

 SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaurachi@gmail.com	Proiect nr. 229/2021
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE”
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, jud. Arad,
Beneficiar:	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE"
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, jud. Arad
Beneficiar:	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL, CUI 6429410
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	229/2021
Data elaborării:	septembrie 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 aprobată, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 489/15.12.2021 și avizul de oportunitate nr. 6/14.03.2022**.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifică după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	330649	17 570	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL	intravilan	curți construcții
2	333178	12 362	Comuna Vladimirescu	intravilan	arabil
	TOTAL	29 932			

Imobilul identificat prin CF nr. 330649 Vladimirescu se află în proprietatea privată a SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL.

Imobilul identificat prin **CF nr. 333178 Vladimirescu este proprietatea privată a Comunei Vladimirescu**. Până la depunerea cererii pentru APROBAREA documentatiei de către Consiliul Local Vladimirescu situatia juridică a acestuia se va clarifica în sensul prezentării de către SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL a unui drept de executare a lucrărilor de construcții conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și pentru acest imobil.

Nu există încrieri privitoare la sarcini în extrasele de carte funciară ale imobilelor.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L. – este ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Vladimirescu asupra celor 2 loturi cu formă neregulată însumând o suprafață totală de 29.932 mp, cu destinația zonă de servicii și instituții de interes public, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitașilor necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

HCL nr. 24 din 31.01.23
Arhitect sef

Pe amplasament se vor construi hale în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru servicii, industrie nepoluantă și depozitare – hale pentru servicii – comerț, depozitare (în spătă cereale) și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază.

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.

Prin aceasta se urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde SC CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L. pe amplasamentul vecin în partea de sud-est a zonei vizate, care a fost reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire **se va dezvolta în concordanță cu funcțiunea propusă prin PUG Vladimirescu**, intenția beneficiarului nevizând schimbarea destinației terenului.

Zona studiată este cea indicată prin certificatul de urbanism, însumând o suprafață de **164.047 mp**:

Nord – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de DN7, inclusiv monumentul arheologic clasificat "La Movile";

Est – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de Str. Păduri;

Sud – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de drumul de exploatare De 467;

Vest – vecinătățile și punctele posibile de racord la utilități.

Intervenții urbanistice din zona studiată vor viza extinderea rețelelor tehnico-edilitare, amenajarea acceselor în incintă și lărgirea prospectului stradal pentru drumul de exploatare De 467.

Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Vladimirescu și proprietatea privată a SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- PUZ și RLU 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 Company S.R.L.
- Certificatul de urbanism nr. 489/15.12.2021;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 6/14.03.2022;
- 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..

Zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare, în zonele din vecinătate fondul construit nu este încheiat, acesta fiind reprezentat în partea de vest de cimitir și locuințe cu regim mic de înălțime, în partea de est de o incintă nefuncțională pentru unități agricole – la intersecția dintre str. Pădurii și DN7, în partea de sud-est de incinta cu o hală pentru servicii în domeniul transporturilor, aflată tot în proprietatea societății SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL. 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 150 m sud-est 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 DYAMARKET SRL.

La circa 150 m est de amplasament se află în desfășurare o documentație de urbanism tip P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Zonă servicii: Construire hale comercializare și depozitare suplimente alimentare”, beneficiar DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea.

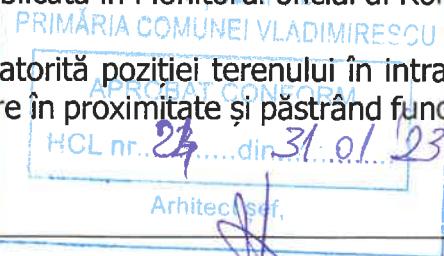
La circa 165 m înspre est de amplasament se află S.R.M. Vladimirescu al S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAŞ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD iar la circa 150 m înspre nord-est de amplasament, vis-a-vis de DN7, se află situl arheologic clasificat de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ 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 pozitiei 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 în intravilanul localitatii Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de est a localitatii, adjacent în partea de sud la DN 7 (str. Progresului) și în partea de est a cimitirului, la circa 130 m vest față de str. Pădurii. Pe limita sudică a amplasamentului se află și limita intravilanului localității Vladimirescu.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din drumul național DN7, din str. Octavian Goga, din drumul de exploatare De 467. Având în vedere că incinta vecină în partea de sud-est, care a fost reglementată prin



P.U.Z. și R.L.U. aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, este de asemenea proprietatea societății SC Cristalex Trans Company SRL, zona propusă spre reglementare ar putea beneficia de acces prin servitute de trecere inclusiv la str. Păduri.

Limita intravilanului localitatii se afla la limita sudica a amplasamentului reglementat prin prezența documentatiei.

