

 <b>SC TARA PLAN SRL</b> Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr.15A, Cod postal: 310010, jud. Arad Nr. Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 Tel. 0749-111.572, tel. 0728-365.027 mail: danielauraschi@gmail.com	Proiect nr.	<b>244/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Denumire proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI / SAU ÎNȘIRUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad</b>
	Beneficiar:	<b>SC TEHNODOMUS SRL</b>

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"
<b>Amplasament:</b>	loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad
<b>Beneficiar:</b>	SC TEHNODOMUS SRL, CUI 5596002
<b>Faza:</b>	Plan Urbanistic Zonal
<b>Proiectant general:</b>	S.C. TARA PLAN S.R.L.
<b>Proiect nr.:</b>	244/2021
<b>Data elaborării:</b>	noiembrie 2022



#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 65/10.02.2022 și avizul de oportunitate nr. 9/31.10.2022.**

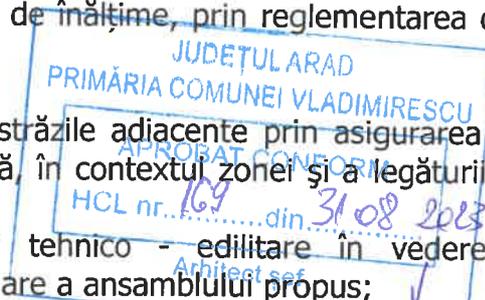
Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifică după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	<b>330427</b>	<b>92 600</b>	SC TEHNODOMUS SRL	intravilan	pășune
	<b>TOTAL</b>	<b>92 600</b>			

Conform extrasului de CF, imobilul are notată interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare în favoarea Băncii de Export-Import a României EXIMBANK SA.

**Obiectivul principal** al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC TEHNODOMUS SRL este ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Vladimirescu asupra lotului cu formă neregulată însumând o suprafață totală de 92.600 mp, cu destinația zonă rezidențială cu regim redus de înălțime, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- 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;
- stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.



**Pe amplasament se vor construi clădiri rezidențiale și clădiri specifice activităților de servicii, în regim de înălțime max. S+P+1E.**

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

Se propune următoarea organizare a zonei propusă spre reglementare:

**1. Se va asigura continuitatea străzii Gheorghe Șincai** (care intersectează str. George Bariț pe limita de nord-vest a amplasamentului) **până în str. Mircea Eliade** printr-o stradă propusă (**S1**) care se bifurcă, înconjurând zona verde amenajată compact cu destinație publică propusă, cu o lățime a părții carosabile de 5,50 m în partea de sud pe tronsonul din care se asigură accesul la zona de servicii propusă, la zona de locuințe din partea de sud și care asigură legătura directă cu str. Mircea Eliade – respectiv un prospect stradal de 9,95 m, și o lățime a părții carosabile de 4,50 m pe tronsonul din care se asigură accesul la locuințele propuse în partea de nord – respectiv un prospect stradal de 7,75 m.

**2. În partea de nord-est a străzii S1 se propune zona verde amenajată compact cu destinație publică, zonă de locuințe și zonă de servicii** în extremitățile vestice și estice ale zonei de locuințe, cu asigurarea compatibilității funcțiunilor conform RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996), pe care să se realizeze **clădiri pentru servicii**.

**3. În partea de sud-vest a străzii S1 se propune o zonă pentru locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit în regim de înălțime S+P+1E.** Compatibilitatea funcțiunilor este asigurată având în vedere că propunerea de zonă de locuințe este în concordanță cu funcțiunea instituită pentru amplasament prin PUG Vladimirescu în vigoare și continuă zona de locuințe existentă și dezvoltată în zona satului vechi din partea de nord-est a localității Vladimirescu.

**Din strada S1 vor porni 3 străzi – S2, S3 și S4 – înspre sud-vest și se vor opri în strada S5 care de asemenea va asigura legătura cu str. Mircea Eliade** pe direcția vest-est. Strada S5 va fi aproximativ paralelă cu str. Vasile Roaită din satul vechi. Parcelele pentru locuințe se vor desfășura de-a lungul acestor străzi și vor fi accesibile atât auto cât și pietonal din acestea.

Pentru amenajarea căilor de acces (străzilor S2 – S5) la loturile propuse se vor respecta prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, art. 6, pct. 1. Străzile vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de min. 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a

părții carosabile, vor avea lățimea de min. 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 2,05 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

Strada S1 reprezintă o situație particulară având în vedere configurația acesteia, însă gabaritele părților carosabile (5,50 respectiv 4,50 m) și pietonale (1,20 m) a acesteia sunt prevăzute la dimensiuni care să permită desfășurarea circulației comod și în siguranță.

**4. Pe zona înconjurată de strada S1 se propune o zonă verde compactă, cu destinație publică, în suprafață de min. 3% (2778 mp) din suprafața zonei reglementate. Împreună cu zonele verzi de aliniament suprafața de zonă verde propusă va depăși 5% din suprafața zonei reglementate.**

**5. În partea de sud-est a amplasamentului se va rezerva o zonă în suprafață de 141 mp pentru asigurarea posibilității de lărgire a străzii Mircea Eliade la un gabarit de 12 m prospect stradal.**

SC Tehnodomus SRL fiind o societate care activează în domeniul construcțiilor, realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse de către beneficiar.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire **se va dezvolta păstrând funcțiunea dominantă propusă prin PUG Vladimirescu**, intenția beneficiarului vizând schimbarea modificarea funcțiunii din zonă rezidențială în zonă de servicii a unor suprafețe reduse din totalul zonei reglementate (mai puțin de 5%).

