

SC ARHITECTONIC SRL  
Arad, str. Oituz, nr. 119A  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
tel: 0726 375 327  
email: dorianasg@yahoo.com

Proiect nr. 177/2024  
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
Den. proiect.: „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE  
AGRICOLE ÎN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA”  
Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad,  
Beneficiar: SC AGROIND CAUACEU SA

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 177 din 28 NOV. 2024

Arhitect șef,

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumire proiect:</b>	CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE ÎN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA
<b>Faza:</b>	Plan Urbanistic Zonal
<b>Amplasament:</b>	loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, com. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336600 (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072, 329375) Vladimirescu
<b>Beneficiar:</b>	SC AGROIND CAUACEU SA
<b>Proiectant general:</b>	SC ARHITECTONIC SRL
<b>Număr contract:</b>	185/2024

#### 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.

Prezenta documentație se întocmește în baza **certificatului de urbanism nr. 42/25.01.2022 și a avizului de oportunitate nr. 7/11.05.2022** și vizează zona identificată prin următoarele extrase de CF:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	336600 (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072, 329375)	31 007	SC AGROIND CAUACEU SA	intravilan	curți construcții
	<b>TOTAL</b>	<b>31 007</b>			

Imobilul prezentat mai sus are notată interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în favoarea Banca Transilvania SA – Sucursala Oradea.

**Deși în conținutul certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate a fost cuprins inclusiv imobilul identificat prin CF nr. 334951 Vladimirescu, aflat în coproprietatea mai multor persoane fizice și juridice și având notate sarcini în favoarea mai multor bănci, inițiatorul și beneficiarul documentației de urbanism renunță la reglementarea acestuia prin prezenta documentație.**

**Obiectul documentației de față, la solicitarea beneficiarului SC AGROIND CAUACEU SA, îl constituie reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei prin stabilirea tuturor indicatorilor și a condițiilor de construire pentru obiectivul de investiție astfel încât să fie posibilă emiterea certificatelor de urbanism pentru autorizarea directă a obiectivelor dorite în incintă, având în vedere faptul că documentația de urbanism de rang superior în vigoare – PUG Vladimirescu aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015 – nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării.**

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la stabilirea POT, CUT, regimului de înălțime cu înălțimile maxime admise, retragerilor față de frontul stradal și limitele laterale, spațiilor verzi, locurilor de parcare, aspectului construcțiilor etc. Totodată se vizează rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară și reglementarea accesului în incinta, după caz, având în vedere mărirea capacității existente.

Zona propusă spre reglementare s-a prezentat sub forma a 7 loturi în suprafață totală de 31.007 mp cu funcțiunea stabilită conform PUG Vladimirescu de unități industriale nepoluante și depozitare. Cele 7 loturi au fost unificate într-un singur imobil.

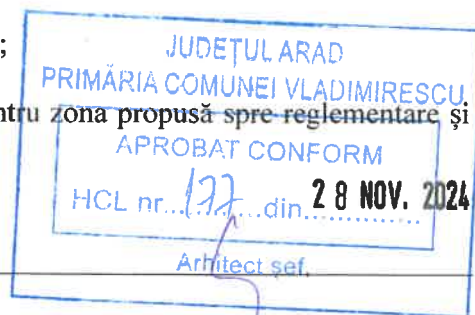
**Intenția investitorului este de a reglementa această zonă pentru a construi clădiri dedicate în mod special funcțiunilor de depozitare produse agricole și produse conexe acestora – ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare activității precum zone de servicii și producție nepoluantă, clădiri administrative, de prezentare – toate legate de activitățile agricole, cântar, cabine de pază, împrejmuiți, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, platforme carosabile și pietonale, parcaje.**

Prin aceasta se urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde SC AGROIND CAUACEU SA în județul Bihor.

Prin realizarea investiției, zona vizată spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu funcțiunea propusă prin PUG Vladimirescu, intenția beneficiarului nevizând schimbarea funcțiunii terenului.

### 1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 42/25.01.2022;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 7/11.05.2022;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată;
- Studiul geotehnic.



## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

În ceea ce urmează, prezentarea zonei se va realiza în conformitate cu situația existentă la momentul inițierii documentației, respectiv zona compusă din 7 terenuri.

Zona vizată este situată în partea de nord-est a intravilanului localității Vladimirescu, pe platforma fostului combinat chimic. Pe amplasament există construcții după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Construcții existente
1	329366	4 220	C1 - S. construită la sol:2555 mp; rampe C.F.R. - P, construcție edificată după anul 2001.
2	329364	11 518	C1 - S. construită la sol:2440 mp; platforma asfaltată - P, construcție edificată după anul 2001. C2 - S. construită la sol:140 mp; Cântar auto - P, construcție edificată după anul 2001
3	329365	870	C1 - S. construită la sol:413 mp; hală de depozitare, platformă betonată - P, construcție edificată după anul 2001.
4	329367	862	C1 - S. construită la sol:743 mp; HALA METALICĂ - P, construcție edificată după anul 2001.
5	329363	2 035	C1 - S. construită la sol:712 mp; depozit de tranzit marfuri agroalimentare cu birouri și grup social - P, construcție edificată

			inainte de anul 2001. C2 - S. construita la sol:51 mp; GRUP SOCIAL - P, constructie edificata dupa anul 2001.
6	330072	10 359	C1 - S. construita la sol:1176 mp; Platformă asfaltată - P, constructie edificata dupa anul 2001. C2 - S. construita la sol:121 mp; MAGAZIE - P, constructie edificata dupa anul 2001.
7	329375	1 143	C1 - S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; Fundație corp administrativ C2 - S. construita la sol:619 mp; S. construita desfasurata:619 mp; Fundație depozit

Dintre acestea sunt în uz rampele și platformele de pe toate imobilele și clădirile C1 notate în CF 329365, 329367 și 329363 Vladimirescu, respectiv **3 hale în care societatea își desfășoară activitatea în prezent.** În acest sens, SC AGROIND CAUACEU SA dispune de:

- **Autorizație de securitate la incendiu nr. 14/23/SU-AR din 28.04.2023 emisă de ISU Arad**
- **Autorizație de mediu nr. 226/28.08.2023 emisă de APM Arad, prin care sunt autorizate activitățile aferente codurilor CAEN 4675 – Comerț cu ridicata al produselor chimice și 5210 – Depozitari pentru următoarele produse:**