Zona propusă spre reglementare are urmatoarele vecinătăți:

Nord – str. Progresului (DN 7/E 68);

Est – proprietate privată în intravilan cu destinația unități agricole;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu în vigoare;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de servicii, reglementată prin PUZ și RLU 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 Company S.R.L.;

Sud – proprietăți private în intravilan cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu în vigoare;

– drumul de exploatare De 467;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de locuințe;

Vest – str. Octavian Goga;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de locuințe;

– cimitir;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulată. Aceasta prezintă un front la drumul național de circa 198 m și se întinde până în drumul de exploatare De 467.

Profilul terenului este ușor în pantă pe direcția sud-nord, cu o diferență de nivel de circa 1,30 m. Cotele de nivel din zona drumului național oscilează între 113,80 și 112,52 NMN pe direcția est-vest îar în zona mediană (limita de proprietate sudică a CF 330649 Vladimirescu) oscilează între 112,50 și 111,63 NMN pe direcția est-vest.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

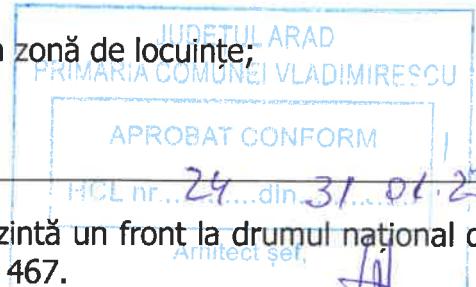
Geologia regiunii. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat aparține Câmpiei Aradului, subdiviziunea Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetruul investigat este amplasat în bazinul de drenare al râului Mureș, la o distanță de aproximativ 2,50 km nord-vest de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipic formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de față, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Date fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluvial, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.



Clima. Din punct de vedere climatic, zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influențe submediteraneene.

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1°C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3°C;
- temperatura maximă absolută: +40,0°C;
- temperatura medie anuală: +10,9°C.

Precipitațiile atmosferice:

- media anuală: 631 mm.

Conform hărții cu repartitia după indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la „tip I climatic”, cu Im = -20 ÷ 0.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț Imed3/30 cuprins între 450 ÷ 500 ($^{\circ}\text{C} \times \text{zile}$) și un indice maxim de îngheț Imax30 cuprins între 500 ÷ 550 ($^{\circ}\text{C} \times \text{zile}$).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s....4m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Seismicitatea. Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

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

Adâncimea de inghet. Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Apa subterană. În forajele executate, nivelul apei freatică a fost interceptat doar în forajul **F1**, la adâncimea de 5,60 m, aceasta stabilizându-se la adâncimea de 5,20 m (**NH = -5,20 m**).

Variata nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. **Apreciem că variația nivelului superior al acviferului freatic nu v-a afectat fundațiile construcțiilor pe acest amplasament.**

Încadrarea geotehnică. Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 și STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

Amplasamentul cercetat privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice:

Factorii avuți în vedere	Incadrare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii / dificile	3 / 5
Apa subterană	Fără epuismente	1
Clasa de importanță a construcției	Reducă*	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	$a_g = 0,20\text{g}, T_c = 0,7\text{s}$	2
Risc geotehnic	redus / moderat	9 / 11

*Clasa de importanță a construcției va fi definitivată de către proiectantul de rezistență

RISCUL GEOTEHNIC – Redus/moderat

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1 / 2

Amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus (cat.1) / moderat (cat.2), în funcție de varianta de fundare aleasă, vecinătățile sunt cu risc redus.

Condiții de fundare. Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coeze, necoeze sau umpluturi, în funcție de zona în care vor fi amplasate construcțiile, pe terenul investigat.

Adâncimea de fundare optimă pentru viitoarea construcție va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale acestora. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, posibilele adâncimi de fundare pot fi urmărite în tabelul următor:

	Adâncime de fundare	Tip sol	P_{conv}
Zonă foraj F1	1,40 m	Nisip cu pietriș	240 kPa
Zonă foraj F2	0,90 m	Umplutură	120 kPa
Zonă foraj F2	2,10 m	Argila prăfoasă	220 kPa
Zonă foraj F3	0,90 m	Umplutură	120 kPa
Zonă foraj F3	2,70 m	Argilă prăfoasă	220 kPa

Concluzii și recomandări:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate;
- amplasamentul investigat nu este ocupat la momentul actual de nici o construcție;
- stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul solului vegetal și a umpluturilor cu grosimi de până la 2,50 m fiind identificate pământuri de natură coezivă urmate de un orizont necoeziv, până la adâncimea de investigare de 6,00 m față de CT;
- apa subterană a fost interceptată doar în forajul F1, la adâncimea de 5,60 m, aceasta stabilizându-se la adâncimea de 5,20 m;
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va intra în contact cu fundațiile imobilelor propuse;
- recomandăm ca pentru faza de proiectare PT să se realizeze un studiu geotehnic care să fie realizat exact pe amprentele viitoarelor construcții.