**Zona studiată** este cea indicată prin certificatul de urbanism, însumând o suprafață de **180.800 mp:**

**Nord** – vecinătățile;

**Est** – primul rând de imobile teren din zona funcțională aflată vis-a-vis de str. Mircea Eliade;

**Sud** – str. Vasile Roaită;

**Vest** – str. I. C. Frimu.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală și extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

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



### 1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 65/10.02.2022;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 9/31.10.2022;
- Studiul geotehnic;
- 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 nord-est a localității Vladimirescu, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z..

În zonele din vecinătate situate pe laturile din partea de est și sud-est fondul construit este închegat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime, aparținând satului vechi. În partea de nord și nord-est împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri agricole situate în extravilan, deci preponderent neconstruite.

Forma terenului este neregulată, aproximativ trapezoidală, având baza mică de circa 205 m în partea de sud-vest și baza mare de circa 270 m în partea de nord-est. Drept urmare terenul are lungimea orientată pe direcția sud-vest / nord-est.

Amplasamentul prezintă un front de circa 389 m la str. Mircea Eliade în partea de est și un front de circa 32 m la str. George Bariț în partea de nord-vest. Pe celelalte laturi amplasamentul este delimitat de proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de 10-25 cm între partea de nord (113,439 NMN) și cea de sud (113,189 NMN) a amplasamentului.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona rezidențială a localității Vladimirescu propusă prin PUG.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren viran (pășune) cu destinația – conform PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92 / 23.07.2015, cu perioadă de valabilitate de 10 ani – locuințe cu regim mic de înălțime, pentru care nu există reglementări urbanistice, asupra acestuia fiind instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Acesta este situat în intravilanul localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de nord-est a localității, adiacent în partea de vest străzii Mircea Eliade, la circa 270 m nord față de str. Progresului (drumul național DN7).

Amplasamentul este accesibil din str. Progresului (drumul național DN7) urmând str. Gării înspre nord, iar apoi str. Vasile Milea/Vasile Roaită înspre est – str. Mircea Eliade înspre nord sau str. Samuil Micu înspre est – str. George Bariț înspre sud.

Limita intravilanului localității se afla parțial la limita estică a străzii Mircea Eliade care delimitează amplasamentul.

### **Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:**

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

**Est** – str. Mircea Eliade - drum, proprietate publică Comuna Vladimirescu;

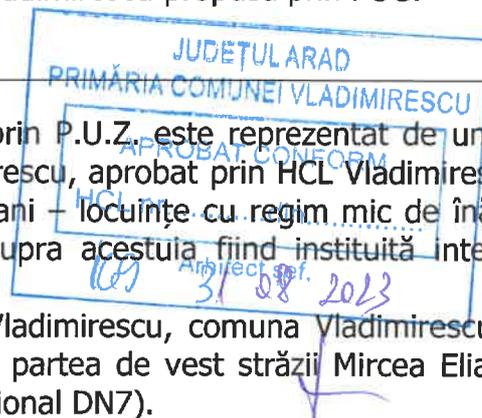
**Sud** – proprietăți private în intravilan cu destinația zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

**Vest** – proprietăți private în intravilan cu destinația zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

– str. George Bariț - drum, proprietate publică Comuna Vladimirescu;

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulată, aproximativ trapezoidală, având baza mică de circa 205 m în partea de sud-vest și baza mare de circa 270 m în partea de nord-est. Drept urmare terenul are lungimea orientată pe direcția sud-vest / nord-est.



Amplasamentul prezintă un front de circa 389 m la str. Mircea Eliade în partea de est și un front de circa 32 m la str. George Bariț în partea de nord-vest. Pe celelalte laturi amplasamentul este delimitat de proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de 10-25 cm între partea de nord (113,439 NMN) și cea de sud (113,189 NMN) a amplasamentului.

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.** Amplasamentul este situat în Vladimirescu, C.F. 330427, jud. Arad. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zărandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale rândurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixă – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganose și depozite de piemont.

**Clima.** Din punct de vedere climatic, zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, cu unele influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:  
Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1,2°C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 21,5°C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,53°C;
- temperatura maximă absolută: +42,5°C;
- temperatura medie anuală: +10,7°C.

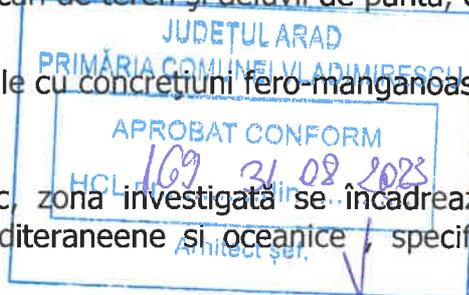
Precipitațiile atmosferice:

- media anuală: 6...700 mm.

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

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț  $I_{med3/30}$  cuprins între  $450 \div 500$  (°C x zile) și un indice maxim de îngheț  $I_{max30}$  cuprins între  $500 \div 550$  (°C x zile).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic și austrul. Vântul de vest este determinat de anticicloul Azorelor; vara bate de la nord-est, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat, iar iarna aduce umezeală și moderează temperatura.



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

**Apa subterană.** În forajul executat, nivelul apei freatice nu a fost interceptat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

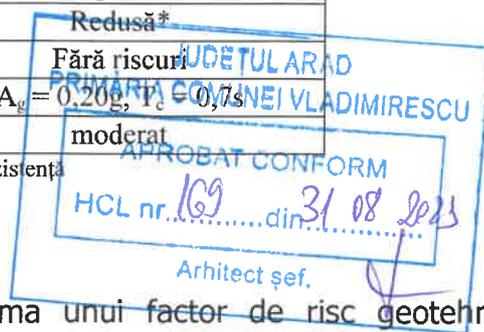
**Apreciem că variația nivelului superior al acviferului freatic nu va afecta fundațiile construcțiilor pe acest amplasament.**

**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	Încadrare
Condiții de teren	Terenuri medii / dificile
Apa subterană	Fără epuizmente
Clasa de importanță a construcției	Reducă*
Vecinătăți	Fără riscuri
Zona seismică	$A_g = 0,20g, T_c = 0,7s$
Risc geotehnic	moderat

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



## RISUL GEOTEHNIC – MODERAT CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2

Amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic moderat (cat.2).

