MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- **Date de recunoastere a documentatiei**

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona servicii"
AMPLASAMENT:	jud. Arad, com. Vladimirescu, Dc 68, CF 320116 (vechi 314354), CF 320117 (vechi 314355), CF 325850 (vechi 3318098), CF 320118 (vechi 318097)
BENEFICIAR:	Obreja Cristina si Andreea Claudia, Cozma Vasile si Luciana Georgeta, Usca Cristian Lazar, Nini Rodica, Ratz Nicolae si Eugenia Victoria
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
COORDONATOR:	S.C. ARHITECTONIC S.R.L. - arh. Doriana BALOGH
NUMAR PROIECT:	06/2021

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din. 28 MAI 2024
Arhitect sef

- **Obiectul P.U.Z.**
  - Solicitari ale temei program
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Obiectul P.U.Z. il constituie introducerea in intravilan a terenurilor ce compun zona reglementată, schimbarea folosinţei acestora din agricol in curţi construcţii, cu destinaţia zona pentru servicii si reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic. Zona vizata spre reglementare este constituita din imobilele identificate prin următoarele extrase CF:

Nr. Crt.	Extras CF anterior cadastru general	Extras CF după cadastru general	Proprietari	Suprafaţa conform cadastru general	Categoria de folosinţă
1.	314354 Vladimirescu	320116 Vladimirescu	Obreja Cristina-Geanina si Obreja Andreea-Claudia	3.000 mp	arabil în extravilan
2.	314355 Vladimirescu	320117 Vladimirescu	Cozma Vasile si Cozma Luciana-Georgeta	2.000 mp	arabil în extravilan
3.	318098 Vladimirescu	325850 Vladimirescu	Uscă Cristian-Lazar si Nini Rodica	1.000 mp	arabil în extravilan
4.	318097 Vladimirescu	320118 Vladimirescu	Ratz Nicolae si Ratz Eugenia-Victoria	2.000 mp	arabil în extravilan
TOTAL				**8.000 mp**	

Terenurile propuse spre reglementare, în suprafata totala de 8.000 mp, sunt amplasate pe str. Padurii (Dc 68), la est de intravilanul localitatii Vladimirescu.

Documentatia se întocmeste la solicitarea beneficiarului, în vederea edificării în zonă a constructiilor pentru servicii.

Obiectul P.U.Z.- ului consta în analizarea si rezolvarea problemelor functionale si tehnice ale zonei propusa spre reglementare, fara a contraveni strategiei de dezvoltare a administrației locale.

- **Surse documentare**
  - Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
  - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
  - Date statistice
  - Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- P.U.G. Vladimirescu
- Studiu de Oportunitate
- Avizul de Oportunitate nr. 4/11.02.2022
- Certificatul de Urbanism 225/17.05.2021, pentru elaborare P.U.Z.
- Ridicare topografica realizata în sistem Stereo 70, pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata
- Studiu Geotehnic

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

Vladimirescu (Glogovăţ) este resedinta comunei jud. Arad, formată din satele Cicir, Horia, Mândruloc si Vladimirescu si face parte din categoria comunelor cu structura urbanistica grupata (continua), cu o retea stradala compusa complex.. Vladimirescu este o asezare de campie care s-a dezvoltat la inceput in lungul principalei artere de circulatie. Vechiul Orod este, de fapt, aşezarea de la Vladimirescu, dezvoltată pe lângă o cetate timpurie şi apoi pe lângă prepozitură, iar un alt Orod – Arad s-a născut mai târziu, pe locul actualului oraş, în zona vechii cetăţi. Prima atestare documentară: Vladimirescu în sec. XII, Cicir în 1296, Horia în 1315 şi Mândruloc în 1471.

În 1567, în zona Vladmirescu, toate nucleele locuite numărau 476 de persoane iar în anul 1579, în aria satului Vladmirescu de astăzi, toate aşezările însumau 508 persoane. La începutul veacului al XVIII-lea, în 1700 sau 1701 au fost colonizaţi sârbi având rol de grăniceri pe valea Mureşului. În anul 1724 se produce prima colonizare germană, fiind aduse de către autorităţi 24 de familii. Trasarea străzilor a început cu Herrengase, strada Crişan de azi, construindu-se case în jurul bazilicii catolice. În 1756 se desfăţoară a doua colonizare germană, cu alte 24 de familii. În 1772 are loc a treia colonizare germană când au venit un mare număr de familii de şvabi (167). Între 1779-1806 în Glogovăţ vin 371 de germani din Ungaria şi diverse zone ale Germaniei. În a doua jumătate a veacului al XVIIIlea o mare parte dintre români sunt mutaţi din sat de către oficialităţi. La sfârşitul secolului al XIX-lea a fost edificată clădirea actuală a primăriei Vladimirescu. În anul 1945, la cererea unor voluntari din divizia Tudor Vladimirescu, care au fost împropietăriţi aici, satul primeşte denumirea actuală – Vladimirescu. Între 1957-1967 spre gară se ridică 359 de case, în cartierul "Satu Nou", de o parte şi alta a străzii care duce la gară.

Localitatea Vladimirescu a fost atestata documentar in anul 1724, ca, asezare care a trait in acest tinut in secolul al XVIII-lea.