- produse de protecție a plantelor clasificate ca nocive (Xn), iritante (Xi) sau fără clasificare de pericolozitate: erbicide, insecticide, fungicide, adjuvanți și regulatori de creștere din categoriile de pericol:
  - E1 Periculoase pentru mediul acvatic în categoria acut 1 sau cronic 1 - capacitate maximă de stocare 50 t
  - E2 Periculoase pentru mediul acvatic în categoria cronic 2 - capacitate maximă de stocare 40 t
- îngrășăminte chimice clasificate ca periculoase conform Regulamentului nr. 1272/2008:
  - nitrat (azotat) de amoniu - capacitate maximă de stocare 400 t
  - îngrășăminte chimice complexe de tip NPK cu un conținut de nitrat (azotat) de amoniu mai mare de 70% (sorturile 27-13,5-0; 26-5-5; 27-6-6) - capacitate maximă de stocare 300 t
- îngrășăminte chimice clasificate ca nepericuloase conform Regulamentului nr. 1272/2008:
  - uree - capacitate maximă de stocare 500 t
  - sulfat de amoniu - capacitate maximă de stocare 300 t
  - nitrocalcar - capacitate maximă de stocare 500 t
  - îngrășăminte chimice complexe de tip NPK cu un conținut de nitrat (azotat) de amoniu mai mic de 70% (sorturile 15-15-15; 16-16-16; 20-20-0; 8-20-0; 8-30-0; 12-8-16; 14-14-14; 16-16-8; 16-20-0; 8-15-15; 8-24-24) - capacitate maximă de stocare 300 t
- semințe cereale - capacitatea maximă de depozitare cca. 400 to

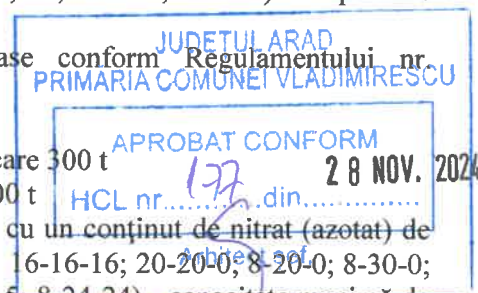
- **Viza anuală APM Arad – decizia nr. 9945/06.06.2024.**

În zonele din vecinătate fondul construit este format preponderent din construcțiile rămase în urma demolării fostului combinat chimic și liniile de cale ferată uzinală. Totodată, în această zonă se găsesc cele 3 obiective SEVESO de pe teritoriul Comunei Vladimirescu.

Limita intravilanului este situată în partea de vest a amplasamentului, după linia de cale ferată uzinală aflată în coproprietatea mai multor persoane fizice și juridice, identificat prin CF nr. 334951 Vladimirescu.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității. Platforma fostului combinat chimic, echipat cu cale ferată uzinală, poate deveni un terminal intermodal de succes pentru transportul mărfurilor pe calea ferată.

Precizăm totodată că **cea mai apropiată zonă de locuințe, măsurată de la limita de proprietate a zonei vizate, este situată la o distanță de 887,50 m.**



## 2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată în partea de nord-est a localității Vladimirescu, în incinta fostului combinat chimic, adiacent în partea de sud la str. Jandarmeriei (fostă drum județean DJ 709G) – stradă care face legătura între drumul național DN7-platforma fostului combinat chimic-str. Gării (fostă drum județean DJ 682C).

La momentul obținerii certificatului de urbanism, str. Jandarmeriei a fost totodată și drumul județean DJ 709G, însă între timp a fost declassificată și transferată în domeniul public al Comunei Vladimirescu.

Amplasamentul dispune de acces existent amenajat direct din str. Jandarmeriei (domeniu public Comuna Vladimirescu), atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, și dispune, de asemenea, de un acces existent și din str. Pfcc 5 (stradă coproprietate privată).

**Amplasamentul figurează în zonă cu mortalitate ridicată conform planului topocadastral cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO Vladimirescu însă conform planului cu zonele de compatibilitate teritorială specificul investiției se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a și b și anexa nr. 3, tabel 1 din Ordinul 3710/2017.**

**Zona propusă spre reglementare, în suprafață de 31.007 mp, este delimitată la:**

**Nord:**

- 0,00 m str. Jandarmeriei – domeniu public al Comunei Vladimirescu (fost DJ 709G) – cad. 335778
- 16,00 m S.C. Intransimo S.R.L. (service auto)

**Est:**

- 0,00 m cale ferată uzinală coproprietate persoane fizice și juridice – cad. 329376
- 0,00 m ÷ 27,00 m str. Pfcc 9 coproprietate persoane fizice și juridice – cad. 334875; forajul F6 CIC proprietate publică a Statului Român având notat drept de administrare în favoarea ANAR – ABA Mureș – cad. 330071;
- 8,00 m ÷ 40,00 m S.C. Demeco S.R.L. (servicii transport, colectare, tratare, valorificare, incinerare, sterilizare și colectare SNU)
- Ansamblul fostului Combinat Chimic Vladimirescu

**Sud:**

- 0,00 m str. Pfcc 5 coproprietate persoane fizice și juridice – cad. 334882
- 6,30 m S.C. Transcim S.R.L. (construcția de drumuri și transportul rutier de mărfuri agregate de râu și carieră)
- 124,00 m terenuri agricole în extravilan

**Vest:**

- 0,00 m cale ferată uzinală coproprietate persoane fizice și juridice – cad. 334951
- 6,30 m terenuri agricole în extravilan
- 900 m zonă rezidențială existentă a com. Vladimirescu

**Zona studiată prezintă arealul indicat prin certificatul de urbanism, însumând o suprafață de 83.426 mp:**

**Nord:** - prima zonă funcțională situată vis-a-vis de str. Jandarmeriei;

**Est:** - prima zonă funcțională situată vis-a-vis de str. Pfcc 9;

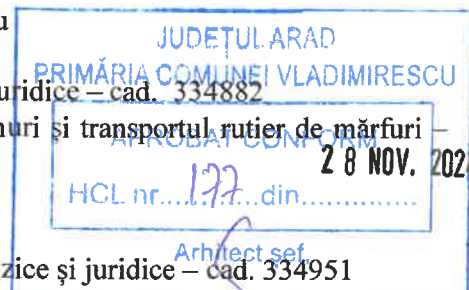
**Sud:** - prima zonă funcțională situată vis-a-vis de str. Pfcc 5;

**Vest:** - limita intravilanului și primul rând de imobile din extravilan.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza, după caz, extinderea/supradimensionarea rețelelor tehnico-edilitare și amenajarea de accese suplimentare în incintă.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

**Forma terenului** este aproximativ rectangulară, exceptând latura nord-estică care prezintă o curbura după linia de cale ferată industrială cu care se învecinează. Frontul la str. Jandarmeriei este de circa 148 m iar adâncimea terenului este de circa 191 m. Terenul este orientat cu latura lungă pe direcția nord-est – sud-vest. Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând circa între 114,80 NMN și 115,20 NMN.