**Condiții de fundare.** Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minima recomandată este de -0,90 m de la suprafața actuală a terenului sistematizat. Având în vedere caracteristicile straturilor interceptate, posibilele adâncimi de fundare pot fi urmărite în tabelul următor:

	Adâncime de fundare	Tip sol	$\bar{P}_{conv}$
Zonă foraj F1	0,00...-0,50	Sol vegetal	
Zonă foraj F1	-0,50...-2,00	Argilă, maroniu gălbuie, tare	
Zonă foraj F1	-2,00...-4,00	Argilă, gălbui cărămizie	280 kPa

## Concluzii și recomandări:

Totalul de 10 puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOMETRICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „MODERAT”, iar din punct de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICE 2”.

- 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;
- apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat;
- recomandăm ca pentru faza de proiectare PT să se realizeze un studiu geotehnic care să fie realizat exact pe amprente viitoarelor construcții.

## 2.4. Circulația

Amplasamentul propus spre reglementare este situat în intravilanul localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de nord-est a localității, adiacent în partea de vest străzii Mircea Eliade, la circa 270 m nord față de str. Progresului (drumul național DN7).

Amplasamentul este accesibil din str. Progresului (drumul național DN7) urmând str. Gării înspre nord, iar apoi str. Vasile Milea/Vasile Roaită înspre est – str. Mircea Eliade înspre nord sau str. Samuil Micu înspre est – str. George Bariț înspre sud.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, străzile menționate mai sus, cu excepția străzii Mircea Eliade, 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 dintr-un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu. În zonele din vecinătate fondul construit este încheat doar pe laturile vestică și estică a amplasamentului și este reprezentat de locuințe apăsând satului vechi. În partea de nord și nord-est împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri agricole situate în extravilan, deci preponderent neconstruite.

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

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii dominante în concordanță cu prevederile PUG și propunerea unor zone de servicii complementare locuirii.

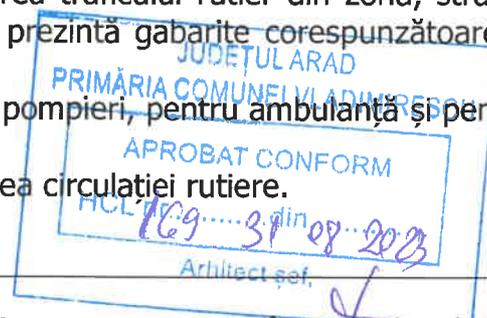
**Încadrarea în zone de risc natural.** Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- 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. 65/10.02.2022 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;



- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic clasificat/reperat.

#### **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, gaze naturale, energie electrică), nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate ori a drumurilor naționale/județene.

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează parțial în zona cu vătămări ireversibile (în partea de nord-est) iar restul terenului este conținut în zonă cu vătămări reversibile.

Având în vedere încadrarea parțială a amplasamentului în două zone restrictive din punct de vedere al funcțiunilor admise datorită proximității față de amplasamentele SEVESO din localitatea Vladimirescu, **prin adresa înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 2149/09.02.2022 s-a solicitat punerea la dispoziție din partea administrației publice locale a planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu în format digital, Stereo 70, în vederea elaborării propunerii în concordanță cu prevederile Ordinului nr. 3710/2017** privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Ca urmare a adresei nr. 10962/20.07.2022 din partea primăriei comunei Vladimirescu prin care au fost transmise beneficiarului punctele de vedere primite de la MAI – IGSU, MMAP, MDLPA cu privire la posibilitatea realizării zonei de locuințe inclusiv în zona cu vătămări ireversibile, **propunerea prezentată prin această documentație este în concordanță cu prevederile legale în materie de urbanism cu privire la amplasamentele SEVESO iar suportul grafic (planșele) este reprezentat pe planul topografic realizat în coordonate Stereo 70 pe care au fost preluate zonele de impact puse la dispoziție de autoritatea publică locală.**

## **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. Gheorghe Șincai.

## **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 situate pe laturile din partea de est și sud-est fondul construit este încheșat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime, aparținând satului vechi. În partea de nord și nord-est împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri agricole situate în extravilan, deci preponderent neconstruite. Amplasamentul este încadrat de următoarele zone funcționale: zonă rezidențială, zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, zonă căi de comunicație.

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

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice.** Nu este cazul.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.** Nu este cazul.

**Evidențierea potențialului balenar și turistic.** Nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC TEHNODOMUS SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 9/31.10.2022.

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 funcțiunea dominantă propusă prin PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de locuințe cu regim redus de înălțime va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

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 în concordanță cu prevederile prezentei documentații, 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.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

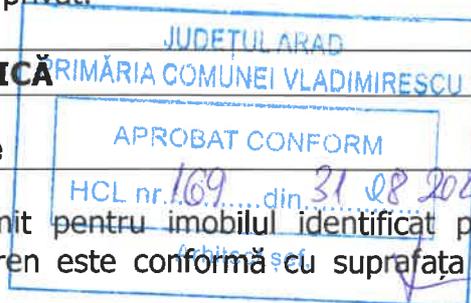
Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 330427 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 9/31.10.2022, 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 incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de protecție care să impună anumite restricții;
- prin elementele de temă propuse nu se depășesc condițiile prevăzute pentru zona cu vătămări reversibile din jurul amplasamentelor tip SEVESO;
- zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la asigurarea accesului și continuității căilor de comunicație în zonă și incintă și 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 conform PUG, prin:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- 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;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 65/10.02.2022** 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:

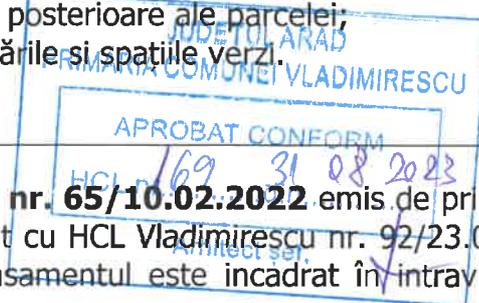
- UTR nr. 19, subzona L – locuințe cu regim mic de înălțime pentru care a fost instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Utilizări permise: c-ții locuințe individuale, c-ții instituții publice și servicii, clădiri administrative, financiare, sedii bănci, învățământ, cultură, culte, sănătate, mici ateliere meșteșugărești cu suprafața construită max. 120 mp, mici ateliere de reparații cu suprafața construită max. 120 mp, depozite cu suprafața construită max. 120 mp, unități de industrie ușoară cu suprafața construită max. 100-120 mp. Utilizări interzise: unități industriale poluate, depozite care generează trafic intens, orice fel de investiții care prin natura lor produc disconfort zonei de locuit.

- Reglementările urbanistice pentru zona pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

- În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează parțial în zona cu vătămări ireversibile (în partea de nord-est) iar restul terenului este conținut în zonă cu vătămări reversibile.

Având în vedere încadrarea parțială a amplasamentului în două zone restrictive din punct de vedere al funcțiunilor admise datorită proximității față de amplasamentele SEVESO din localitatea Vladimirescu, **prin adresa înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 2149/09.02.2022 s-a solicitat punerea la dispoziție din partea administrației publice locale a planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu în format digital, Stereo 70, în vederea elaborării propunerii în concordanță cu prevederile Ordinului nr. 3710/2017** privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Ca urmare a adresei nr. 10962/20.07.2022 din partea primăriei comunei Vladimirescu prin care au fost transmise beneficiarului punctele de vedere primite de la MAI – IGSU, MMAP, MDLPA cu privire la posibilitatea realizării zonei de locuințe inclusiv în zona cu vătămări ireversibile, **propunerea prezentată prin această documentație este în concordanță cu prevederile legale în materie de urbanism cu privire la amplasamentele SEVESO iar suportul grafic (planșele) este reprezentat pe planul**



**topografic realizat în coordonate Stereo 70 pe care au fost preluate zonele de impact puse la dispoziție de autoritatea publică locală.**

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală 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 rezidențială, zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, zonă căi de comunicație.

Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z., solicitată de investitor, se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone rezidențiale cu regim redus de înălțime și servicii complementare, în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului vizează ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG cu păstrarea funcțiunii dominante de locuire și modificarea funcțiunii din zonă rezidențială în zonă de servicii a unor suprafețe reduse din totalul zonei reglementate (mai puțin de 5%).

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

### 3.4. Modernizarea circulației

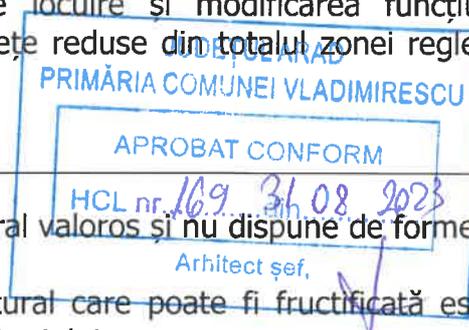
Localitatea Vladimirescu este situată în județul Arad. Rețeaua de străzi asigură o bună legătură a localității atât cu municipiul Arad, cât și cu celelalte localități ale județului.

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 localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de nord-est a localității, adiacent în partea de vest străzii Mircea Eliade, la circa 270 m nord față de str. Progresului (drumul național DN7).

Amplasamentul este accesibil din str. Progresului (drumul național DN7) urmând str. Gării înspre nord, iar apoi str. Vasile Milea/Vasile Roaită înspre est – str. Mircea Eliade înspre nord sau str. Samuil Micu înspre est – str. George Bariț înspre sud.

Amplasamentul prezintă un front de circa 389 m la str. Mircea Eliade în partea de est și un front de circa 32 m la str. George Bariț în partea de nord-vest. Pe celelalte laturi amplasamentul este delimitat de proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.



**Accesul în zonă se va asigura prin continuarea străzii Gheorghe Șincai – domeniu public al Comunei Vladimirescu, din zona intersecției acesteia cu str. George Bariț, cu strada S1 propusă până în str. Mircea Eliade – domeniu public al Comunei Vladimirescu. Pe strada S1 propusă se sprijină străzile S2, S3 și S4, pe direcția NE-SV iar strada S5 propusă, care este relativ paralelă cu strada S1, asigură legătura cu str. Mircea Eliade în partea de sud a zonei reglementate.**

Străzile vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de min. 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a părții carosabile, vor avea lățimea de min. 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, gaze naturale, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 2,05 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

Drept urmare, pentru amenajarea căilor de acces la loturile propuse se vor respecta prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, art. 6, pct. 1, cu următoarele particularități:

- **strada S1:** stradă cu sens dublu, prospectul străzii S1 prezintă caracteristici deosebite având în vedere că se bifurcă pentru a înconjura zona verde compactă cu destinație publică, după cum urmează:

- unde deservește 2 rânduri de parcele cu funcțiunea de locuințe/servicii: prospect stradal de 12,00 m, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m pe direcția sud-nord;

- unde deservește 1 rând de parcele cu funcțiunea de locuințe, în partea de sud a zonei verzi compacte cu destinație publică: prospect stradal de 9,95 m, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m pe direcția sud-nord;

- unde deservește 1 rând de parcele cu funcțiunea de locuințe, în partea de nord a zonei verzi compacte cu destinație publică: prospect stradal de 7,75 m, compus din: parte carosabilă – 4,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m pe direcția sud-nord;

