MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

I.a.1 Denumirea investiţiei : Zona depozitare si productie (legate de activitatile agricole) Horia , str. 1 Decembrie 1918/DJ709 , nr.26

I.a.2 Beneficiar : DIGIMAROM s.r.l.

I.a.3 Proiectant general : ARHI PROIECT PBG s.r.l. s.r.l.

Proiectant urbanism : OBIECTIV s.r.l.

Reţele edilitare : Simvera s.r.l.
ing. Mihaela Ciurăscu
teh. Veronica Ferenţi
Noras Project s.r.l.
ing. Florin Şandru

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 164 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef,

1.a.4 Lucrări cadastru/topografie : PFA Morar Sorin Paul

1.a.5 Lucrări geotehnice : s.c. Xperience 3D Office s.r.l.

1.a.6 Data elaborării : februarie 2024

1.2 Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **Solicitări ale temei program**

Beneficiarul, Digimarom s.r.l. , deţine un teren situat în intravilanul localităţii Horia , situat în partea de vest a teritoriului intravilan , într-o zonă în care sunt amplasate sau se află în curse de realizare mai multe unităţi cu activitate economică .

Beneficiarul , a cărui activitate principală este cultivarea cerealelor şi a plantelor tehnice intenţionează să construiască pe acest teren o unitate destinată susţinerii acestor activităţi . Astfel aici urmează să fie amplasate mai multe obiective, după cum urmează:

- Clădire destinată activităţilor administrative şi dotărilor social-sanitare
- Silozuri pentru depozitarea temporară a producţiei
- Unitate pentru prelucrare primară a producţiei agricole
- Spaţii protejate şi platforme pentru gararea utilajelor agricole
- Unitate întreţinere şi reparare a utilajelor
- Unitate pentru prelucrare primară a producţiei agricole

Se va avea în vedere propunerea unei soluţii care să se dezvolte etapizat şi care să permită utilizarea independentă a fiecărei arii funcţionale , permiţând în acelaşi timp relaţii funcţionale directe între acestea.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Zona în care se află terenul reglementat a făcut obiectul prevederilor Planului Urbanistic General – comuna Vladimirescu aprobat cu HCL nr. 92/2015. Prin acest document intravilanul localității Horia a fost extins , la sud de DJ 709 până la intersecția acestuia cu DJ 682 C. Zona a fost alocată amplasării unor unități din sfera funcțională a industriilor nepoluante, depozitelor și serviciilor . Zona este supusă , prin reglementările planului , interdicției temporare de construire până la elaborarea unor planuri urbanistice zonale.

Ulterior aprobării porțiunea din DJ 709 introdusă în intravilan a fost clasificată ca stradă primind denumirea de 1 Decembrie 1918.

1.3 Surse de documentare

S-au folosit ca surse de documentare următoarele:

- P.U.G. Comuna Vladimirescu, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 92/2015
- P.U.Z. Construire parc fotovoltaic, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 68/2013
- A.C. nr. 102/2013
- P.U.Z. Construire fabrică de prefabricate, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 15/2021
- P.U.Z. Zonă de servicii și producție, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 92/2019
- Studiu geotehnic – elaborat de s.c. Xperience 3D Ofiice s.r.l.
- Suport topografic realizat de PFA Morar Sorin Paul

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 161 din .....
Arhitect șef,
28 OCT. 2025

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Prin Planul Urbanistic Zonal – Construire parc fotovoltaic Horia , aprobat cu H.C.L. nr. 68/28.05.2013, terenul a fost introdus în intravilan și au fost reglementate condițiile de construibilitate. În baza planului , prin Autorizația de construire nr. 102/26/06.2013 și a documentațiilor subsecvente terenul este înscris în Cartea Funciară cu folosința " curți construcții " . Proprietarul a inițiat (prin obținerea autorizației de construire și operațiile din Cartea Funciară lucrările de construire , situația încadrându-se în prevederile Legii 350 /2001 , art.56, al. (5) referitoare la termenul de valabilitate al planurilor urbanistice zonale.