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

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

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

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

**Clima.** Regimul climatic caracteristic jud. Arad este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean în sud. În zonele de câmpie joasă temperaturile medii anuale sunt de 10° C și de 6° C în zona montană. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are valori medii anuale cuprinse între 566 mm în câmpie și 1200 mm la altitudini ce depășesc 900 m (în m-ții Zărand, Codru Moma și Bihor). Vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având orientare de la sud la est.

**Seismicitatea.** Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având interval mare de recurență IMR=100 ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de răspuns de  $T_c=0,7$  sec, coeficientului de seismicitate  $K_s$  (valori de vîrf a accelerației terenului  $a_g$ ) corespunzându-i o valoare de  $a_g=0,16g$ .

Conform SR 11100/1-93-„Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitatea seismică 6 (pe scara MSK).

Perimetrul în studiu se situează într-o zonă cu potențial redus de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate practică 0, caracterizată printr-un coeficient de risc  $k=0,00$  (cf. GT006-97).

**Adâncimea de îngheț** conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 80 cm.

**Apa subterană** – forajul geotehnic efectuat a interceptat un nivel hidrostatic la adâncimea de 2,50 m. Apele de precipitație nu prezintă agresivitate pentru betoane.

**Încadrarea geotehnică** conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

**Condiții de fundare.** Fundarea se va realiza pe stratul de argilă cafenie plastic tare având valoarea  $I_c=1,05$ . Fundarea se va realiza la adâncimea de:  $D_f = -1,00$  m față de C.Th. Presiunea convențională ce se va lua în calcul conform STAS 3300/2-85 (NP 112-2014) este de:  $p_{conv}=300$  kPa.

**Pentru faza de proiectare PT se va realiza un studiu geotehnic exact pe amprentele viitoarelor construcții.**

## 2.4. Circulația

Rețeaua de străzi a localității Vladimirescu 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.

Pentru a accesa zona propusă spre reglementare din DN 7 direcția Arad-Deva, se cotește stânga, înspre nord, pe Dumul Combinatului. Această intersecție se va materializa în viitorul apropiat printr-un sens giratoriu aflat în execuție pentru obiectivul ”Varianta ocolitoare a Mun. Arad - Est”.

Zona este de asemenea accesibilă din str. Gării (fost DJ 682C). Pe direcția Vladimirescu-Horia, în intersecția cu str. 15, se cotește dreapta, înspre est, pe str. Jandarmeriei.

Arterele de circulație până la amplasament – str. Jandarmeriei – dispune de structura rutieră rigidă din plăci de beton existentă pe platforma fostului combinat chimic.

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

Incinta vizată dispune de un acces principal existent din str. Jandarmeriei și de 2 accese secundare existente din str. Pfcc 5.

PROIECTUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNELOR VLADIMIRESCU  
APROBAT CONFORM  
HCL nr...177...din... 28 NOV. 2024  
Arhitect șef.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

În momentul de față zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a 7 loturi în suprafață totală de 31.007 mp cu **funcțiunea stabilită conform PUG Vladimirescu de unități industriale nepoluante și depozitare**. Cele 7 loturi se vor unifica într-un singur imobil în prima fază.

În zonele din vecinătate fondul construit este format preponderent din construcțiile rămase în urma demolării fostului combinat chimic și liniile de cale ferată uzinală.

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

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

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

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 42/25.01.2022 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 reperat sau clasificat.

**Alte zone de protecție și/sau de risc.** Zona propusă spre reglementare:

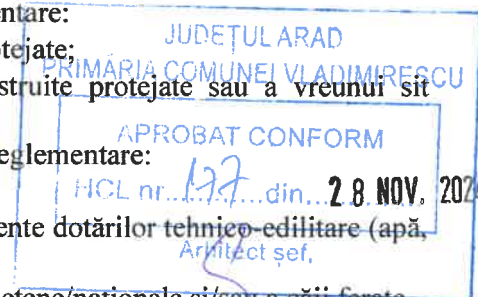
- nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol.
- nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, gaze naturale, energie electrică).
- nu se află în zona de siguranță și protecție a drumurilor județene/naționale și/sau a căii ferate.
- **se află în zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.** Se vor respecta condițiile impuse prin avizul emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

În cadrul zonei reglementate, în incinta imobilului identificat prin CF nr. 330072 Vladimirescu proprietatea SC Agroind Cauaceu SA, este situat **imobilul identificat prin CF nr. 330071 Vladimirescu reprezentând forajul F6 CIC proprietate publică a Statului Român având notat drept de administrare în favoarea Administrația Națională Apele Române. Acest imobil nu dispune de acces la un drum public, drept urmare, proprietarul incintei, respectiv SC Agroind Cauaceu SA, se angajează să acorde acces reprezentanților ANAR ori de câte ori este necesar în vederea efectuării controalelor și/sau a intervențiilor asupra forajului din incintă. Totodată, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 - Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice, lit. g), **se va institui și se va respecta lățimea zonei de protecție la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători de 1,5 m în jurul acestora.****

Amplasamentul figurează în zonă cu mortalitate ridicată conform planului topocadastral cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO Vladimirescu însă conform planului cu zonele de compatibilitate teritorială, specificul investiției **se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a și b și anexa nr. 3, tabel 1 din Ordinul 3710/2017.** La următoarea fază de proiectare, în urma detalierii obiectivului de investiții prin proiectele de specialitate va rezulta încadrarea acestuia raportat la amplasamentele tip SEVESO și se vor aplica prevederile corespunzătoare conform legislației specifice în domeniu, după caz.

## 2.6. Echipare edilitară

În zona studiată se găsesc rețele de apă potabilă, energie electrică și gaze naturale, iar incinta vizată dispune de bransamente și racorduri la acestea. În zonă nu există rețea de canalizare în sistem centralizat, astfel apele uzate din incintă sunt evacuate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 20 mc



existent pe amplasament. Societatea deține contract de vidanjare periodică cu un prestator de servicii autorizat în acest sens.