Actuala sosea Arad-Lipova care trece prin centru desparte localitatea in doua zone diferite tipologic. Zona nordica este structurata regulat (geometric) de tip concentrat, cu retea rectangulara, iar zona de sud -vest este dominata de un sistem nerectangular, fara centru definit, cu unele zone de retea deformata pe contur.

Zona studiata în prezentul PUZ se afla in partea de est a localitatii Vladimirescu, in extravilan, pe str. Padurii (Dc 68). De-a lungul Str. Pădurii au fost aprobate documentaţii de urbanism şi, parţial, edificate construcţii pentru funcţiunile servicii si industrie. Zona are un potential real de dezvoltare odată cu realizarea Centurii Arad Sud, al cărei traseu se află la 350 m sud.

Terenurile studiate se afla la aproximativ 600 m sud-est fata de limita zonei rezidenţiale din intravilanul comunei Vladimirescu.

2.2. Incadrarea în localitate

- pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Amplasamentul studiat este compus din patru terenuri, insumand o suprafata de **8.000** mp, amplasate in extravilanul localitatii Vladimirescu, pe strada Padurii.

Din punct de vedere al relationarii zonei, pozitia beneficiaza de acces direct la drumul public Str. Pădurii (Dc 68), care debuşează în DN 7 la nord, respectiv, în viitor, în drumul de Centură Sud Arad. Zona beneficiază si de posibilitatea de racordare la reteaua de energie electrica reprezentata de linia electrica aeriana de medie tensiune (20 kV). Pe parcursul elaborării PUZ, linia LEA 20 kV a fost deviată şi montată îngropat spre limita de la frontul stradal al terenurilor studiate.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 31 din 28 MAI 2024
Arhitect şef,

Vecinatatile zonei sunt:

Nord: teren reglementat prin HCL 56/23.04.2019 - zona industrie - proprietate privata
Sud: Cn 463 (imbunatatiri funciare), drum exploatare si terenuri agricole - proprietate privata
Est: strada Padurii - domeniul public si terenuri agricole - proprietate privata
Vest: terenuri arabile in extravilan - proprietati private

Din punct de vedere al accesului la institutiile publice, zona propusa spre reglementare se afla la aproximativ 2.2 km fata de centrul administrativ al localitatii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: relief, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Comuna Vladimirescu este situata în partea de sud-est a Câmpiei Aradului.

Relieful este de câmpie joasa - Câmpia Aradului care este situata între Munţii Zarandului si albiile Ierului si Muresului Mort, în continuarea Câmpiei Crisurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, simand si Sânmartin pana în valea Muresului între Paulis si Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. La poalele Munţilor Zarandului se distinge o fâsie de câmpie piemontana care nu ajunge pâna la Mures si care trece treptat într-o fâsie ceva mai joasa (puţin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecţie al Muresului, Câmpia Aradului este formata din pietrisuri, nisipuri si argile. La est de Arad apar loessuri si

depozite loessoide, iar în împrejurimile localitații Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii si meandre parasite, grinduri, lacovisti si saraturi.

Raul Mures se afla la cca. 1600 m sud-est fata de zona studiata.

Caracteristici climatice ale zonei si temperatura aerului:

Clima este temperat-continentala cu usoare influente ale climatului mediteraneian, iernile nu sunt foarte geroase, verile sunt calduroase. Media anuala a temperaturii aerului se situeaza intre limitele 10 / 11 oC. Temperatura maxima absoluta este de +39,10 C (21.08.2000), si temperatura minima absoluta -27,2°C (31.01.1987).

Precipitații:

Regimul anual al precipitatiilor atmosferice este de tip continental

media lunara maxima: (60,8 - 178,0) mm

media anuala: (98,9 - 136,8) mm

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

Vântul:

Are urmatoarele directii predominante : sud – est 13,9...17,5%

Caracteristici geotehnice ale terenului.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. are o suprafața relativ plana cu cote intre **111.62 si 112.36 m NMN**, astfel amplasamentul nu prezinta potențial de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

Geologia. Geomorfologic, amplasamantul apartine Câmpiei Muresului. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, panonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o adâncime de aproximativ 200-250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatii (pleistocen si holocen) prezentând o stratificatie în suprafata de natura încrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri în masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Zona se caracterizeaza prin existența în partea superioara a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile,prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 200 m adâncime.

Fundamental cristalin-granitic se afla la circa 1400 - 1700 m adâncime si este strabatut de o rețea densa de microfalii (fracturi).

Seismicitatea:

Conform zonarii seismice dupa normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadreaza într-o zona cu o perioada de colt T = 0.7 secunde si un coeficient seismic ag = 0.20g.

Adâncimea maxima de înghet este stabilita conform STAS 6054-85 si este 0.70 – 0.80 m.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, localitatea Vladimirescu:

- se afla în lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
- nu se afla în lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren

Conform Certificatului de Urbanism, zona studiata nu se afla într-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Identitatea zonelor protejate.

Conform PUG Vladimirescu, amplasamentul nu se afla in zona de protectie pentru situri arheologice.

Vecinatati din sectorul petrol si gaze naturale.