2.4. Circulația

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din drumul național DN7 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, drumul național DN7 (str. Progresului) și drumul comunal DC 68 (str. Păduri) prezintă gabarite corespunzătoare și 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 din două terenuri virane în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu. În zonele din vecinătate fondul construit nu este închegat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare.

Ca atare, gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinătate neprezentând 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. 489/15.12.2021 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 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.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol, nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică), nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate.

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMunei VLADIMIRESCU
HCL nr. 24 din 31.01.2016

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- **parțial în zona de siguranță (200 m din ax) a conductei de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a S.R.M. Vladimirescu aparținând S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAŞ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD.**

- **zona de siguranță și protecție a drumului național DN7** (str. Progresului).
- **zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.**
- **zona de protecție a cimitirului.**

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 mică de 1000 persoane, inclusiv construcții industriale și pentru depozitare.**

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din Str. Octavian Goga.

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. În zonele din vecinătate fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheiat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. În partea de vest amplasamentul este delimitat de cimitir, zonă rezidențială cu regim redus de înălțime și zonă de servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. În partea sudică se află zonă de extravilan iar în partea de est - 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 depozitar 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 Company S.R.L.

Propunerea urbanistică care face obiectul 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. 489/15.12.2021 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 mică de 1000 persoane, inclusiv construcții industriale și pentru depozitare.**

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

- nu se află în vecinatatea 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, SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 6/14.03.2022.

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 anuale, 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 clădiri destinate serviciilor – cu permisivități inclusiv în ceea ce

privește industria ușoară și depozitarea, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

JUDEȚUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

VAFROSAT CONFORM

HCL nr. 29 din 31.01.23

Arhitect:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. 330649 și 333178 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. 6/14.03.2022, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu;
- amplasamentul nu se află sub incidentă unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidentă 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 dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, 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 DN 7 (str. Progresului) – după caz, din De 467 sau/și din str. Pădurii, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, 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, gaze naturale);
- realizarea racordului de acces în incintă din DN7, De 467, str. Pădurii – după caz;
- 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 **certificatului de urbanism nr. 489/15.12.2021** emis de primarul Comunei Vladimirescu, prin PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, având o perioadă de valabilitate de 10 ani amplasamentul este încadrat în intravilanul localității Vladimirescu astfel:

- UTR nr. 20, subzona IS – unități pentru instituții și servicii aflată sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Utilizări permise: unități industriale nepoluante și depozitare, unități pentru instituții și servicii. Utilizări interzise: unități industriale polunate și depozite care generează trafic intens.

- UTR nr. 3, subzona SPP – perdele de protecție. Utilizări permise: perdele de protecție, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, circulații. Utilizări interzise: construcții în zonele de protecție.

- 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 mică de 1000 persoane, inclusiv construcții industriale și pentru depozitare.

- Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 29932 mp, vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

Totodată **amplasamentul figurează în:**

- zona de siguranță și protecție a drumului național DN7 (str. Progresului),
- parțial în zona de siguranță (200 m din ax) a conductei de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a S.R.M. Vladimirescu aparținând S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAŞ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD,
- în zona de protecție a sitului arheologic clasat - cei cinci tumuli "La Movile" AR-I-s-B-00467,
- în zona de protecție a cimitirului.

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

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

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Amplasamentul este încadrat de următoarele zone funcționale: zonă unități agricole, zonă pentru instituții și servicii, zonă rezidențială, zonă gospodărie comunala, zonă căi de comunicație.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Vladimirescu, în subzona destinață serviciilor – cu permisivitate inclusiv în ceea ce privește industria ușoară și depozitarea, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

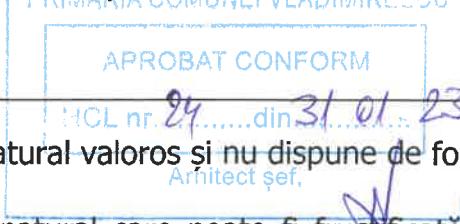
Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

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 perimetru înundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o zonă 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 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 în intravilanul localitatii Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de est a localitatii, adjacente în partea de sud la DN 7/E68 (str. Progresului) și în partea de est a cimitirului, la circa 130 m vest față de str. Păduri.

Amplasamentul este accesibil direct din drumul național/european DN7/E68 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

Deoarece Str. Octavian Goga deservește o zonă rezidențială și are un prospect stradal de doar 7,85 m, nu se propune realizarea accesului în incintă din această stradă. Din acest punct se propune doar extinderea rețelelor tehnico-edilitare care să asigure corecta funcționare a activităților care se vor desfășura pe amplasament, după caz, conform soluțiilor impuse de furnizorii de utilități..