## 2.7. Probleme de mediu

**Relația cadru natural-cadru construit.** Pe amplasament există construcții. Dintre acestea sunt în uz rampele și platformele de pe toate imobilele și clădirile C1 notate în CF 329365, 329367 și 329363 Vladimirescu, respectiv **3 hale în care societatea își desfășoară activitatea în prezent.** În acest sens, SC AGROIND CAUACEU SA dispune de:

- Autorizație de securitate la incendiu nr. 14/23/SU-AR din 28.04.2023 emisă de ISU Arad
- Autorizație de mediu nr. 226/28.08.2023 emisă de APM Arad
- Viza anuală APM Arad – decizia nr. 9945/06.06.2024

În zonele din vecinătate fondul construit este format preponderent din construcțiile rămase în urma demolării fostului combinat chimic și liniile de cale ferată uzinală. Totodată, în această zonă se găsesc cele 3 obiective SEVESO de pe teritoriul Comunei Vladimirescu.

Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

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

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 42/25.01.2022 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

**Amplasamentul figurează în zonă cu mortalitate ridicată conform planului topocadastral cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO Vladimirescu însă conform planului cu zonele de compatibilitate teritorială se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a și b și anexa nr. 3, tabel 1 din Ordinul 3710/2017.**

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.** Zona propusă, spre reglementare NU se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate, zone construite protejate sau situri arheologice identificate sau clasificate.

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

## 2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC AGROIND CAUACEU SA, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 7/11.05.2022.

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.

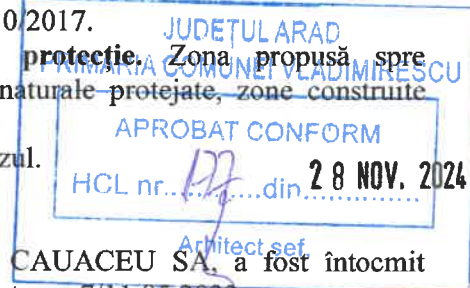
În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul localității, în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, zona vizată va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

În urma realizării investiției propuse, se vor asigura venituri suplimentare, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor din loc. Vladimirescu rezultă atractivitatea și dinamica dezvoltării localității, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

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



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele vizate, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 7/11.05.2022, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește stabilirea POT, CUT, regimului de înălțime cu înălțimile maxime admise, retragerilor față de frontul stradal și limitele laterale, spațiilor verzi, locurilor de parcare, aspectului construcțiilor etc. Totodată se vizează rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară și reglementarea accesului în incintă, după caz, având în vedere mărirea capacității existente.

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

Conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în U.T.R. nr. 18 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, unitati cu destinatie speciala si unitati cu activitate agricola, subzona ID - unitati industriale nepoluante si depozitare, in zona cu mortalitate ridicata.

Nu au fost elaborate alte documentații de urbanism care să vizeze amplasamentul.

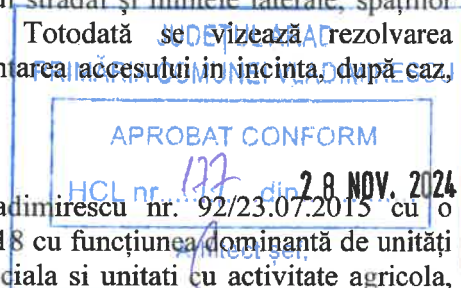
Reglementările urbanistice actuale pentru amplasament, conform prevederilor PUG Vladimirescu, prezentate la regimul tehnic din cadrul certificatului de urbanism nr. 42/25.01.2022, prevăd:

Amplasamentul figurează în zona cu mortalitate ridicată conform planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat de Comisia SEVESO Vladimirescu și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită - art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017. În urma detalierei obiectivului de investiții prin proiectele de specialitate va rezulta încadrarea acestuia raportat la amplasamentele tip SEVESO și se vor aplica prevederile corespunzătoare conform legislației specifice în domeniu.

Regimul de aliniere: construcțiile noi vor fi amplasate ținând cont de aliniamentul clădirilor existente sau retrase cu max. 10,00 m; Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vecinătățile; distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Aspectul general: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Imprejmuiri: opace/transparente cu Hmax. = 2m; imprejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului și se va figura astfel în documentație. **Regim de înălțime: nu este precizat;** Hmax cornișă = 6,00 m; Hmax coama = 10,00 m. Indicatori urbanistici: **P.O.T. max. = nu este precizat;** **C.U.T. max. = nu este precizat;** Rețele în zonă: apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică; Accesul pietonal și carosabil pe parcelă: din str. Jandarmeriei (drumul județean DJ 709G) și str. Pfc. 5. Parcaje și spații verzi: vor fi prevăzute conform Anexei nr. 5 și 6 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin HG 525/1996. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrările de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate.

Având în vedere importanța și complexitatea obiectivului de investiție și faptul că documentația de urbanism în vigoare - PUG Vladimirescu, nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării va punem în vedere, în conformitate cu art. 32, alin. (3), lit. a) din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale art. 31, lit. d), pct. 2 și art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-sef și aprobat de primarul localității.

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





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

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate. Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în 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

Zona propusă spre reglementare este situată în partea de nord-est a localității Vladimirescu, în incinta fostului combinat chimic, adiacent în partea de sud la str. Jandarmeriei (fostă drum județean DJ 709G) – stradă care face legătura între drumul național DN7-platforma fostului combinat chimic-str. Gării (fostă drum județean DJ 682C).

Pentru a accesa zona propusă spre reglementare din DN 7 direcția Arad-Deva, se cotește stânga, înspre nord, pe Dumul Combinatului. Această intersecție se va materializa în viitorul apropiat printr-un sens giratoriu aflat în execuție pentru obiectivul "Varianta ocolitoare a Mun. Arad - Est".

Zona este de asemenea accesibilă din str. Gării (fost DJ 682C). Pe direcția Vladimirescu-Horia, în intersecția cu str. 15, se cotește dreapta, înspre est, pe str. Jandarmeriei.

Arterele de circulație până la amplasament – str. Jandarmeriei – dispun de structură rutieră rigidă din plăci de beton existentă pe platforma fostului combinat chimic.