Conducta de transport gaz Dn600 Masloc-Arad-Horia se afla la aproximativ 410 m nord fata de terenurile propuse spre reglementare si se afla in administrarea Transgaz Medias S.A.

2.4. Circulatia

- aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz
- capacitati de transport, greutati în fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulatie precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului în comun, intersectii cu probleme, prioritati

Strada Padurii beneficiaza de carosabil auto de lăţime 6 m, cu câte o bandă de circulaţie pen sens si pista de biciclete. Acestea au ca finisaj îmbrăcăminte asfaltică. Drumul de exploatare de la sud de terenurile studiate este parţial amenajat (piatră spartă) pentru circulatie auto.

În zonă nu exista transport in comun, iar terenurile se afla in conul de protectie al Aeroportului Arad.

Nu exista deficienţe in fluenţa circulatiei.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 21 din 28 MAI 2024
Arhitect şef,

2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- relationari între functiuni
- gradul de ocupare a zonei cu fondul construit
- aspecte calitative ale fondului construit
- asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- asigurarea cu spatii verzi
- existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine
- principalele disfunctionalitati

În zonă terenurile au folosinţa "arabil în intravilan", construibile (prin documentatii de urbanism aprobate anterior), "arabil în extravilan", căi de comunicaţie rutieră, canale de desecare şi zone verzi.

Nu există conflicte între funcţiunile existente în întreaga zonă, iar investiţiile propuse şi realizate prin documentaţiile de urbanism aprobate anterior pentru terenuri amplasate la nord au creat premizele iniţierii şi continuării dezvoltării unei zone de unităţi pentru servicii, productie si depozitare.

De-a lungul Str. Padurii există reţele edilitare energie electrica LEA 20 kV, necesare funcţionării zonei, dar nu exista retele apă potabilă şi canalizare menajeră şi pluvială, distribuţie gaze naturale presiune redusă.

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

Zona propusă spre reglementare, în suprafaţă totală de 8.000 mp, este proprietatea privată a persoanelor fizice Obreja Cristina si Andreea Claudia, Cozma Vasile si Luciana Georgeta, Usca Cristian Lazar, Nini Rodica, Ratz Nicolae si Eugenia Victoria, conform Extraselor CF 320116 (vechi 314354), CF 320117 (vechi 314355), CF 325850 (vechi 3318098), CF 320118 (vechi 318097).

Terenul identificat prin CF320116, apartinand beneficiarilo OBREJA CRINSTINA GEANINA SI ANDREEA CLAUDIA au sarcini ipotecare catre STETCO ION.

În zonă nu există transport în comun.

2.6. Echipare edilitara

- stadiul echiparii edilitare în zona, în corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de ransport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaz – dupa caz)
- principalele disfunctionalitati

Zona beneficiaza de urmatoarele retele tehnico-edilitare:

- Retele de distributie energie electrica de medie tensiune amplasate pe domeniul privat al beneficiarilor – linie electrica aeriana 20 kV, deviata si amplasata subteran pe parcursul elaborarii PUZ

In zona nu exista retele apă potabilă şi canalizare menajeră şi pluvială, distribuţie gaze naturale presiune redusă.

2.7. Probleme de mediu

- relatia cadru natural-cadru construit
- evidentierea riscurilor naturale si antropice
- marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona
- evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- evidentierea potentialului balenar si turistic – dupa caz

Relatia cadrului natural – cadrul construit

Din punct de vedere al cadrului construit, in cadrul zonei propusa spre reglementare nu exista constructii.

Construcţiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.

Calitatea aerului este în general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o masura neglijabila.

Calitatea apei nu este influentata de nici un factor poluant.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balenar si turistic

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

- optiuni ale populatiei
- puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza sa fie solutionate acestea în cadrul P.U.Z.

S-a elaborat si aprobat un studiu de oportunitate pentru zona, in vederea construirii unor cladiri pentru servicii, productie si depozitare.

Prin Certificatul de Urbanism se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in Avizul de Oportunitate, iar consultarea publicului s-a realizat conform Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Elementele de tema majora sunt:

- Introducerea terenurilor studiate in intravilan, reglementarea din punct de vedere urbanistic si rezolvarea disfunctionalitatilor existente la nivel local in vederea dezvoltarii zonei pentru servicii
- cresterea atractivitatii zonei prin diversificarea serviciilor din zona.

2.9. PREZENTAREA DISFUNCTIONALITATILOR EXISTENTE SI MODUL DE REZOLVARE AL ACESTORA

Disfunctionalitatile remarcate în zona sunt:

- Zona este traversata pe directia nord-sud de o linie electrica aeriana de medie tensiune (20 kV), avand culoarul de protectie LEA de 24,00 m. Totodata, prin solutiile tehnice propuse de către administratorul retelei, această linie va asigura alimentarea cu energie electrica a zonei. Pe parcursul elaborarii PUZ , reteaua LEA 20 kV a fost deviata si montata ingropat, permitand astfel o mai buna flexibilitate in mobilarea zonei.
- Absenta in zona a retelelor edilitare de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera (aceste probleme sunt rezolvate prin solutii locale). Remedierea acestei disfunctionalitati este prinsa in planul de dezvoltare strategica a comunei Vladimirescu. Se estimeaza ca odata cu densificarea zonei se vor dezvolta si retelele edilitare si se vor dota strazile cu trotuare si aliniamente de vegetatie.
- Absenta retelelor de canalizare pluviala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

