone de depozitare nepoluantă, se vor amenaja câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2.000 mp.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

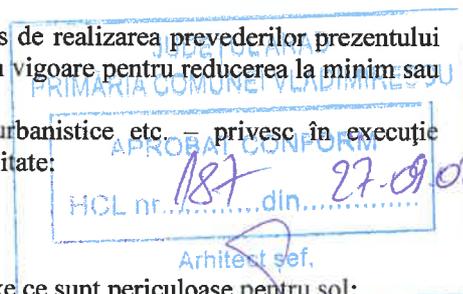
Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se vor desfășura activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate în bazine vidanjabile etanșe; după punerea în funcțiune a canalizării menajere aflată în curs de execuție, clădirile de pe amplasament vor fi racordate la aceasta;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus în incintă;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – Str. Gării/ dumul județean DJ 682C – dar se încadrează în limitele legal admise.



3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional spre bazinele vidanjabile existent și propus în incintă, iar după punerea în funcțiune a canalizării menajere aflată în curs de execuție, apele uzate vor fi deversate în colectorul menajer de pe Str. Gării.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Amplasamentul este situat într-o zonă cu vătămări reversibile conform planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO, agreat de comisia SEVESO Vladimirescu. Pe parcursul elaborării PUZ, au fost solicitate de către Primăria com. Vladimirescu puncte de vedere de la instituțiile APM, GNM, ISU, CJA – Direcția Arhitect Șef referitoare la modificarea funcțiunii prevăzute în PUG Vladimirescu aprobat (pentru lotul "pășune în intravilan" alipit parcelei inițiale, reglementate), din locuire în zonă comerț, servicii și depozitare, membrii comisiei SEVESO Vladimirescu considerând oportună schimbarea funcțiunii lotului cu interdicție temporară de construire.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse perimetral plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20 %, luându-se în calcul funcțiunea depozitare nepoluantă.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul com. Vladimirescu, parțial într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ – conform PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG com. Vladimirescu, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a incintei deja reglementată și a zonei, de-a lungul străzii Gării. În jurul amplasamentului există deja în funcțiune zone destinate serviciilor și depozitării.

Soluțiile locale propuse de asigurare a canalizării pluviale și temporar a canalizării menajere creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În privința existenței funcțiunii zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire impusă prin PUG com. Vladimirescu – UTR nr. 17, pentru lotul inițial înscris anterior în CF 314977 Vladimirescu (S = 4.908 mp), alipit lotului înscris anterior în CF 314559 Vladimirescu, prezentul PUZ reglementează această zonă, în scopul ridicării interdicției temporare de construire. De asemenea, membrii comisiei SEVESO Vladimirescu au considerat oportună schimbarea funcțiunii lotului cu interdicție temporară de construire.

În ceea ce privește amplasarea incintei cu propuneri spre DJ 682C, care poate crea restricții specifice zonei drumului, se va respecta avizul CJ Arad – S.A.D.P., în calitate de administrator al DJ 682C.

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a căii ferate Arad – Deva (de lățime 100 m din axul liniei). Din acest motiv, va fi solicitat (conform Certificat de Urbanism obținut) avizul/ punctul de vedere al SNCFR SA privind amplasarea investiției propuse în zona de protecție a liniilor de cale ferată.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM

nr. 187 din 27-09-2020

În ceea ce privește absența utilităților publice de canalizare pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: bazin de retenție ape pluviale, cu separator de hidrocarburi.

3.9. **Obiective de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- liniile de cale ferată Arad-Deva – de importanță națională
- construcții specifice activităților feroviare – de interes județean
- DJ 682C/ Str. Gării, de interes județean
- rețele utilități – de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume racorduri noi la utilitățile publice, unde este cazul.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. **Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 682C), terenuri proprietate privată de interes național (liniile CFR Arad – Deva) și județean (alte construcții pentru activitatea feroviară din zonă) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, județean sau național, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Accesul carosabil dinspre Str. Gării/ DJ 682C și drumul de acces în incintă este deja funcțional, iar racordul la noile utilități din zonă se va realiza din fonduri private.

3.9.2. **Circulația terenurilor**

Nu este propusă circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.

În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la noi utilități. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

4.1. **Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. com. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUG sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă comerț, servicii și depozitare nepoluantă, cu alte funcțiuni admise mică producție.

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

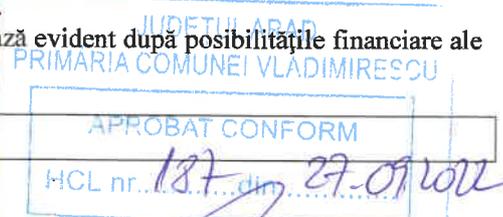
- realizarea de noi racorduri la rețelele edilitare;
- funcțiune comerț, servicii, depozitare nepoluantă.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. **Aprecieri ale elaboratorului PUG**

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



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

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

- aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a asigurării utilităților pentru noile obiective propuse.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH RUR-DE