Considerând funcțiunea de servicii, producție și depozitare a zonei, se propune amenajarea unui **acces principal autorizat din drumul național DN7**, cu respectarea condițiilor administratorului drumului – CNAIR.

Pe lângă acesta, se propune posibilitatea de amenajare a **două accese secundare din drumul de exploatare De 467**, pe brațele amplasamentului identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu.

Având în vedere că intenția beneficiarului este de a extinde activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Păduri, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU 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 – se propune crearea unei legături printr-un acces între cele două amplasamente, zona propusă spre reglementare putând beneficia astfel de **acces la str. Păduri prin servitute de trecere**, utilizându-se accesul existent în momentul de față, autorizat odată cu hala edificată pe str. Păduri nr. 6.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, drumul național DN7 (str. Progresului) și drumul comunal DC 68 (str. Păduri) prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

În momentul de față drumul de exploatare De 467 este un drum de pământ iar prospectul acestuia are o lățime de 4,60 m ... 4,96 m pe tronsonul din str. Păduri până în dreptul fronturilor din care ar fi posibilă amenajarea accesului și ieșirii în/din incintă prin imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu. Configurația limitelor cadastrale a proprietăților publice și private din zona intersecției De 467 cu str. Păduri nu permit raze de viraj corespunzătoare pentru autocamioanele cu care operează Cristalex Trans Company SRL și care vor frecventa incinta. Astfel se prevede **posibilitatea amenajării accesului și ieșirii în/din incintă, pe viitor, din ceea ce este astăzi drumul de exploatare De 467, însă numai după ce prospectul acestuia a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m** (conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021), cel puțin pe tronsonul care ar fi afectat de implementarea investiției care face obiectul prezentei documentații. În acest sens, **pentru a crea premisele largirii prospectului De 467 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestuia (6,00 m din axul De 467) pe care se interzice amplasarea oricărora tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății.**

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

Accesul rutier din drumul national DN7, la terenul studiat prin P.U.Z., va fi asigurat prin amenajarea unei intersecții în „T”, la km 535+737 stanga, cu viraj pentru intrare și ieșire obligatoriu la dreapta (cu viraj la stânga interzis), intrarea și ieșirea de la obiectiv fiind posibilă doar pentru autovehiculele ce vor circula pe sensul de circulație Arad-Deva.

Obiectivul studiat respectă distanțele legale față de traseul drumului național, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului CD 173/2001 și a normativului cu indicativ AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

Lucrările rutiere pentru acest obiect privesc amenajarea intersecției în „T”, care să asigure următoarele relații de direcționare:

- intrare în incintă doar cu viraj la dreapta (dinspre Arad).
- ieșire din incintă doar cu viraj la dreapta (spre Deva).

Lucrările rutiere pentru amenajarea intersecției în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea unei pene de decelerare de 60.00 m lungime cu o lățime variabilă cuprinsă între 0 ÷ 5.50 m, racordată la drumul de acces existent cu o rază R = 15.00 m pentru vehiculele ce intra la obiectiv;

- amenajarea unei pene de accelerare de 60.00 m lungime cu o lățime variabilă cuprinsă între 5.50 ÷ 0 m, racordată la drumul de acces existent cu o rază R = 15.00 m pentru vehiculele ce ies de la obiectiv;

- amenajarea accesului la terenul studiat, având banda de circulație pentru acces și cea de ieșire cu lățimea de 5.50 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă triunghiulară delimitată cu bordură ridicată, retrasă la 1.00 m față de marginea drumului național;

- devierea pistei de biciclete afectata de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național;

Amenajarea intersecțiilor propuse se va face cu o structură rutieră similară structurii rutiere existente în prezent pe drumul național, după cum urmează:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic, BA 16 RUL 60/70;
- 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis, BAD 22.4;
- geocompozit antifisura (la imbinarea structurii rutiere noi cu structura existentă);
- 20 cm strat superior de fundație din piatră spartă amestec optimă;
- 30 cm strat inferior de fundație din balast;
- 20 cm strat de formă din balast nisipos;

Lărgirea drumului național în dreptul accesului propus, se va face doar pe partea stanga.

Pe langa accesul principal din drumul national DN7, se vor realiza inca 3 accese secundare, astfel:

- accesul nr. 2, la est prin proprietatea CRISTALEX existenta, prin amenajarea unei intersecții în „T”, avand latimea de 7,50 m, racordat la marginea drumului de incinta propus cu raze de R=9.00 m. Accesul va fi folosit pentru intrare si ieșire de la obiectiv.