**Amplasamentul dispune de un acces principal existent amenajat direct din str. Jandarmeriei (domeniu public Comuna Vladimirescu), atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, și dispune, de asemenea, de două accese secundare existente din str. Pfcc 5 (stradă coproprietate privată).**

**Nu se propune amenajarea unor noi accese în incintă.** În situația în care, în viitor se vor opera dezmembrări sau parcelări prin care se vor crea incinte distincte pentru care va fi necesară amenajarea de noi accese auto și pietonale, acestea se vor realiza în concordanță cu prevederile legale și obținerea acordului administratorului drumului din care se propun.

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

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

Configurația volumetrică a clădirilor din incintă nu va crea curți interioare

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

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

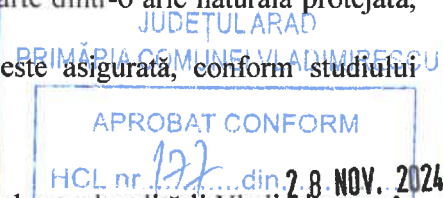
Din punct de vedere nivelitic, terenul este relativ plat. Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente și nu vor afecta sub nici o formă vecinătățile.

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

Pentru construcțiile de depozitare/industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

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



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

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

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

**Principalele funcțiuni propuse ale zonei.** Incinta cu propuneri se identifică ca o singură zonă funcțională:

#### **ID – zonă industrie nepoluantă și depozitare,**

cu următoarea subzonă funcțională dominantă:

##### **IDc – subzonă clădiri industrie nepoluantă și depozitare,**

Utilizări permise: hale/silozuri pentru depozitare produse agricole și produse conexe acestora, clădiri pentru producție nepoluantă, servicii, comerț, birouri, administrative, de prezentare – toate legate de activitățile agricole, cântar, cabine de pază, împrejurii;

Utilizări permise cu condiții: se admite amplasarea tipurilor de clădiri precizate la Utilizări permise și pentru alte tipuri de activități decât cele agricole dacă se încadrează și respectă normele de mediu și sănătate a populației, dacă se încadrează din punct de vedere al compatibilității teritoriale cu obiectivele SEVESO și dacă nu se încadrează la Utilizări interzise.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea sau agrozootehnică, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

##### **IDCc – subzonă căi de comunicație de incintă,** cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: accese auto și pietonale, platforme carosabile și pietonale, trotuare, parcaje, inclusiv dotări tehnico-edilitare (rezervă incendiu, hidranți, bazin colector, branșamente, platformă gospodărească etc.);

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

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

##### **IDSvi – subzonă spații verzi amenajate de incintă,** cu următoarele utilizări:

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

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi, fără diminuarea suprafeței aferente spațiilor verzi de incintă.

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

#### **Reglementări de principiu propuse (detaliat prin RLU):**

##### **Regimul de aliniere față de frontul stradal considerat str. Jandarmeriei:**

- amplasarea noilor împrejurii și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 10 m față de axul străzii Jandarmeriei, respectiv cu o retragere de **minim 3,50 m** față de limita de proprietate.

##### **Regimul de aliniere față de limita laterală de proprietate din partea de vest:**

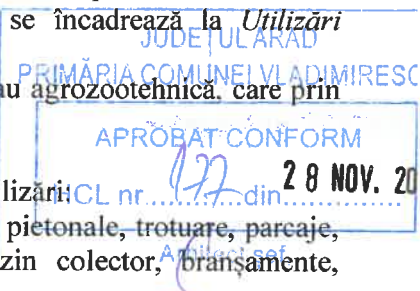
- conform prevederilor Codului Civil, actualizat.

##### **Regimul de aliniere față de limita laterală de proprietate din partea de est:**

- pe latura care se învecinează cu imobilul coproprietatea persoanelor fizice și juridice identificat prin CF nr. 334820 Vladimirescu având categoria de folosință căi ferate – conform prevederilor Codului Civil, actualizat, dar nu mai puțin de Hmax. clădire/2;

- nu se vor amplasa clădiri la o distanță mai mică de 10 m și nici un fel de alte construcții la o distanță mai mică de 1,5 m față de limitele de proprietate ale forajului hidrogeologic din incintă;

- pe latura care se învecinează cu imobilul coproprietatea persoanelor fizice și juridice identificat prin CF nr. 334875 Vladimirescu având categoria de folosință drum (str. Pfcc 9) – amplasarea noilor împrejurii și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 4,50 m față de axul drumului privat existent, pentru a se asigura circulația utilajelor și către celelalte zone, respectiv cu o retragere de **minim 1,50 m** față de limita de proprietate.



Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate – considerat frontul stradal cu str. Pfcc 5:

- amplasarea noilor împrejmuiri și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 4,50 m față de axul drumului privat existent, pentru a se asigura circulația utilajelor și către celelalte zone, respectiv cu o retragere de **minim 1,50 m** față de limita de proprietate.

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

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

<b>Indicatori zonă:</b>	<b>P.O.T. max. = 50%</b>	
	<b>C.U.T. max. = 1,00;</b>	
	<b>Regim de înălțime max. S+P+1E;</b>	
	<b>Hmax. construcții = 20,00 m;</b>	
	<b>Hmax. utilaje tehnologice = 35,00 m;</b>	
<b>Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei</b>		
<b>Parcaje: min. cf. Anexa 5 la RGU aprobat prin HG-525/1996 actualizat.</b>		

Parcelarea ulterioară în vederea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte este posibilă aplicarea reglementărilor prezentei documentații de urbanism și se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă – min. 40 m, adâncimea mai mare decât lățimea dar nu mai mică de 95 m, suprafață mai mare sau egală cu 3800 mp.

#### Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ – 31 007 mp</b>				
<b>TEREN AFERENT</b>	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIE PROPUȘĂ</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>ID - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE</b>	<b>31,007.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,007.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>IDc - Subzonă clădiri depozitare</b> produse agricole și produse conexe acestora și alte funcțiuni complementare activității precum zone de servicii și producție nepoluantă, clădiri administrative, de prezentare – toate legate de activitățile agricole, cântar, cabine de pază, împrejmuiri - <b>maxim:</b>	nu e precizat	nu e precizat	15,503.50	50.00%
<b>IDCc - Subzonă căi de comunicație</b> (accese auto și pietonale, platforme carosabile și pietonale, trotuare, parcaje, inclusiv dotări tehnico-edilitare)	nu e precizat	nu e precizat	9,302.10	30.00%
<b>IDSvi - Subzonă spații verzi</b> amenajate de incintă - <b>minim:</b>	cf. anexa 6 la RGU	cf. anexa 6 la RGU	6,201.40	20.00%
<b>TOTAL</b>	<b>31,007.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,007.00</b>	<b>100.00%</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ – 83 426 mp</b>				
<b>TEREN AFERENT</b>	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIE PROPUȘĂ</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Terenuri agricole în extravilan</b>	10,429.30	12.50%	10,429.30	12.50%
<b>Zonă industrie nepoluantă și depozitare</b>	61,027.85	73.15%	61,027.85	73.15%

Zonă căi de comunicație rutieră	8,189.85	9.82%	8,189.85	9.82%
Zonă căi de comunicație feroviară – cale ferată uzinală	3,770.00	4.52%	3,770.00	4.52%
Zonă lucrări hidrotehnice – foraj hidrogeologic	9.00	0.01%	9.00	0.01%
<b>TOTAL</b>	<b>83,426.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,426.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +114,15 NMN și +114,52 NMN. Terenul este sistematizat, cu cota CTS la +114,90 NMN. Cota  $\pm 0,00$  este prevăzută la +114,90 NMN.