- **străzile S2, S4 și S5:** străzi cu sens dublu, având un prospect stradal de 12,00 m, simetric, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m;

- **strada S3:** stradă cu sens dublu, în partea de sud aceasta începe cu același prospect stradal ca și cel al străzilor S2, S4 și S5 iar din curba din care cotește mai accentuat înspre NE, prospectul acesteia se lățește, prezentând o zonă verde de aliniament mai generoasă și câte 6 locuri de parcare publice de o parte și de cealaltă a părții carosabile (în total 12 locuri de parcare). Locurile de parcare se vor realiza odată cu strada S3, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

**Strazile nou propuse se vor incadra in strazi de categoria a IV – a de folosinta locala, respectand Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane (minim 1 banda, avand latimea 3,00 -3,50 m, latime carosabila 3,00 – 3,50 m) si HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021 privind trecerea terenurilor proprietate privata cu destinatia de drum in proprietatea publica a comunei Vladimirescu si structura minima a sectiunii transversale agreeate pentru realizarea drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice pe teritoriul comunei Vladimirescu.**

Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospeciialelor de intervenția și a mașinilor de salubritate.

**Zona aferentă căilor de comunicație poate fi donată cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după ce toate dotările aferente căilor de comunicație conform prezentei documentații și a HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021 au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.**

**În partea de sud-est a amplasamentului se va rezerva o zonă în suprafață de 141 mp pentru asigurarea posibilității de lărgire a străzii Mircea Eliade la un gabarit de 12 m prospect stradal, care poate fi donată oricând Comunei Vladimirescu.**

Pentru fiecare **parcelă cu destinația locuire se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 5,50 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat latura scurtă a parcelei orientată către străzile propuse.

Pentru fiecare **parcelă cu destinația servicii se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

**Parcaje.** Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru zona de locuințe unifamiliale se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat cel puțin 1 loc de parcare.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 120 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă.

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.

Se vor realiza **12 parcări cu destinație publică pe strada S3**, în sudul zonei verzi compacte, odată cu realizarea lucrărilor privind echiparea străzii S3.

### **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 următoarea **zonă funcțională principală (dominantă):**

**L – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime – funcțiune dominantă**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, garaj/carport la frontul

stradal în regim de înălțime max. P, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S+P, spații verzi în proporție de min. 20% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă; funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 120 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă, și obținerii acordului notarial al vecinilor adiacenți.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

### Reglementări:

- retragerea **față de frontul stradal** (S1, S2, S3, S4, S5): clădirile rezidențiale vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal;

Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carportul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

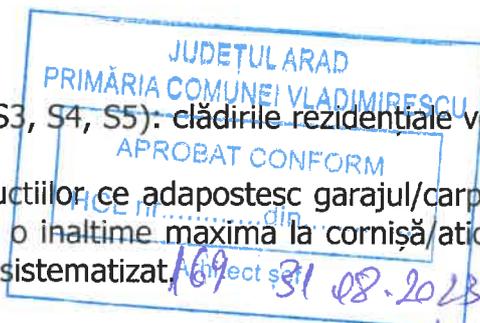
- retragerea **față de limitele laterale:**

- pentru locuințe izolate – la min. 60 cm, inclusiv pe limita de proprietate laterală sau la o distanță mai mică de 60 cm cu acordul notarial al vecinului, față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru locuințe cuplate alăturat – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru locuințe înșiruite – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 5 locuințe.

- retragerea **față de limita posterioară:** clădirile rezidențiale vor fi retrase min. 6 m.



**Regim de înălțime: max. S+P+1E.**

**Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m.**

**Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.**

**Garaj/carport la frontul stradal: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m**

**Anexe gospodărești: max. S+P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m**

**Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei.**

Retragerea construcțiilor față de **limita laterală comună cu limita posterioară** a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

**Cazurile particulare** vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare.

**Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2,00 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere/lumină/aerisire, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.**

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt **interzise la o distanță mai mică de un metru.**

Se admite amplasarea a **maxim 2 clădiri rezidențiale izolate pe o parcelă.**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești** este admisă în afara zonei de constructibilitate cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. S+P.**

Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioară de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

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

**Împrejmuiri laterale și posterioară** – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m. **Împrejmuirile la aliniament** – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m. Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei. 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.

**Accesul carosabil.** Pentru fiecare parcelă cu destinația locuire se admite un singur acces carosabil cu o latime maximă de 5,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal reprezentat de străzile S1, S2, S3, S4 și S5 propuse.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

**Accesul pietonal.** Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinația zonă servicii/comerț se va realiza cu o latime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii S1.

**Parcaje.** Pentru zona de locuințe unifamiliale se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat cel puțin 1 loc de parcare.

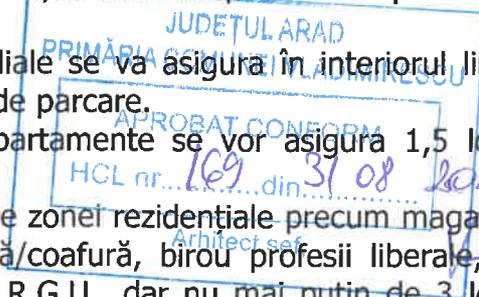
Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 120 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă.

**Parcelarea.** Sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor. Pentru a fi constructibilă o parcelă cu destinația zonă de locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front stradal de min. 12,00 m – max. 20,00 m;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 – Reglementări urbanistice;
- frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 m.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.



R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism.