PUG-ul Vladimirescu situeaza terenul in extravilanul localitatii, astfel nu exista prevederi pentru zona. Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Prin prezentul PUZ se propune introducerea zonei in intravilan, schimbarea destinatiei zonei si reglementarea din punct de vedere urbanistic cu rezolvarea disfunctonalitatilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Prevederi P.U.G. aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicatie, relatiile zonei studiate cu localitatea si în special cu zonele vecine, mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor, lucrari majore prevazute în zona, dezvoltarea echiparii edilitare, protectia mediului, etc.

Nu exista prevederi pentru zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Posibilitati de valorificare a cadrului natural – relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima, valorificarea unor potentiale balneare, etc. – dupa caz

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin calitatea fondului construit urmare a respectarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Sistematizarea terenului va tine cont de evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole si spre zone de drenare sau evacuare in canale cu acordul administratorului canalelor respective , fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

Fundarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei si a transportului în comun, a circulatiei feroviare, a circulatiei navale, acirculatiei aeriene, a circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati) – dupa caz

Se va realiza racordul carosabil direct la strada Padurii, prin realizarea a maxim 2 accese. Poziţia exacta a acestor accese şi forma acestora se va stabili la faza DTAC. Se permite realizarea unui acces din drumul de exploatare existent la sud de zona reglementată, prin traversarea cu ajutorul unui podeţ a canalului de desecare Cn 463.

Racordurile la drumul public se vor realiza conform cerintelor administratorului drumului si legislatiei in vigoare.

Se vor realiza platforme de circulatie, trasee pietonale si parcaje in interiorul incintei conform unui Proiectului Tehnic realizat in baza Autorizatiei de Construire.

Parcajele vor fi amenajate pe proprietatea privată a investitorilor, respectând HG 525/1996, Anexa 5, în funcţie de specificul funcţiunii fiecărei parcele.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament
- Stabilirea destinatiei tuturor terenurilor din zona
- Stabilirea categoriei de interventie urbanistica a fiecarei functiuni, în spiritul valorificarii potentialului existent si înlaturarii disfunctionalitatilor
- Bilantul teritorial de zona comparativ – existent/propus – din care sa rezulte proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin în ocuparea propusa a terenurilor
- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie – P.O.T. si C.U.T.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect şef.

Zone si subzone functionale:

S - zona unităţi servicii (functiune dominanta):

Functiuni permise: servicii, cladiri administrative, ~~cladiri de birouri, cladiri productie~~ si depozitare complementare activitatii intreprinse, locuinte de serviciu, productie usoara;

Functiuni permise cu conditii: comerţ, cu condiţia asigurării locurilor de parcaje conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5

Functiuni interzise: alte functiuni precum invatamant (crese, gradinite, scoli si altele similare), spatii pentru culte, gospodarie comunala (cimitire), locuinte.

Zona căi de comunicaţie (functiune complementară): platforme carosabile şi pietonale, parcaje, dotări tehnico-edilitare. Platformele carosabile pot fi utilizate pentru depozitare în aer liber, cu condiţia respectării prevederilor avizatorului E-Distribuţie Banat S.A.

Zona verde (functiune complementară): amenajare spaţii verzi în procent de min.. 20 %.

Zona studiata, cu suprafata de **29.592 mp**, cuprinde caile de circulatie, retelele edilitare din zona, vecinatatile perimetrale si punctele de acces. Interventiile urbanistice din aceasta zona se rezuma la amenajarea

acceselor pe teren in conditiile solicitate de administratorul drumurilor si la realizarea bransamentelor si racordurilor la retelele tehnico-edilitare de energie electrica.

Zona propusa spre reglementare are suprafata de **8.000 mp**. Interventiile urbanistice in zona studiata constau in reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor ce compun zona, cu stabilirea funcţiunilor, regimului de înălţime, indicatori urbanistici, zone verzi, etc.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	49	0	49	0
ZONA PENTRU SERVICII	5376	18	13376	45
ZONA VERDE	1400	5	1400	5
ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	17667	60	9667	33
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	5088	17	5088	17
TOTAL	**29580**	**100.00**	**29580**	**100.00**

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	8000	100	0	0
ZONA PENTRU SERVICII din care:	0	0	8000	100
SUBZONA PENTRU SERVICII	*0*	*0*	*3200*	*40*
SUBZONA CIRCULATII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	*0*	*0*	*3200*	*40*
SUBZONA SPATII VERZI	*0*	*0*	*1600*	*20*
TOTAL	8000	100.00	8000	100.00

INDICI CARACTERISTICI:

CF320116, CF320117, CF325850, CF320118	Regim inaltime:	Parter + Mezanin
S teren = 8000 mp	H max cornisa:	8.00 m (120.86 m NMN)
	H max coama:	12.00 m (124.86 m NMN)
POT max = 50%	**Spatii verzi:**	**minim 20%**
CUT max = 0.75	Cota teren natural:	111.62 112.36

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
Nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

Mijloace de transport - pentru buna desfasurare a activitatilor se vor amenaja cai de comunicatie alcatuite din accese, platforme carosabile, pietonale si locuri de parcare.