- accesul nr. 3 amplasat la sud, din drumul de exploatare De 467, prin amenajarea unei intersecții în „T”, avand latimea de 7,50 m, racordat la marginea drumului de exploatare existent cu raze de R=12.00 m. Accesul va fi folosit pentru intrare si ieșire de la obiectiv, asigurându-se prioritate de circulație pentru De 467.

- accesul nr. 4 amplasat la sud, din drumul de exploatare De 467, prin amenajarea unei intersecții în „T”, avand latimea de 6,00 m, racordat la marginea drumului de exploatare existent cu raze de R=6.00 m. Accesul va fi folosit pentru intrare si ieșire de la obiectiv, asigurându-se prioritate de circulație pentru De 467.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre terenurile existente, intrucat în zona nu există sănturi.

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.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului național, 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 pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Configurația volumetrică a clădirilor din incintă nu va crea curți interioare.

Din punct de vedere nivelic, terenul este ușor în pantă pe direcția sud-nord, cu o diferență de nivel de circa 1,30 m. 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 acceselor, suprafetele 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. Necessarul 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 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;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață 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 suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

3.5. Zonificarea 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. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

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

IS – zonă servicii, industrie nepoluantă și depozitare cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei.

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

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat; clădiri în zona de protecție a cimitirului.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

IsC – zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum brânsamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

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

Utilizări interzise: nu e cazul.

IsSV – zonă spații verzi amenajate, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 50% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; 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.

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice - zonificare.

Pentru imobilul identificat prin CF nr. 330649 Vladimirescu:

Regimul de **aliniere față de frontul stradal – str. Progresului (DN7)**: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcții admise pot fi amplasate la **minim 41,53 m de la frontul stradal**, respectiv la min. 50,00 m din marginea asfaltică a DN7.

Față de limitele laterale de proprietate din partea de sud (limita posterioară) și est: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcții admise pot fi amplasate la **minim 6,00 m de la limita de proprietate**.

Față de limita laterală de proprietate din partea de vest: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcții admise pot fi amplasate la **minim 50,00 m de la limita de proprietate** – zona de protecție a cimitirului. În această zonă se va admite exclusiv amplasarea de spații verzi, dotări tehnico-edilitare, acces, parcări cu dale înierbate.

Regim de înălțime: max. P+1. Hmax clădiri = 20,00 m.

Hmax. utilaje tehnologice = 25,00 m.

Pentru imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu:

Regimul de aliniere față de frontul stradal – De 467: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 6,00 m de la frontul stradal.**

Față de limitele laterale de proprietate din partea de est, nord (limita posterioară) și vest: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 6,00 m de la limita de proprietate.**

Pe brațul vestic se va admite exclusiv amenajarea unei căi private de acces.

Regim de înălțime: max. P+1. Hmax clădiri = 12,00 m.

Pentru ambele imobile:

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 siguranta 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.

Împrejmuiiri 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. Împrejmuiiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 0,60.RAD

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea imobilelor! Se admite unificarea ulterioară a celor 2 imobile care fac obiectul prezentei documentații.

APROBAT CONFORM

HCL nr. 24 din 31.01.23

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 29.932 MP		Arhitect șef:		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CURȚI CONSTRUCȚII IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	17,570.00	58.70%	0.00	0.00%
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	12,362.00	41.30%	0.00	0.00%
ZONĂ SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA și DEPOZITARE (hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei)	0.00	0.00%	14,966.00	50.00%
ZONĂ CAI DE COMUNICATIE (accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare)	0.00	0.00%	8,979.60	30.00%

ZONĂ VERDE AMENAJATĂ (min. 20% din suprafața parcelei)	0.00	0.00%	5,986.40	20.00%
TOTAL GENERAL	29,932.00	100.00%	29,932.00	100.00%

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

	CF 330649 Vladimirescu	CF 333178 Vladimirescu
POT max = 50,00 %	$S_{construită} \text{ max} = 8750 \text{ mp}$	$S_{construită} \text{ max} = 6181 \text{ mp}$
CUT max = 0,60	$S_{desfășurată} \text{ max} = 10542 \text{ mp}$	$S_{desfășurată} \text{ max} = 7417,20 \text{ mp}$
Regim de înălțime: max. P+1	Hmax = 20,00 m;	Hmax = 12,00 m;
	Hmax. utilaje tehnologice = 25 m	-
Spații verzi = min. 20%	min. 3514 mp	min. 2472,40 mp

APROBAT CONFORM

24 31.01.23

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat.

Alimentarea cu apă. În prezent parcela studiată nu dispune de retele de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

Nu se prevad pe proprietate consumatori care să genereze ape menajere.