și următoarele **subzone funcționale complementare** zonei principale:

### **IS – zonă servicii/comerț**

Utilizări permise: clădiri administrative (birouri), clădiri comerciale (supermarket, alimentație publică), clădiri social-culturale precum:

- construcții pentru învățământ: școli, grădinițe, creșe etc.;
- construcții pentru activități culturale și sportive: cluburi, biblioteci, săli de sport, piscine, muzee, centre de afaceri și expoziții etc.;
- construcții pentru sănătate: băi publice, dispensare, policlinici, spitale, case de odihnă, centre de zi, clinică veterinară etc.,

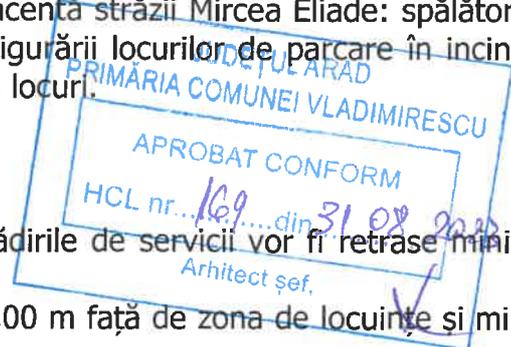
și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, spații administrative, spații de prezentare, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 10% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.;

Utilizări permise cu condiții: doar pe parcela adiacentă străzii Mircea Eliade: spălătorie auto, atelier reparații auto cu obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă conform anexei 5 la RGU însă nu mai puțin de 15 locuri.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

#### **Reglementări:**

- retragerea **față de frontul stradal** (S1): clădirile de servicii vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal;
- retragerea **față de limitele laterale:** min. 7,00 m față de zona de locuințe și min. 3,00 m față de str. Mircea Eliade și str. George Bariț.
- retragerea **față de limita posterioară:** clădirile rezidențiale vor fi retrase min. 6 m.



**Regim de înălțime: max. S+P+1E.**

**Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m.**

**Indicatori urbanistici: POT max. = 60%, CUT max. = 1,20.**

**Spații verzi: cf. anexa 6 la RGU, după caz, dar nu mai puțin de 10% din suprafața parcelei.**

**Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă.** Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioară de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

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

**Împrejmuiri laterale și posterioară** – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m. **Împrejmuirile la aliniament** – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m. Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine,

parapeți de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei. 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.

**Accesul carosabil.** Pentru fiecare parcelă cu destinația servicii se admite un singur acces carosabil cu o latime maximă de 7,00 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

**Accesul pietonal.** Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinația zonă servicii/comerț se va realiza cu o latime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al străzii S1.

**Parcaje.** Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Dacă se realizează spălătorie auto, atelier reparații auto pe parcela adiacentă străzii Mircea Eliade se vor asigura locuri de parcare în incintă conform anexei 5 la RGU însă nu mai puțin de 15 locuri.

**Parcelarea.** În cazul zonei de servicii/comerț nu se admit reparații.

## CC – zonă căi de comunicație

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maximă de 5,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal considerat latura scurtă a parcelei orientată către una dintre străzile propuse. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

## SV – zonă spații verzi amenajate

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

BILANȚ ZONE VERZI	PROPUȘ	
	mp	%
Zona verde compacta cu destinație publică – propus (minim 3% din suprafața terenului)	2.778	3,00%
Zone verzi de aliniament	6.051	6,53%
Zone verzi aferente parcelelor cu destinația de locuințe cu regim redus de înălțime (min. 20% din suprafața fiecărei parcele)	13.547,20	14,63%
Zona verde aferentă parcelei cu destinația servicii/comert (min. 10% din suprafața fiecărei parcele)	420,80	0,45%
<b>TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN ÎNCINTA REGLEMENTATĂ</b>	<b>22.797</b>	<b>24,61%</b>

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

**Bilanțul teritorial de zonă comparativ:**

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 109 din 31.08.2023

Arhitect șef,

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 200.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN</b>	6.962	3,48%	6.962	3,48%
<b>ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME</b> cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	110.695	55,35%	18.095	9,05%
<b>ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME</b>	57.319	28,66%	125.055	62,53%
<b>ZONĂ SERVICII/COMERȚ</b>	0.00	0,00%	4.208	2,10%
<b>ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE</b> (străzi de incintă cu destinație publică, trotuare, zone verzi de aliniament)	25.024	12,51%	42.902	21,45%
<b>ZONĂ VERDE AMENAJATĂ COMPACT cu destinație publică</b> (min. 3% din suprafața zonei reglementate)	0.00	0,00%	2.778	1,39%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>200.000</b>	<b>100%</b>	<b>200.000</b>	<b>100%</b>

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 92.600 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME</b> (cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	92.600	100%	0.00	0,00%
<b>ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME</b>	0.00	0,00%	67.736	73,15%

(reglementată)				
<b>ZONĂ SERVICII/COMERT</b>	0.00	0,00%	4.208	4,54%
<b>ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE</b> (străzi de incintă cu destinație publică, trotuare, zone verzi de aliniament)	0.00	0,00%	17.878	19,31%
<b>ZONĂ VERDE AMENAJATĂ COMPACT cu destinație publică</b> (min. 3% din suprafața zonei reglementate)	0.00	0,00%	2.778	3,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>92.600</b>	<b>100%</b>	<b>92.600</b>	<b>100%</b>

### Indicatori urbanistici propuși:

Zonă rezidențială	Zonă servicii
<b>POT max = 40,00 %</b>	<b>POT max = 60,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>	<b>CUT max = 1,20</b>
Regim de înălțime: <b>max. S+P+1</b>	Regim de înălțime: <b>max. S+P+1</b>
Hmax cornișă/atic = 9,00 m	Hmax cornișă/atic = 9,00 m
Hmax coamă = 12,00 m	Hmax coamă = 12,00 m
<b>Garaj/carport la frontul stradal: max. P,</b> cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-
<b>Anexe gospodărești: max. S+P,</b> cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-
Spații verzi de incintă = min. 20%	Spații verzi de incintă = min. 10%

### 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.

Proiectare și execuția lucrărilor vor respecta prevederilor cuprinse în STAS 1478-90, SR 1343/1-2006, STAS 1795-87 – canalizări interioare și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I9-2015, Normativ pentru verificarea calității lucrărilor de construcții și instalații C56-02, Normativ P 118\_2\_2013 privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

**Alimentarea cu apă.** Pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială și de servicii, se va extinde rețeaua de distribuție a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Pe aceasta vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare. Branșamentele vor dispune de contorizarea individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie amplasat în domeniul public din dreptul fiecărei gospodării.