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim în zona propusă spre reglementare este diferențiat pentru construcții, respectiv utilaje tehnologice, astfel:

- **construcții: S+P+1E**, cu **H max. +20,00 m** față de cota  $\pm 0,00$  (114,90 NMN + 20,00 m = 134,90 NMN)
- **utilaje tehnologice: H max. +35,00 m** față de cota  $\pm 0,00$  (114,90 NMN + 35,00 m = 149,90 NMN).

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată se găsesc rețele de apă potabilă, energie electrică și gaze naturale, iar incinta vizată dispune de bransamente și racorduri la acestea. În zonă nu există rețea de canalizare în sistem centralizat, astfel apele uzate din incintă sunt evacuate într-un bazin vidanjabil existent pe amplasament. Societatea deține contract de vidanjare periodică cu un prestator de servicii în acest sens.

**Alimentarea cu apă.** Amplasamentul studiat este alimentat cu apă potabilă de la rețeaua publică, prin intermediul unui bransament și cămin de apometru existent, conform Contractului de furnizare a serviciului de alimentare cu apă nr. 16437/19.01.2022 încheiat cu Compania de Apă Arad SA.

Necesarul de apă pentru uz menajer este asigurat de la rețeaua publică de apă, fără a fi necesar a se suplimenta bransamentul de apă.

**Instalații de stingere incendiu.** Incinta vizată este dotată cu instalații pentru stingerea incendiilor aferente activității întreprinse în prezent în incintă, conform autorizației de securitate la incendiu nr. 14/23/SU-AR din 28.04.2023 emisă de ISU Arad. În incintă există un bazin stocare ape pluviale, care funcționează ca rezervă incendiu și stație pompe supraterană, amplasată adiacent bazinului. Preaplinul acestuia este deversat într-un al doilea bazin, ambele având posibilitatea racordării la autoutilitățile PSI. Pentru completarea constantă a volumului rezervei incendiu în perioadele de secetă, este utilizată apa provenind de la un puț forat contorizat existent în incintă, în vecinătatea rezervei de incendiu. În prezent în incintă există 4 hidranți exteriori alimentați de la rezerva incendiu. Nu este necesară intervenția/ suplimentarea instalațiilor de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori, rezerva de apă și stația de pompare existente.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori este existentă și este compusă din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu exteriori subterani existenți, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 15 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu este realizată prin intermediul unei stații de pompare și al unui rezervor de apă subteran existent cu volumul util minim necesar de 162 mc, volumul total al rezervorului fiind de 324 mc. Nu este necesară intervenția asupra acestora.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este asigurat de la putul forat existent pe amplasament.

Clădirile existente și propuse în incintă au următoarele caracteristici:

- clasa de importanță: IV
- categoria de importanță: D
- grad de rezistență la foc: II
- risc de incendiu: mare

- categoria de pericol de incendiu: C

**Canalizarea menajeră.** În prezent zona studiată nu dispune de rețele de canalizare apă menajera sau canalizare apă pluvială. Pe amplasament există montat un bazin vidanjabil cu capacitatea de 20 mc care servește activității desfășurate în prezent. Societatea deține contract de vidanjare periodică cu un prestator de servicii în acest sens. Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile existente pe amplasament sunt colectate prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și cămine de canalizare și sunt deversate gravitațional în bazinul vidanjabil existent pe amplasament.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

**Canalizarea pluvială.** În incintă există un bazin principal și unul secundar de stocare ape pluviale, care servește și ca rezervă incendiu. În incintă nu este necesară pre-epurarea apelor pluviale, autovehiculele necesare desfășurării activității fiind periodic verificate și în stare tehnică foarte bună. Orice substanță de tipul hidrocarburilor este neutralizată cu mijloace specifice. Având în vedere faptul că în zona parcelei studiate nu există sistem de preluare stradal a apelor pluviale, se propune, după caz, completarea bazinului unui sistem de colectare și înmagazinare a apelor pluviale colectate de pe parcela studiată.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor existente pe amplasament sunt evacuate gravitațional la nivelul solului, acestea fiind preluate de rigolele existente pe amplasament și deversate în bazinul de retenție existent pe amplasament, respectiv în bazinul propus pe amplasament.

Bazinul existent se va conecta la bazinul propus, prin intermediul unei conducte de preaplin, surplusul de apă din bazinul existent deversându-se în cel propus. Cele 2 bazine sunt pentru stocare apă pluvială, fără infiltrare în sol.

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție de pe amplasament vor fi conform NTPA 001/2005.

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale de pe platforme, în caz de deversări accidentale a uleiurilor / hidrocarburilor, se vor folosi materiale de absorbție omologate în UE.

**Alimentarea cu energie electrică.** Incinta vizată dispune de bransament la rețeaua de energie electrică existentă în zonă. Rețeaua interioară va fi extinsă la noile obiective propuse.

**Rețele de telecomunicații.** Incinta vizată dispune de servicii de telefonie și internet.

**Alimentarea cu agent termic.** Nu este cazul. Clădirile existente sunt dotate cu sisteme pentru încălzirea spațiilor prin adoptarea unor soluții locale – centrală pe gaz.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Incinta vizată dispune de racord la rețeaua de gaze naturale.