Acest teren este amplasat alipit de o alta proprietate a Cristalex Trans Company, unde deja există amenjate spații de birouri, hala depozitare, parcare autotrenuri, implicit dotări de tipul grupuri sanitare sau oficina pentru luat masa pentru personal. Aceste facilități deja existente vor asigura și necesitatile pentru hala de depozitare.

In hala de depozitare nu se prevad grupuri sanitare.

In procedura de elaborare PUZ a fost obținut Aviz Compania de Apa Arad nr. 11358/06.07.2022

Conform Aviz nr. 4225/OM/13.07.2022 – Administrația Națională Apele Romane – Sistemul de Gospodarire a Apelor Arad, nu este necesara reglementarea din punct de vedere a gospodaririi apelor pentru proiectul de investiție aferent prezentei documentații.

Instalații de stingere incendiu. Conform prevederilor Normativului P118/2-2013:

art. 4.1 (1) Echiparea tehnică cu hidranti 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 tehnică cu hidranti exteriori se realizează la:

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

CARACTERISTICI CONSTRUCTII

	CF 330649 Vladimirescu	CF 333178 Vladimirescu
POT max = 50,00 %	$S_{construită} \text{ max} = 8750 \text{ mp}$	$S_{construită} \text{ max} = 6181 \text{ mp}$
CUT max = 0,60	$S_{desfășurată} \text{ max} = 10542 \text{ mp}$	$S_{desfășurată} \text{ max} = 7417,20 \text{ mp}$
Regim de înălțime: max. P+1	Hmax = 20,00 m;	Hmax = 12,00 m;

Regim de inaltime maxim propus: P+1E

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

Instalatia de **hidranti interiori** se va realiza local, in fiecare constructie (in functie de caracteristici si in functie de riscul de incendiu) si va fi formata din :

- rezervor apa incendiu dimensionat conform caracteristici cladire deservita
- statie de pompare
- retea de distributie
- hidranti interiori amplasati si dimensionati conform caracteristici cladire deservita

Pentru stingerea incendiului din exterior se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 100, cu doua racorduri, asigurand un debit de 10 l/s.

Hidrantul propus va fi racordat la reteaua stradala de alimentare cu apa.

Acesta solutie se va implementa in functie si de punctul de vedere al Companiei de Apa Arad.

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

Canalizarea menajera. În prezent parcela studiată nu dispune de racord la retele de canalizare apa menajera sau canalizare apa pluviala.

Data fiind activitatea care se doreste a se realiza pe amplasament, si anume hale de depozitare cereale, nu este necesara racordarea amplasamentului la canalizarea menajera existenta in zona. Activitatile administrative aferente depozitarii de cereale propuse pe amplasament se vor realiza pe amplasamentul actual al companiei CRISTALEX TRANS COMPANY, aflata pe latura estica a proprietatii reglementate prin prezenta documentatie.

In cazul in care, pe amplasamentul reglementat prin prezenta documentatie, se vor realiza alte functiuni admise prin PUZ decat hale depozitare cereale, si care necesita racordarea la reteaua de canalizare menajera, amplasamentul se va racorda la reteaua de canalizare menajera existenta in zona, conform Aviz Compania de Apa Arad nr. 11358/06.07.2022.

Canalizarea pluvială. Avand in vedere faptul ca in zona parcelei studiate nu exista sistem de preluare stradal a apelor menajere/pluviale, se propune realizarea unui sistem de colectare, epurare si inmagazinare a apelor pluviale adunate de pe parcela studiata.

Apele pluviale conventional curate si ape pluviale tratate prin intermediul separatorului de hidrocarburi vor fi inmagazinate intr-un bazin de retentie avand capacitatea totala de **130 mc.**

Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatilor verzi.

Apele pluviale conventional curate, de pe constructiile propuse vor fi colectate printr-o retea separata si transportate catre bazinul de retentie.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate in zona carosabila.

Colectoarele stradale de canalizare ape pluviale vor fi prevazute cu camine de vizitare, amplasate la distanta maxima de 50-60 m intre ele, precum si la fiecare schimbare de pantă, diametru sau directie. Caminele de vizitare se propun a fi realizate de forma circulara, din beton sau material plastic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Pentru curatarea apei de aluviumi cu dimensiuni mijlocii se propune montarea unui denisipator din beton armat, montat semiingropat.

Apa denisipata va fi purificata prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu capacitatea de **100 l/s, cu by-pass.**

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atat Normele Europene EN858-1 cat si alte prevederi si standarde europene in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Pentru stocarea apelor pluviale curate/tratate se va realiza un bazin de retentie avand capacitatea totala de **130 mc.**

Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatilor verzi.