Personal. Din punct de vedere al personalului se estimeaza 10 ÷ 30 persoane angajate.

Parcaje

Numărul acestora va fi corelat cu activităţile concrete care se vor desfăşura în incintă şi cu prevederile HG 525/1996 actualizată, Anexa 5 – Parcaje, astfel:

A. Construcţii depozitare şi producţie nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
   - activităţi desfăsurate pe o suprafaţa de 10 ÷ 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
   - activităţi desfăsurate pe o suprafaţa de 100 ÷ 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
   - activităţi desfăsurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp

B. Construcţii pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi, cu un spor de 30% pentru clienţi
C. Construcţii comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
   - un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăsurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp
   - un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăsurată a construcţiei pentru unităţi de 400 ÷ 600 mp.

Platformele carosabile de incinta vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/1 – 2013, in vederea accesului pentru interventie a autospecialelor de stingere a incendiilor.

Distantele dintre constructiile din cadrul zonei propusa spre reglementare si fata de vecinatati vor respecta prevederile Codului Civil si ale HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata.

Deseuri: se prevede preselecţia de la producător pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, deseurile menajere şi reciclabile sunt transportate si depuse la rampa ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanţă cu normele EU în domeniu. Deşeurile din procesele de producţie sau servicii vor fi preluate de firme specializate în vederea neutralizării sau reciclării acestora.

Toate lucrarile vor fi realizare prin grija si din fondurile beneficiarului.

Sistematizarea verticala. Nivelul terenului natural se desfasoara intre +111.78 NMN si +112.67 NMN. Sistematizarea terenului va lua in considerare scurgerea apelor pluviale astfel incat sa nu fie afectate functiunile din zona, terenurile adiacente sau drumul public Str. Pădurii.

Aliniamentul la frontul stradal va fi la minim 18.00 m – maxim 30 m fata de limita de proprietate de la frontul stradal (spre strada Padurii/ DC68).

Retragerea fata de limita posterioara va fi de H/2 dar nu mai putin de 2.00 m.

Retragerile faţă de limitele laterale de proprietate: min. 3,00 m, cu exceptia lotului inscris in CF 325850 Vladimirescu, in cadrul caruia constructiile vor fi amplasate la min. 1,50 m fata de limitele laterale de proprietate. În cazul alipirii a doua sau mai multe loturi, limitele laterale vor fi considerate cele ale parcelelor rezultate.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentare cu apa – lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune, dezvoltari ale retelelor de distributie din zona, modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc., dupa caz
- Canalizare – îmbunatatiri/extinderi ale retelei de canalizare din zona, extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc., dupa caz
- Alimentare cu energie electrica – asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc., dupa caz
- Telecomunicatii, dupa caz
- Alimentare cu gaze naturale – extinderi ale capacitatilor existente, dupa caz
- Gospodarie comunala – amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, constructii si amenajari specifice, dupa caz.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect şef

Din punct de vedere al ***asigurarii utilitatilor***, se propun urmatoarele:

Alimentare cu apa: va fi asigurata de la un put forat situat in subzona tehnico-edilitara. Putul va fi echipat cu pompa submersibila.

Incintele vor fi bransate la reţelele edilitare publice de apă potabilă în momentul execuţiei acestora.

Apa necesara pentru obiectivul studiat va fi folosita in special pentru pentru consum menajer si tehnologic. Apa potabila pentru angajati va fi asigurata cu ajutorul dozatoarelor de apă.

Apa extrasa din put va fi contorizata astfel imediat lânga put se va realiza un camin de apometru. Caminul de apometru va fi echipat cu apometru, filtru de impuritati si robinete de închidere. Dupa realizarea putului se va face obligatoriu analiza apei pentru a determina caracteristicile acesteia in special pentru a determina daca acesta este potabila.

De la caminul de apometru apa se va stoca intr-un rezervor subteran, cu rezerva incendiu. Apa se va distribui catre consumatori printr-o retea formata din conducte de polietilena de înalta presiune PEHD PN 6 bar. Conductele vor avea un diametru de 80 mm si se vor montat îngropat pe pat de nisip sub adâncime de înghet. Se vor realiza bransamente contorizate la fiecare consumator, utilizand conducte PEHD PN 6 bar cu diamtrul de 32 mm.