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public. Fiecare camin va fi dotat cu robinete de închidere, filtru de impurități și apometru DN 25. Este recomandată și montarea

si unui robinet de concesie îngropat pe conducta de bransament a fiecărui înainte de căminul de bransament.

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

**Instalații de stingere incendiu.** Rețeaua de apă pentru incendiu – debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei rece pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

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

**Canalizarea menajeră.** Canalizarea menajeră – se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Parcelele de locuințe și servicii se vor racorda la aceasta.

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 200 – 315 mm.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 și STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenței de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul și pe baza STAS 1343/2006 și 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, și debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire (0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ( $v_{min} < v_r < v_{max}$ ) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis  $u_{max}$ ;

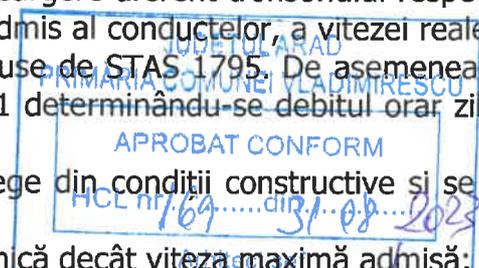
Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50m și la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiuni circulare  $\varnothing 800$ , din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminul prevăzut cu o gura de acces.

**Canalizarea pluvială.** În zona nu există canalizare pluvială. Astfel, se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sanitate, fără afectarea vecinătăților.

Apele pluviale de pe parcelele de locuire și servicii/comert vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și direcționate către bazinele de decantare ape pluviale, realizate din material grosier drenant, amplasat la distanțe de max. 60 m unul față de celălalt, în zonele verzi adiacente carosabilului.

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



## BREVIAR DE CALCUL

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

a) debitul mediu zilnic

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

în care:

Ni-1= numărul de consumatori =10

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

Qteh=0 [mc/zi necesar de apă tehnologică]

b) debitul maxim zilnic

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

c) debitul maxim orar

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

caracteristici	K <sub>zi</sub>	K <sub>o</sub>	ore de funcționare	q <sub>p</sub> l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						Q <sub>n zi med</sub>	Q <sub>n zi max</sub>	Q <sub>n o max</sub>
						m <sup>3</sup> / zi	m <sup>3</sup> / zi	m <sup>3</sup> / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	462	55,44	72,072	9,01
<b>total</b>						<b>55,44</b>	<b>72,072</b>	<b>9,01</b>

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

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

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

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

Cerința de apă		
C <sub>n zi med</sub>	Q <sub>n zi max</sub>	Q <sub>n o max</sub>
m <sup>3</sup> / zi	m <sup>3</sup> / zi	m <sup>3</sup> / h
59,38	77,19	9,65



### 2. CANALIZARE -Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \quad (mc/zi \dots mc/h)$$

Canal menajer		
Q <sub>u zi med</sub>	Q <sub>u zi max</sub>	Q <sub>u o max</sub>
m <sup>3</sup> / zi	m <sup>3</sup> / zi	m <sup>3</sup> / h
47,50	61,75	7,72

### 3. CANALIZARE -Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846-2/2007

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

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

- i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normală a ploii de calcul i = 100 l/sec x ha
- f = coeficient de scurgere
- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	l	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	29619	15	2/1	100	213,26
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	42325	15	2/1	100	33,86

3.	Saptii verde compact	0,8	0,10	2778	15	2/1	100	2,2224
4.	Carosabile + trotuar propus	0,8	0,85	17878	15	2/1	100	121,57
	<b>Total</b>			<b>92600</b>				<b>370,91</b>

Debit de apelor pluvile va fi este 370,91 l/s.

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

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal.

Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

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

**Rețele de telecomunicații.** Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. In vederea realizarii unui racord la rețelele de telecomunicatii se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. În zona exista cabluri de fibra optica. Bransamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

**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.** Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor va fi asigurata prin extinderea rețelei existente in zona, cu posibilitatea ca fiecare parcela propusa sa poata realiza un bransament de gaze naturale, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

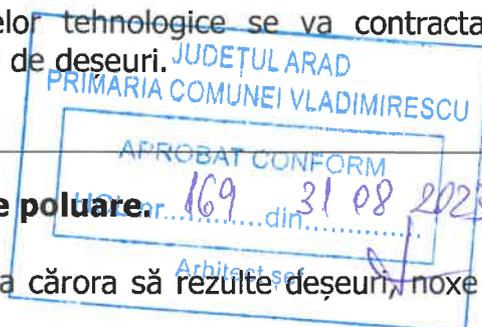
**Gospodărie comunală.** Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pe fiecare parcelă rezidențială și de servicii în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor 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.**

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se 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;
- 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 se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;



- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți 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. 65/10.02.2022 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/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 vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

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

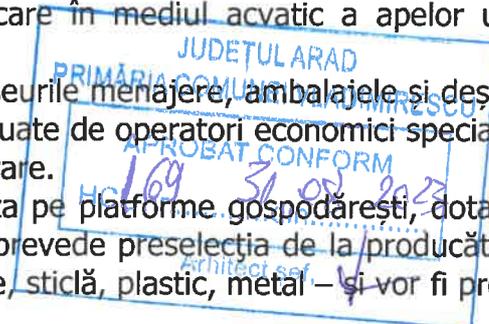
**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.** Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

**Organizarea sistemelor de spații verzi.** S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei pentru zona rezidențială și minim conform anexei 6 la RGU, după caz, dar nu mai puțin de 10% din suprafața parcelei pentru zona de servicii.