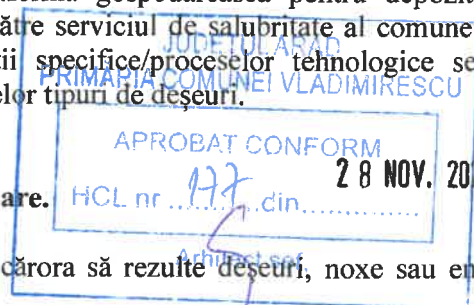
**Gospodărie comunală.** Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acestor 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 vor colecta într-un bazin vidanjabil (care se va goli periodic) și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;



- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament; acestea se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

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

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

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

**Poluarea aerului** – fonică sau prin emisii de gaze – organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particul în suspensie și sedimentele să fie cât mai reduse). Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".

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. 42/25.01.2022 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 mediu, categoria geotehnică 2.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate.** În prezent zona studiată nu dispune de rețele de canalizare apă menajeră sau canalizare apă pluvială. Pe amplasament există montat un bazin vidanjabil care servește activității desfășurate în prezent. Societatea deține contract de vidanjare periodică cu un prestator de servicii în acest sens. După caz, acesta va fi completat cu un rezervor suplimentar dacă specificul noii activități/noilor construcții o va cere. Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

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

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

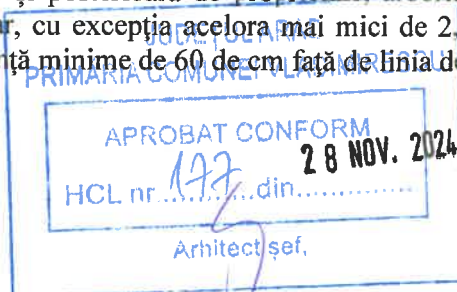
**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.** Nu este cazul.

**Organizarea sistemelor de spații verzi.** S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața incintei.

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

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

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

**Refacere peisagistică și reabilitare urbană.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de industrie nepoluantă și depozitare în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului nu vizează modificarea funcțiunii zonei.

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

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.** Nu există disfuncționalități privind căile de comunicație rutieră din zonă, accesul auto și pietonal realizându-se din str. Jandarmeriei – stradă care dispune de structura rutieră rigidă din plăci de beton existentă pe platforma fostului combinat chimic.

Absența sistemului centralizat de canalizare este rezolvată temporar prin soluții locale, până la extinderea acestor rețele în zonă, moment în care beneficiarul se obligă să realizeze bransamentul construcțiilor la acestea în termen de maxim 1 an.

În zona studiată se găsesc rețele de apă, energie electrică și gaze naturale iar incinta vizată dispune de bransamente și racorduri la acestea.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

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

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

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

### Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G..

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă de industrie nepoluantă și depozitare, însă se reglementează/se stabilesc condițiile de construire și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei.

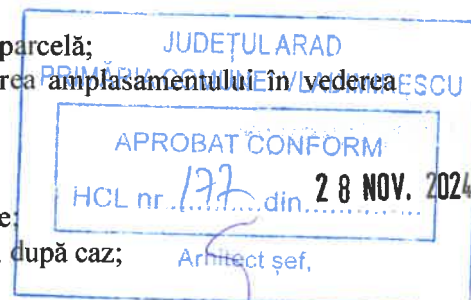
**Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- Operațiuni cadastrale de unificare a imobilelor într-o singură parcelă;
- Demolarea parțială a construcțiilor existente pentru eliberarea amplasamentului în vederea realizării noilor obiective de investiții;
- Sistematizarea verticală suplimentară a terenului, după caz;
- Amenajare dotări tehnico-edilitare suplimentare, după caz;
- Realizare clădiri pentru depozitare și funcțiuni complementare;
- Amenajare drumuri, alei și platforme de incintă suplimentare, după caz;
- Amenajare zone verzi.

**Priorități de intervenție.** Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei parcele edificabile atractive implică, după caz, suplimentarea dotărilor edilitare, 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 încheierea fondului construit din zona fostului combinat chimic aflată în curs de restructurare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu. Conturarea zonei de industrie nepoluantă și depozitare creează premisele inclusiv pentru dezvoltarea dotărilor tehnico-edilitare centralizate, acestea reprezentând un alt factor privind integrarea pozitivă a realizării investiției.

Astfel, amplasamentul va fi valorificat și integrat prin realizarea unor hale și silozuri pentru comercializare și depozitare produse agricole. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea și extinderea activității întreprinse actualmente de către beneficiar pe teritoriul județului Bihor.



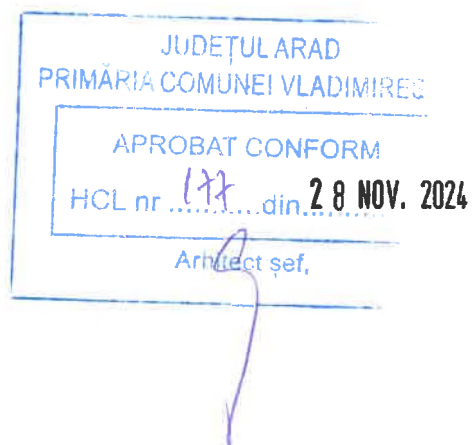
Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

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. 42/25.01.2022.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

**arh. Dorian BALOGH**







## MEMORIU TEHNIC

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE ÎN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA
- Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad
- Număr proiect: 614 / 2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. AGROIND CAUACEU S.A.
- Proiectant gen: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
- Proiectant edilitare IS: S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 172 din 28 NOV. 2024

Arhitect șef

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1.1 Alimentarea cu apă

Amplasamentul studiat este alimentat cu apa de la rețeaua publică, prin intermediul unui bransament și camin de apometru existent.

Necesarul de apă pentru uz menajer este asigurat de la rețeaua publică de apă, fără a fi necesar a se suplimenta bransamentul de apă.

#### 3.6.1.2 Stingerea incendiilor

Instalația de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori, rezerva de apă și stație de pompare pentru stingere este existentă și nu se intervine asupra acesteia.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori este existentă și este compusă din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu exteriori subterani existenți, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 15 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu este realizată prin intermediul unei stații de pompare și al unui rezervor de apă subteran existent cu volumul util minim necesar de 162 mc, volumul total al rezervorului fiind de 324 mc. Nu este necesară intervenția asupra acestora.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este asigurat de la putul forat existent pe amplasament.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloide – menajere de la clădirile existente pe amplasament sunt colectate prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și camine de canalizare și sunt deversate gravitațional într-un bazin vidanjabil existent pe amplasament.

#### 3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor existente pe amplasament, sunt evacuate gravitațional la nivelul solului, acestea fiind preluate de rigolele existente pe amplasament și deversate într-un bazin de retenție existent pe amplasament, respectiv în bazinul propus pe amplasament.