ALIMENTAREA CU APa - Necesarul de apa - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Qzi.med.= \frac{Vol.an}{365}=\frac{1}{1.000}\sum_{k=1}^{n}(Nixqsi) \qquad mc/zi$$

în care:

Ni-1=numarul de consumatori = 30

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

Qteh=1.10 [mc/zi necesar de apa tehnologica]

$$Qzi.med = \frac{1}{1000}(30X120) = 3,60 + 1,10 = 4,7[mc/zi]$$

b) debitul maxim zilnic

Qzi.max=Q.zi.med.×K.zi [mc/zi]

Qzi.max=4.7x1,3= 6,1 [mc/zi]

c) debitul maxim orar

Qo.max=1/24xQzi.max×Ko [mc/h] Ko=3

Qo.max=1/24x6,1x3=0,72 [mc/h]

d) Cerinta de apa – conform SR 1343/1-2006

C.zi.med=Ks×Kp×Qzi.med [mc/zi]

Ks=1,05; Kp=1,1

C.zi.med=1,05×1,1×4,7= 5,43 mc/zi]

C.zi.max.=Kzi×Cs.zi.med.=1,30×5,43=7,06 [mc/zi]

C.o.max= 1.05x1.1x 0.72 =0.83 [mc/h]

Necesarul de apa pentru combaterea incendiului

Stingerea incendiilor se poate realiza cu ajutorul apei prin hidranti exteriori montati subteran pe reteaua de distributie alimentare cu apa.

Calculul necesarului de apa pentru combaterea incendiilor se calculează în funcție de numarul de incendii teoretic simultane.

Durata teoretica de functioare a hidrantilor exteriori este de 3 ore.

Numarul locuitorilor din centrul populat (N) < 5.000 => Numar incendii simultane = 1

Debitul hidranților exteriori = 10 l/s

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

Presiunea necesara pentru asigurarea apei tehnologice, menajere si pentru combaterea incendiului va fi asigurata prin statia de pompare amplasata in incinta.

Jeturile de apa realizate cu ajutorul hidranților de incendiu exteriori trebuie sa atinga toate punctele cladirilor (obiectivelor) protejate, considerând raza de acțiune a hidranților în funcțiune cu lungimea furtunului de maximum 120 m la rețelele de alimentare cu apa la care presiunea asigura lucrul direct de la hidranți;

Calculul volumului rezervoarelor de apa

Volumul rezervoarelor de apa se va calcula cu relatia VRI = Vi + Vcons, unde Vi = volum rezera incendiu si Vcons = necesarul de apa pentru consumul la utilizator pe durata stingerii incendiului

Vi = 0,06 x Σnj x Qii x Ti + 3,6 x ΣQie x Tie

Unde:

- n este numarul de incendii simultane care se combat de la exterior cu apa din hidranții exteriori;
- nj este numarul de jeturi simultane impus pentru cladirea respectiva;
- Qii este debitul asigurat de un jet la hidranții interiori, în l/s;
- Ti este timpul teoretic de funcționare al hidranților interiori în minute,
- Qie este debitul asigurat de hidranții exteriori, în l/s;
- Te este timpul teoretic de funcționare a hidranților exteriori, în ore.

Vi = = 51.840 l = 51,84 mc

Capacitatea totala rezervorului se va stabili cu relațiil

Vrez = Vcomp + Vinc + Vav, (m3)

unde

VComp – volumul de compensare a variației orare

VComp = a x Kp x Ks x Qs zimax

a – coeficient de compensare, adimensional

Qzimax – debitul zilnic maxim

Conform STAS 4165-88, tabelul 1, valoarea coeficientului „a", în funcție de numarul de locuitori, respectiv pentru < 5.000 = 0.5

=> Vcomp = 0.5 * 1,05 x 1.1 x 6.1 = 3,5 mc

Vav – volumul pentru rezerva de avarie calculat conform STAS 4165/88

Vav = Qmin x Tav

Qmin – 60% din debitul maxim zilnic Q zi max

Tav – timpul maxim în ore a unei avarii pe circuitul apei în amonte de rezervor, conform NP133;

Tav = 8 ore.

Tav - Timpul maxim de remediere a unei avarii pe sectorul amonte rezervorului sau de scoatere din funcțiune a stațiilor de pompare.

=> Vav = 3.66 mc/h * 8 h = 29.28 mc

Astfel,

Vrez = Vcomp + Vinc + Vav, (m3) = 3,5 + 51,84 + 29,28 = 84,62 mc

Se va alege un rezervor 100 m3

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

Statia de pompare se va echipa cu grup de pompare 1A + 1R, avand debit 14 l/s si h=35 mCA.

Canalizarea menajera: Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitational spre un bazin vidanjabil – in functie de solutie, si care vor respecta normele de igiena si sanatate, propus în zona tehnico-edilitara.

Apele rezultate in urma procesului tehnologic, daca exista, vor fi colectate separat intr-un bazin vidanjabil si evacuate prin vindanjare cu utilaje speciale.

Bazinele vidanjabile prin care sunt îndepartate apele uzate menajere si fecaloid-menajere rezultate din activitati vor fi amplasate la o distanta mai mare de 10 m fata de cea mai apropiata locuinta conform Ordinului 119/2014, actualizat, art. 34.

In incinta zonei studiate reteaua de canalizare va fi conform proiectului de edilitare sectiunea canalizare ape uzate menajere. În incinta se va realiza cate un racord de canalizare menajera la fiecare cladire. Apele uzate vor fi colectate de la cladiri, apoi ajung în reteaua de canalizare din incinta. Pe retea se vor prevedea camine de schimbare de directei, camine de vizitare si camine de racord. Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de înghet si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 250 mm.

Procesul tehnologic nu produce ape reziduale.