Planul urbanistic general Comuna Vladimirescu aprobat cu HCL nr. 92/2015 stabilește o limită arbitrară a intravilanului care traversează terenul pe un traseu aleatoriu , încălcând prevederile Legii 350/2001 , art. 48^1 , al (2) referitoare la stabilirea limitelor intravilanului, rezultând în cadrul trupului intravilan existent două zone , intravilan/extravilan. Adăugăm că limita intravilanului propus , aprobat prin plan, este stabilită prin suportul topografic recepționat la OCPI Arad prin proces verbal în data de 16.03.2012, la o data anterioară aprobării documentației p.u.z. menționată anterior și al cărei contur nu mai corespundea realității juridice de la data aprobării planului urbanistic general . În consecință , reglementările referitoare la statutul intravilan al terenului sunt cele stabilite prin P.U.Z. – Construire parc fotovoltaic Horia , aprobat cu H.C.L. nr. 68/28.05.2013.

La est terenul propus pentru reglementare se învecinează cu o unitate economică având ca obiect de activitate producția de materiale de construcții. Incinta a fost reglementată prin P.U.Z. - Construire fabrică de prefabricate , aprobat prin HCL nr. 15/2021. Prin plan se stabilește înființarea unui drum colector paralel cu DJ 709 cu intersecție de descărcare și acces în incintă la aliniamentul acesteia. Intersecția cu relație de acces dreapta/stânga este executată , fiind funcțională.

La vest de amplasamentul propus pentru reglementare se află o zonă reglementată prin P.U.Z. – Zonă de servicii și producție aprobată prin HCL 92/2019. Aceasta instituie amenajarea unui drum colector cu o buclă de întoarcere în partea de vest (în vecinătatea intersecției dintre DJ 709 și DJ 682 C) și intersecție de descărcare în DJ 709 în partea de est (în vecinătatea amplasamentului studiat , având relație de acces dreapta. Amenajările destinate circulației rutiere executate în teren nu respectă reglementările planului.

La sud de amplasamentul propus se afla canalul CN 216.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.**

Amplasamentul propus pentru reglementare face parte dintr-o zonă introdusă în intravilanul localității Horia pentru a asigura terenuri destinate dezvoltării unor activități economice. Zona este formată din parcele cu suprafață mare , acestea având putând avea acces facil la rețeaua majoră de circulație rutieră (DJ 709 și DJ 682 C) cât și la rețelele de alimentare cu utilități tehnico - edilitare .

Parcelele au aliniamente mari , fapt care permite o organizare funcțională a incintelor fără constrângeri de dispunere a zonelor / subzonelor funcționale.

Amplasamentul a fost introdus în intravilan prin aprobarea unui plan conform căruia destinația funcțională a incintei era de parc fotovoltaic. Din motive legate de evoluția pieței de producere / vânzare a energiei electrice din surse regenerabile investiția a fost stopată în fază incipientă.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. [illegible]
Arhitect șef.
2 6 OCT. 2025

Planul urbanistic general aflat în vigoare a schimbat destinația funcțională a terenurilor și a instituit interdicție temporară de construire. Această interdicție a fost ridicată pentru parcelele limitrofe , prin documentațiile aprobate stabilindu-se și accese carosabile/pietonale și o soluție de dezvoltare a traficului zonal generat de unitățile economice din zonă.