Bazinul existent se va conecta la bazinul propus, prin intermediul unei conducte de preaplin, surplusul de apă din bazinul existent deversându-se în cel propus.

Bazinele cele două sunt fără infiltrare în sol.

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție de pe amplasament vor fi conform NTPA 001/2005.

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale de pe platforme, în caz de deversări accidentale a uleiurilor / hidrocarburilor, se vor folosi materiale de absorbție omologate în UE.

Arad  
Septembrie 2024

Întocmit,  
ing. Petru Tătaru





## BREVIAR DE CALCUL

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE ÎN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA
- Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad
- Număr proiect: 614 / 2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. AGROIND CAUACEU S.A.
- Proiectant gen: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
- Proiectant editare IS: S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

### 1. ALIMENTARE CU APĂ

**A. Necesarul de apă rece potabilă** se determină conform SR 1343-1/2006 pentru necesarurile specifice de apă rece și caldă în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478-90) astfel:

**a) debitul zilnic mediu de apă rece**

$$Q_{n\text{ zi med}} = 0,001 \times \sum_{i=1}^m N(i) \times q_{sp(i)}$$

$N(i)$  = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unități specifice de produs pentru care se folosește apa.

$q_{sp(i)}$  = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală. Se determină conform STAS 1478-90

**b) debitul zilnic maxim de apă rece**

$$Q_{n\text{ zi max}} = 0,001 \times \sum_{i=1}^m N(i) \times q_{sp(i)} \times K_{zi(i)}$$

$K_{zi} = 1.3$  (coeficientul de variație zilnică)

**c) debitul orar maxim de apă rece**

Se consideră o funcționare de **24** ore/zi.

$$Q_{n\text{ o max}} = 0,001 \times \sum_{i=1}^m N(i) \times q_{sp(i)} \times K_{zi(i)} \times K_{o(i)} / 24$$

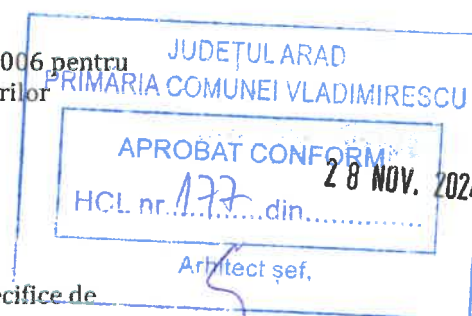
$K_o = 2.8$  (coeficientul de variație orară)

**B. Cerința de apă rece potabilă** se stabilește conform STAS 1343/1 -2006

$$Q_s = K_s \times K_p \times Q_n$$

$K_s = 1.02$  (coeficient care ține seama de nevoile tehnologice ale instalațiilor de tratare și epurare ale sistemului de alimentare cu apă și canalizare)

$K_p = 1.15$  (coeficient care ține seama de pierderile de apă în aducțiune și în rețeaua de distribuție)





### 3. CANALIZARE PLUVIALA

Conform STAS 1846-2/2007:  $Q_{pl} = m \times S \times \Phi \times i$ , unde:

$m$  = coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp, a canalelor si de durata ploii de calcul  $t$ ;

$\Phi$  = coeficient de scurgere aferent ariei  $S$ ;

$S$  = aria bazinului de canalizare aferent sectiunii de calcul, in hectare;

$i$  = intensitatea ploii de calcul, in functie de frecventa, si de durata ploii de calcul,  $t$ , conform STAS 9470-73, in litri pe secunda.hectar.

$t$  = durata ploii de calcul

#### 3.1 Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe acoperiș

Frecvența admisă, conform STAS 1846 - 2/2007 este: 1/1

$S = 1869 \text{ m}^2$   
 $i = 140 \text{ l/s.ha}$   
 $t = 15 \text{ min}$   
 $\Phi = 0.95$   
 $m = 0.8$

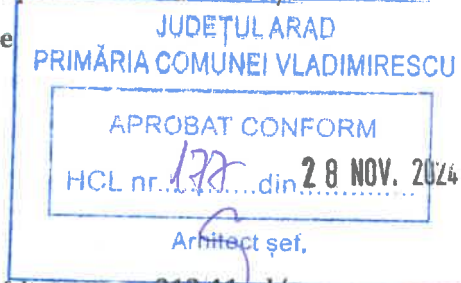
$$Q_{acop.} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{acop.} = 19.89 \text{ l/s}$$

#### 3.2 Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe circulații auto, trotuare, parcuri și platforme

Frecvența admisă, conform STAS 1846 - 2/2007 este: 1/1

$S = 22417 \text{ m}^2$   
 $i = 140 \text{ l/s.ha}$   
 $t = 15 \text{ min}$   
 $\Phi = 0.85$   
 $m = 0.8$

$$Q_{platf. \text{ asphalt}} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{platf. \text{ asphalt}} = 213.41 \text{ l/s}$$



#### 3.3 Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe zona verde

Frecvența admisă, conform STAS 1846 - 2/2007 este: 1/1

$S = 6721 \text{ mp}$   
 $i = 140 \text{ l/s.ha}$   
 $t = 15 \text{ min}$   
 $\Phi = 0.10$   
 $m = 0.8$

$$Q_{z.v.} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{z.v.} = 7.53 \text{ l/s}$$

$$Q_{total} = Q_{acop.} + Q_{platf. \text{ asphalt}} + Q_{z.v.} = 240.82 \text{ l/s}$$

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale de pe platforme, in caz de deversari accidentale a uleiurilor /hidrocarburilor, se vor folosi materiale de absortie omologate in UE.

#### 3.4 Calculul cantitatii de apa pluviala rezultata

Debit anual =  $31007 \text{ m}^2 \times 650 \text{ l/m}^2.\text{an} = 20154550 \text{ l/an} = 20.154 \text{ mii m}^3/\text{an}$

#### 3.6 Determinarea volumului bazinului de retentie ape pluviale

conform STAS 1846 - 2/2007

$$V_{BR} = \frac{1}{2} \times (t_R/t_c) \times Q_{max} \times k_1 \quad \text{in care:}$$

$V_{BR}$  - este volumul bazinului de retentie, in  $\text{m}^3$ ;  
 $t_R$  - este timpul de retinere; se recomanda minim 20 minute;  
 $t_c$  - este timpul de concentrare (durata ploii de calcul) in sectiune, in minute;  
 $Q_{max}$  - este debitul maxim al ploii de calcul in sectiune adunat cu debitul maxim