CANALIZARE -Debitul de canalizare menajera se determina conform STAS 1846/90

Qu=0,8×Qs (mc/zi ... mc/h)

Qu.zi.med=3.7 mc/zi

Qu.zi.max.=4,8 mc/zi

Qu.o.max.=0,6 mc/h

Pentru înmagazinarea apelor menajere se va realiza un bazin vidanjabil cu volumul de 30 mc, care va fi obligatoriu racordat la canalizarea menajeră publică în momentul execuţiei acesteia.

Canalizarea pluviala: Apele pluviale din zona parcarilor si a platformelor carosabile se vor colecta si se vor dirija gravitational catre un separator de namol, hidrocarburi si produse petroliere dimensionate corespunzator suprafetelor de colectare si vor fi dirijate spre un bazin de retenţie cu infiltrare în sol. Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor si de pe zonele pavate se considera conventional curate acestea vor fi colectate prin guri de scurgere si se vor dirija gravitational printr-o retea de canalizare pluviala catre bazinul de retenţie.

Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de înghet si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 315 mm.

Pentru evitarea colmatarii conductei de canalizare se va monta câte un camin de vizitare la fiecare 50 de m si la fiecare schimbare de directie. Caminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu sectiune circulara Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Sectiunile caminelor sunt standardizate, iar înaltimea lor variaza in functie de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întretinere in timpul exploatarii retelei, caminul prevazut cu o gaura de acces. Conducta propusa de canalizare va deversa in reteaua existenta de canalizare.

Instalatia interioara de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în functie de echivalentii de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmarindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum si asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1348/2006 determinându-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din conditii constructive si se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decât viteza maxima admisa;
- la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decât viteza minima de autocuratire(0,7m/s) si mai mica decât viteza maxima admisa (vmin vr vmax) si gradul de umplere sa fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u umax;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI ȘIRIA
APROBAT CONFORM
HCL nr. ..... din .....
28 MAI 2024
Administrator șef,

CANALIZARE -Debitul de canalizare pluviala se determina conform STAS 1846/90

Se determina conform STAS 1795/87, cu formula: Qc=0,0001 . i . Ø .Sc l/s în care:

i =intensitatea ploii de calcul, stabilita în funcţie de frecvenţa normata a ploii de calcul

i =300 l/sec x ha
- Ø1= coeficient de scurgere invelitori metalice = 0,95
- Ø2= coeficient de scurgere pavaje din piatra = 0,8
- Ø3= coeficient de scurgere spatii verzi = 0,15

Sc = suprafața construita 1810 mp
Sv1 = suprafața alei/platforme 2611 mp
Sv2 = suprafața spatii verzi 3579 mp
Qc1=0.0001 x 300(1810x0.95+2611x0.8+3579*0.15)=130 l /s

Pentru apele pluviale curate se va alege soluția unui bazin de retentie. Volumul bazinului de retentie ape pluviale se calculeaza cu relatia VBR = Qc x t [l] = (Qc x t)/1000 [m3]

Astfel, rezulta bazin de retentie cu capacitatea de 252 mc.

Pentru apele pluviale infestate cu hidrocarburi se va alege separator hidrocarburi cu un debit de 60 l/s si un bazin de retentie. Volumul bazinului de retentie ape pluviale se calculeaza cu relatia VBR = Qc x t [l] = (Qc x t)/1000 [m3].

Energia termica: se vor utiliza soluții locale – pompe de căldură, încălzire cu ajutorul energiei electrice.

Gaze naturale: Nu este cazul.

Energia electrica: Se va realiza bransament la reteaua de curent electric existenta in zona conform cerintelor administratorului retelei. Având in vedere ca reteaua electrică din zona este de medie tensiune, se va realiza un post de transformare in anvelopa 20 kV/0,4 kV. În incinte se vor utiliza linii electrice subterane formate din cabluri montate in tuburi de protectie.

Gospodarie comunala: Se vor prevedea platforme pentru depozitarea pubelelor în vederea colectarii selective a deșeurilor de catre serviciul de salubritate al comunei.

Retelele edilitare precum si toate echipamentele si/sau materiale/substante utilizate care sunt in contact cu apa se vor aviza conform Ordinului 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice/amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

Iluminat stradal: Nu este cazul. Incinta va fi iluminata cu stalpi amplasati pe limita de proprietate sau interiorul ei.

Drumuri:

Se vor crea maxim 2 accese auto noi, din strada Padurii. Structura rutiera pentru zona de acces va fi similara cu cea de pe strada Padurii conform cerintelor administratorului drumului. Se va permite realzarea unui access carosabil dinspre drumul de exploatare exisntent la sud, prin traversarea canalului Cn 463 cu ajutorul unui podeț.

Structura platformelor carosabile, semnalizarea verticala si trotuarele pietonale de incinta se vor proiecta la etapa de autorizare a constructiei.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Propuneri privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic/balnear – dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Propuneri pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Poluarea solului si apei nu este posibila pentru ca in zona nu sunt propuse activitati care vor creea noxe sau emisii de gaze si substante toxice.

Consumatorii de apa vor fi alimentati de la un put forat propus in incinta.

Apele uzate menajer vor fi directionate spre bazine vidanjabile, care vor fi obligatoriu racordate la canalizarea menajeră publică în momentul execuţiei acesteia.