S-a prevăzut un spațiu verde compact cu destinație publică în suprafață de min. 2778 mp, reprezentând min. 3% din suprafața incintei reglementate.

Zona căilor de comunicație cuprinde și spații verzi de aliniament (circa 2,05 m de o parte și de cealaltă a trotuarelor) pe care este admisă realizarea unui singur acces carosabil la o parcelă, având o lățime maximă de 5,50 ml pentru zona rezidențială și de 7,00 ml pentru zona de servicii.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.



În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, stâlpi pentru iluminat public și sisteme de colectare și evacuare ape pluviale.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

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

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic.

**Refacere peisagistică și reabilitare urbană.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropocentric caracteristic unei zone rezidențiale cu regim redus de înălțime și serviciilor complementare, în condordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului vizează ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG cu păstrarea funcțiunii dominante de locuire și modificarea funcțiunii din zonă rezidențială în zonă de servicii a unor suprafețe reduse din totalul zonei reglementate (mai puțin de 5%).

**Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.**

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.** Accesul în zonă se va asigura prin continuarea străzii Gheorghe Șincai – domeniu public al Comunei Vladimirescu, din zona intersecției acesteia cu str. George Bariț, cu strada S1 propusă până în str. Mircea Eliade – domeniu public al Comunei Vladimirescu. Pe strada S1 propusă se sprijină străzile S2, S3 și S4, pe direcția NE-SV iar strada S5 propusă, care este relativ paralelă cu strada S1, asigură legătura cu str. Mircea Eliade în partea de sud a zonei reglementate.

Străzile vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de min. 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a părții carosabile, vor avea lățimea de min. 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, gaze naturale, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiul verde de aliniament cu o lățime de min. 2,05 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

Drept urmare, pentru amenajarea căilor de acces la loturile propuse se vor respecta prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, art. 6, pct. 1, cu următoarele particularități:  
- **strada S1:** stradă cu sens dublu, prospectul străzii S1 prezintă caracteristici deosebite având în vedere că se bifurcă pentru a înconjura zona verde compactă cu destinație publică, după cum urmează:

- unde deservește 2 rânduri de parcele cu funcțiunea de locuințe/servicii: prospect stradal de 12,00 m, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m pe direcția sud-nord;

- unde deservește 1 rând de parcele cu funcțiunea de locuințe, în partea de sud a zonei verzi compacte cu destinație publică: prospect stradal de 9,95 m, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m pe direcția sud-nord;

- unde deservește 1 rând de parcele cu funcțiunea de locuințe, în partea de nord a zonei verzi compacte cu destinație publică: prospect stradal de 7,75 m, compus din: parte

carosabilă – 4,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m pe direcția sud-nord;

- **străzile S2, S4 și S5:** străzi cu sens dublu, având un prospect stradal de 12,00 m, simetric, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m;

- **strada S3:** stradă cu sens dublu, în partea de sud aceasta începe cu același prospect stradal ca și cel al străzilor S2, S4 și S5 iar din curba din care cotește mai accentuat înspre NE, prospectul acesteia se lățește, prezentând o zonă verde de aliniament mai generoasă și câte 6 locuri de parcare publice de o parte și de cealaltă a părții carosabile (în total 12 locuri de parcare). Locurile de parcare se vor realiza odată cu strada S3, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospeciialelor de intervenție și a mașinilor de salubritate.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul PUZ sunt propuse următoarele **obiective de utilitate publică:**

- **căi de comunicație echipate** conform prevederilor prezentei documentații și a HCL 35/23.02.2021, art. 6, pct. 2;
- **zona verde amenajată compact**, în suprafața de min. 3% din totalul suprafeței reglementate;
- rezervarea unei zonă în suprafață de 141 mp pentru asigurarea posibilității de lărgire a străzii Mircea Eliade la un gabarit de 12 m prospect stradal, suprafață care poate fi donată oricând Comunei Vladimirescu.

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

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.

**Zona aferentă căilor de comunicație cu destinație publică propuse, respectiv zona verde compactă cu destinație publică propusă pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după amenajarea lor în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.**

## 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 unui lot în suprafață totală de 92.600 mp situat în UTR nr. 19, subzona L – locuințe cu regim mic de înălțime pentru care a fost instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi o zonă rezidențială cu două insertii de funcțiuni destinate

serviciilor, complementare complementare locuirii, astfel intenția beneficiarului urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde în domeniul construcțiilor.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G. doar într-o mică măsură – prin zonele de servicii complementare locuirii – păstrându-se ca funcțiune dominantă cea rezidențială, 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:

- a) Asigurarea continuității căilor de comunicație prin extinderea și conectarea străzilor existente;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare din str. Gheorghe Șincai / I. C. Frimu.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Schimbarea parțială a destinației terenului din partea de nord a incintei din zonă rezidențială în zonă de servicii și ridicarea interdicției temporare de construire pentru zona identificată prin CF nr. 330427 Vladimirescu;
- b) Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, servicii, căi de comunicație, zone verzi compacte;
- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Rezervarea unei zone în suprafață de 141 mp pentru asigurarea posibilității de lărgire a străzii Mircea Eliade la un gabarit de 12 m prospect stradal;
- e) Amenajarea noilor străzi, inclusiv extinderea dotărilor tehnico-edilitare aferente;
- f) Amenajare zone verzi compacte cu destinație publică.

**Priorități de intervenție.** Amenajarea amplasamentului în vederea definirii parcelelor edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare și a căilor de comunicație, 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.

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

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 65/10.02.2022 și ale avizului de oportunitate nr. 9/31.10.2022.



Specialist cu drept de semnătură RUR,

**Arh. Andreea TUȚU**