- **Potențial de dezvoltare**

Evoluția zonei a fost dinamică și există elemente care să susțină aprecierea că acest lucru va continua. Situarea zonei în raport cu structura urbană a localității , cu vecinătatea u.a.t. Arad , dar și cu rețeaua căilor de circulație majoră care asigură un mare potențial de dezvoltare a mobilității, fac ca terenurile din acest areal să fie potrivite pentru continuarea procesului de amplasare a unor noi unități economice , nu doar din sfera industriei și depozitelor ci și din alte domenii economice. Accesului ușor la utilități tehnico-edilitare asigurat prin rețelele existente în zonă constituie de asemenea un element important în susținerea și în continuare a dezvoltării zonei.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul a cărui reglementare face obiectul acestei documentații se află situat în intravilanul localității Horia din comuna Vladimirescu. Terenul este situat în partea de sud-vest a localității, la limita teritoriului intravilan și la sud de DJ. Terenul este introdus în intravilan prin P.U.Z. Panouri fotovoltaice / s.c.Electra Ecology S.R.L. – 2012 , aprobat prin H.C.L. nr.

68/28.05.2013 , Autorizația de construire nr.102/26.06.2013-Primăria Vladimirescu și P.U.G. Comuna Vladimirescu 2015 . Planul urbanistic general stabilește o limită arbitrară a intravilanului propus , diferită de cea stabilită anterior, încălcând atât propriul act administrativ emis cât și situația de drept și de fapt din Cartea Funciară – comuna Vladimirescu nr. 324 735, unde terenul este înscris în întregimea parcelei ca teren intravilan , cu folosința " curți construcții", conform Încheierii nr. 48373/27.06.2013 (OCPI Arad)

Terenul are o suprafață de 6,00 ha și are aliniament , pe latura de nord , la traseul intravilan al DJ 709.

La est de terenul deținut de beneficiar se află incinta s.c. Florea Grup s.r.l. , unitate care își desfășoară activitatea în domeniul construcțiilor.

La vest de amplasamentul studiat se află o parcelare cu destinația de servicii , fiind ocupate o parte din parcele , de către s.c. TTT Oil Transistem s.r.l., care activează în domeniul transporturilor (industrie , după cod CAEN).

La sud de amplasamentul propus se afla canalul CN 216.

Zona studiată este constituită prin adiția terenurilor din vecinătate în vederea studierii relației acestora cu incinta reglementată. S-a adăugat traseul căii de circulație care asigură accesul și vecinătatea acestuia.

Zona supusă reglementării are o suprafață de 6,00 ha.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 161 ....din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul , ca formă de relief, face parte din Câmpia Aradului , fiind cultivat în trecut cu cereale sau plante tehnice.

În zona amplasamentului vegetația arboricolă este compusă din tufe de porumbar și răchită crescute spontan , situate în vecinătatea traseului DJ 709 , constituind un aliniament ocupat invaziv , datorită lipsei de întreținere a prospectului drumului.

Amplasamentul nu face parte din teritorii care sunt incluse în sistemul ariilor protejate Natura 2000.

Prin studiul geotehnic întocmit de către s.c. Xperince 3D Office s.r.l. s-a pus în evidență următoarea stratificație a terenului din zona reglementată :

- până la – 0,40 m - Sol vegetal
- de la – 0,40 m la – 2,00 m - Argila maronie plastic-vârtoasa tare;
- de la – 2,00 m mai departe stratul continua.

La data efectuării forajului nu a fost interceptată pânza freatică până la adâncimea de 2,00 m. Studiul geotehnic apreciază că nivelul apei freatice este direct legat de nivelul apelor râului Mureș , dar și de cantitățile de ape meteorice căzute în zonă.

Din punct de vedere seismic comuna Vladimirescu se situează conform Normativ P100-1/2013 într-o zonă care pentru IMR 475 ani are perioada de colț , Tc = 0,7 sec, și un coeficient seismic ag = 0,20 g pentru gradul 6 de intensitate seismică.