Dezvoltarea zonei nu creeaza poluare fonica peste limitele normate.

Poluarea fonica si a aerului rezultata din traficul auto va trebui sa fie in limitele normale si sa respecte legislatia in vigoare. **Se vor prevedea perdele de vegetatie si imprejmuiri opace pe limitele de proprietate.**

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin pozitia ei.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajer vor fi directionate spre bazinele vidanjabile.

Apele pluviale din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de namol, hidrocarburi si produse petroliere dimensionat corespunzator suprafetelor de colectare si vor fi colectate intr-un bazin de retenţie cu infiltrare în sol..

Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor se va face in pubele ecologice pe platforme betonate impermeabile cu pante de scurgere insprе o basa conectata la un bazin vidanjabil.

Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In zona reglementata sunt propuse spatii verzi in proportie de 20%.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

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

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

Se vor prevedea accese şi cai de circulatie interioară cu latimile corespunzatoare conform legislatiei in vigoare. Se vor utiliza în prima fază soluţii locale pentru alimentarea cu apă a amplasamentului şi canalizarea menajeră (bazin vidanjabil), cu obligativitatea branşării/ racordării la reţelele edilitare publice în momentul execuţiei acestora.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect şef,

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Listarea obiectivelor de utilitate publica
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona
- Determinarea circulatiei terenurilor între detinatori, în vederea realizarii obiectivelor propuse

Zona studiată deţine dotări de interes public, si anume:

- Str. Pădurii şi drumul de exploatare de la sud, de interes local
- Canal Cn 463, de interes local
- reţele edilitare energie electrică medie tensiune, de interes local

Se propun intervenţii la dotările de interes public existente, şi anume:

- realizarea unui număr de maxim 2 accese racordate la carosabilul Str. Pădurii, cu posibilitatea racordului carosabil la drumul de exploatare de la sud
- branşamente/ racorduri la utilităţi
- devierea prin montaj îngropat a LEA 20 kV exisstentă

Aceste lucrări vor fi realizate pe cheltuiala investitorilor.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

Tipuri de proprietate asupra terenului

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes comunal (strada Padurii, drumul de exploatare de la sud, terenuri proprietatea privată a statului (Cn 463) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Circulatia terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru zona reglementată. În vecinătate, pe domeniul public, se vor realiza racorduri carosabile la Str. Pădurii şi drumul de exploatare de la sud şi la rețelele edilitare, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

3.9. MODUL DE REZOLVARE AL DISFUNCTIONALITATILOR:

- În ceea ce priveste existența LEA 20 kV pe terenurile reglementate, precizam ca pe parcursul elaborarii PUZ, reteaua LEA 20 kV a fost deviata si montata ingropat, permitand astfel o mai buna flexibilitate in mobilarea zonei.
- În ceea ce priveste absenta in zona a retelelor edilitare de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera, au fost propuse solutii locale, cu prevederea obligativității bransarii/ racordarii la rețelele edilitare publice imediat ce acestea vor fi executate în zonă.
- În ceea ce priveste absenta retelelor de canalizare pluviala, a fost propusa solutia bazinului de retentie cu infiltrare in sol.
-

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. confirma prevederile generale ale documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, PUG Vldimirescu aprobat ne-având prevederi referitoare la aceasta zona din extravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile documentațiilor de urbanism aprobate pentru terenurile învecinate la nord, propunând menținerea funcțiunii dominante depozitare, servicii şi comerț.

Principalele categorii de intervenție care să susțină si să permită materializarea propunerilor sunt:

- accese carosabile racordate la carosabilul Str. Pădurii sau drum de exploatare, după caz
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare: branşamente la rețelele edilitare existente – PT electric şi soluții locale pentru asigurarea utilităților apa curenta, canalizare menajera si pluviala
- funcțiunea depozitare, servicii şi comerț.
- Amenajarea de drumuri, alei, platforme, parcaje
- Amenajare spatii verzi

Aceste funcțiuni pot interacționa în cadrul amplasamentului, iar datorită specificului activităților desfăsurate nu se impune o grupare funcțională. Se vor etapiza corespunzător lucrările, cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie si ca priorități de intervenție – ele fiind dictate

evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului înainte de punerea lui în funcțiune.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile si potențialul de dezvoltare a zonei, cu influențe pozitive la nivelul com. Vladimirescu. Se va continua dezvoltarea în zonă a funcțiunilor depozitare, servicii şi comerţ.

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

Investitia va fi finantata integral din fonduri private care vor fi alocate pentru: elaborarea documentatiilor tehnico-economice in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor conform prevederilor legale, asigurarea utilitatilor pentru buna functionare a obiectivului, amenajarea acceselor carosabile in incinta, realizarea investitiei propriu-zise si asigurarea cheltuielilor de exploatare.

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

- aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;
- folosirea de materiale de bună calitate
- tratări urbane de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea şi rezolvarea corectă a propunerilor pe domeniul public: circulația auto şi pietonală în zonă, accese carosabile

Intocmit,
arh. Iordan Dan

Specialist RUR
arh. Doriana BALOGH

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,