BREVIAR DE CALCUL - CANALIZARE PLUVIALĂ

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice de pe cladire

În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice Q_s se calculează cu relația :

$$Q_p = m * S * \bar{t} * i * 0,0001$$

In care :

i-intensitatea ploii de calcul [l/s*ha]

\bar{t} -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

S_c -suprafața de calcul –egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare

m – coeficientul de înmagazinare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

t_{cs} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,

$V = 40 \pm 60 \text{ m/min}$

$S_{c\text{ MAX}} = 8750 + 6181 = 14931 [\text{mp}]$

$f = 1/2$

$i = 140 [\text{l/s*ha}]$

$\varnothing = 0.85$

$m = 0.8$

Rezultă:

$$Q_p = 0.8 * 14931 * 0,0001 * 140 * 0.85 [\text{l/s}]$$

$$Q_p = 135 [\text{l/s}]$$

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

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

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

$S_{\text{platforme}} = 8000 \text{ mp}$

i - intensitatea ploii de calcul 140 l/s*ha (s-a determinat în funcție de frecvența normată a ploii

$f = 1/2$ și de durată ploii, $t = 10 \text{ min}$) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

\varnothing – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 * 8000 * 0,0001 * 140 * 0.85 [\text{l/s}]$$

$$Q_p = 75 [\text{l/s}]$$

SPARATOR DE HIDROCARBURI:

Debit apa pluvială platformă betonată: $Q_{csep} = 75 \text{ l/s}$



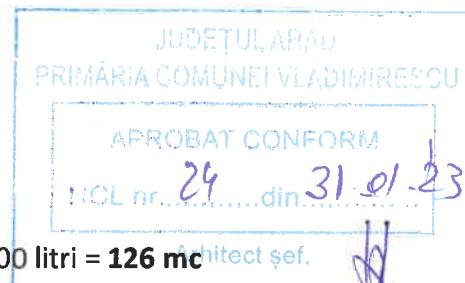
Se propune montarea unui separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, cu debitul $Q=100 \text{ l/s}$.

CALCUL BAZIN DE RETENTIE APA PLUVIALA

Debit total de evacuare ape pluviale

$$Q_{\text{tot}} = Q_{\text{cp}} + Q_{\text{csep}}$$

$$Q_{\text{tot}} = 135 + 75 = 210 \text{ l/s} = 12600 \text{ l/min}$$



Pentru durata plaie $T=10\text{min} \Rightarrow 12600 \times 10 = 126000 \text{ litri} = 126 \text{ mc}$

Pentru înmagazinarea apei de ploaie rezulată, se propune montarea unui bazin de retentie cu capacitatea de **130mc**.

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

Alimentarea cu energie electrică. În zona studiată se propune un post de transformare care va alimenta zona de servicii, industrie nepoluanta și depozitare.

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 lucrarilor 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 detin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic aproximativ al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

Zona servicii, industrie nepoluanta și depozitare + Iluminatul exterior:

$$P_{\text{instal.}} = 100 \text{ kW}$$

$$K_s = 0,50$$

$$P_{\text{max. abs.}} = 50 \text{ kW}$$

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 retelele de telecomunicatii se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. În zona există cabluri de fibra optica. Branșamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

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

Alimentarea cu gaze naturale. Se va realiza prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de distribuție gaze naturale a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei, la solicitarea beneficiarului.

Gospodărie comunala. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare, în principal emisii de pulberi din procesele de descarcare, transport și manipulare aferente fluxurilor tehnologice, în cazul activității de depozitare cereale.

In timpul functionarii obiectivului, se vor respecta urmatoarele măsuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu aer, apă, sol cu pulberi sedimentabile:

- dotarea halei cu fluxuri tehnologice (instalație de încarcare – descarcare) care să conțină sisteme desprafuitoare. Prin captarea prafului degajat cu ajutorul instalațiilor de desprafuire, emisiile în suspensie de pulberi în aerul atmosferic se vor încadra în limitele admisibile prevăzute de reglementările legale în vigoare;
- urmarirea funcționării conforme a tuturor instalațiilor și echipamentelor cu care este prevăzută hala și incinta;
- supravegherea prin monitorizarea parametrilor de aer;
- controlul emisiilor de praf în aerul din zona amplasamentului;
- spalarea periodică a componentelor instalației și a zonelor aferente, a platformelor pentru eliminarea prafului acumulat;
- controlul permanent al etanșeității componentelor obiectivului, pentru a nu permite pulverizarea în aer a materialelor din cadrul fluxurilor;
- umezirea zonelor în care se generează pulberi.
- Pentru micsorarea cantitatilor de noxe auto, traseele pentru autovehicule vor fi proiectate cu sens unic iar viteza maxima admisa în incinta va fi de 20 km/h.

Utilajele și echipamentele sunt prevăzute cu elemente de etanșeizare în scopul prevenirii degajării pulberilor.

Instalațiile tehnologice de preluare și transfer (elevatoare, transportoare) vor fi echipate cu instalații de ventilare tehnologică de aspirație (desprafuire) performante, echipate cu utilaje de filtrare carcasate care au randamente de reținere a nozelor (praf fin) de 95-98%.

Pe latura vestică a incintei, înspre cimitirul comunei Vladimirescu, în zona verde ce este prevăzuta, vor fi realizate plantări de arbusti și vegetație, cu scopul de a retine parte din pulberile organice rezultate în timpul derulării operațiunilor de depozitare.

APROBAT CONFORM

H.G. nr. 24.....din 31.01.23
Arhitect şef,

Poluarea apei și a solului va fi evitată și prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma căror să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclită în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se deversă în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobaarea 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 aprobaarea 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 îndepărțarea 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.

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. 489/15.12.2021 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 constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/moderat, categoria geotehnică 1/2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității 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.

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 salubrizare.

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 20% din suprafața parcelei.

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 arbustilor va respecta prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie săditi la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelora 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 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. 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 antropic 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 funcției zonei.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore. Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din drumul național DN7 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

Deoarece Str. Octavian Goga deservește o zonă rezidențială și are un prospect stradal de doar 7,85 m, nu se propune realizarea accesului în incintă din această stradă. Din acest punct se propune doar extinderea rețelelor tehnico-edilitare care să asigure corecta funcționare a activităților care se vor desfășura pe amplasament, după caz, conform soluțiilor impuse de furnizorii de utilități.

Considerând funcțiunea de servicii, producție și depozitare a zonei, se propune amenajarea unui **acces principal autorizat din drumul național DN7**, cu respectarea condițiilor administratorului drumului – CNAIR.

Pe lângă acesta, se propune posibilitatea de amenajare a **două accese secundare din drumul de exploatare De 467**, pe brațele amplasamentului identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu.

Având în vedere că intenția beneficiarului este de a extinde activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Pădurii, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU 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 – se propune crearea unei legături printr-un acces între cele două amplasamente, zona propusă spre reglementare putând beneficia astfel de **acces la str. Pădurii prin servitute de trecere**.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, drumul național DN7 (str. Progresului) și drumul comunal DC 68 (str. Pădurii) prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

În momentul de față drumul de exploatare De 467 este un drum de pământ iar prospectul acestuia are o lățime de 4,60 m ... 4,96 m pe tronsonul din str. Pădurii până în dreptul fronturilor din care ar fi posibilă amenajarea accesului și ieșirii în/din incintă prin imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu. Configurația limitelor cadastrale a proprietăților publice și private din zona intersecției De 467 cu str. Pădurii nu permit raze de viraj corespunzătoare pentru autocamioanele cu care operează Cristalex Trans SRL și care vor frecventa incinta. Astfel se prevede **posibilitatea amenajării accesului și ieșirii în/din incintă, pe viitor, din ceea ce este astăzi drumul de exploatare De 467, însă numai după ce prospectul acestuia a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m** (conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021), cel puțin pe tronsonul care ar fi afectat de implementarea investiției care face obiectul prezentei documentații. În acest sens, **pentru a crea premisele largirii prospectului De 467 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestuia (6,00 m din axul De 467) pe care se interzice amplasarea oricărora tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății**.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale existente adiacent amplasamentului pe str. Octavian Goga.

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 a două loturi în suprafață totală de 29.932 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 cu permisibilități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară și depozitarea, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare activității precum zone administrative, de prezentare, de pază etc., cu asigurarea amenajării accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să extindă activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Păduri, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU 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.

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, accesele 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..

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea accesului în incintă din drumul național DN7;
- Amenajare acces și ieșire din incintă pe brațele imobilului identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu, din drumul de exploatare De 467 (doar după ce prospectul De 467 a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m, cel puțin pe tronsonul str. Păduri – braț teren identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu);
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Operațiuni cadastrale de unificare a celor două imobile – după caz;
- Amenajare accese în incintă din Strada Progresului (DN7), drumul de exploatare De 467, crearea unei legături cu incinta deja amenajată a beneficiarului identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu;
- Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- Realizare clădiri pentru servicii, producție și depozitare conexe și împrejmuire incintă;
- Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- 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 servicii, producție și depozitare conexe. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiari. 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. 489/15.12.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 6/14.03.2022.

Specialist cu drept de semnatură RUR,

Întocmit,

Arh. Gheorghe SECULICI



arh. Andreea TUȚU

JUDEȚUL ARAD	
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU	
APROBAT CONFORM	
HCL nr. 24 din 31.01.23	
Arhitect șef,	