Adâncimea de îngheț este de 70-80 cm față de suprafața solului

2.4 Circulația

- **Aspecte critice ale circulației rutiere și pietonale**

Terenul pe care urmează să fie dezvoltată investiția are aliniament la DJ 709 . Ca urmare a unor investiții dezvoltate în vecinătate , în scopul protejării fluenței traficului rutier pe traseul DJ 709 , s-a instituit obligativitatea accesului la unitățile economice riverane prin

intermediul unui drum colector , paralel cu drumul județean, care descarcă în acesta prin intersecții amenajate , cu relație la dreapta/stânga, in aplicarea prevederilor O.G.43/97 respectiv H.C.L.Vladimirescu nr.15 din 26.01.2021 si preluate in avizul C.J. serviciul administrare drumuri su poduri nr.19.368 din 27.08.2024. Terenurile aferente drumului colector sunt dezlipite de parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară.

Amplasamentul studiat are acces la drumul colector pe latura de est (s.c. Florea Grup s.r.l. Menționăm faptul că drumul situat la est , adiacent incintei s.c. Florea Grup descarcă în drumul județean printr-o intersecție cu relație la dreapta/stânga realizată conform normelor în vigoare.

Drumul de pe latura de vest este amenajat necorespunzător și are lucrări executate în teren neconforme cu reglementările din p.u.z. aprobat pentru acest perimetru. Intersecția de descărcare în drumul județean este conformată doar pentru relație la dreapta. În vecinătatea extremității vestice a acestui drum se află intersecția DJ 709 cu DJ 682C.

- **Capacități de transport**

Capacitatea de trafic a DJ 709 este specifică unui drum județean construit conform normelor tehnice aflate în vigoare. Accesul drumului colector la drumul județean se face printr-o intersecție de descărcare cu relație dreapta/stânga amenajată cu benzi de decelerare/accelerare. Acest fapt nu afectează capacitatea de trafic a drumului județean.

Drumul colector (de acces în incintă) are profilul specific unei căi de circulație rutieră cu două sensuri , cu o bandă pe sens cu calea de rulare având lățimea de 5,50 m.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 164 ....din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

2.5. Ocuparea terenurilor

- Caracteristicile funcțiunilor din zona studiată

În zona studiată , recent introdusă în intravilan sunt amplasate două unități economice. La est de amplasamentul propus pentru reglementare se află o unitate care produce prefabricate destinate industriei construcțiilor.

La vest de amplasament pe un lot din parcelarea efectuată este amplasată o unitate care are ca obiect de activitate transportul rutier și depozitarea temporară a mărfurilor.

Aceste funcțiuni se înscriu în domeniul de activitate instituit prin planul urbanistic general.

Conform zonificării funcționale stabilită prin P.U.Z.- Parc fotovoltaic , terenul era ocupat cu 5,89 ha zonă destinată amplasării panourilor fotovoltaice , 0,057 ha căi de circulație și 0,053 ha spații verzi de protecție . Investiția nu a fost realizată.

În prezent, terenul aflat în proprietatea beneficiarului nu este utilizat conform folosinței din Cartea Funciară care este de „ curți construcții „ . Pe teren nu au fost realizate clădiri sau amenajări. Terenul este liber de sarcini.

- Relația între funcțiuni

Funcțiunile existente în zonă nu generează situații de incompatibilitate. De asemenea nici funcțiunile propuse de beneficiar nu se încadrează în categoria celor care necesită instituirea unor zone perimetrale de protecție. Accesele carosabile / pietonale se pot asigura fără ca traficul suplimentar generat de investiție să provoace disfuncții.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile din zonă fiind recent introduse în intravilanul localității nu au un grad de ocupare mare , acest lucru fiind în curs de dezvoltare. Unitățile care sunt deja amplasate se înscriu în normele de ocupare a terenurilor stabilite prin Regulamentul

General de Urbanism . Acești indici au fost instituiți prin documentații de urbanism subsecvente planului urbanistic general

- Aspecte calitative ale fondului construit
  Clădirile și amenajările din vecinătate sunt de dată recentă , realizate conform unor proiecte executate în baza unor autorizații de construire cu utilizarea unor tehnologii moderne.
  Clădirile au o calitate fizică și funcțională bună asigurând buna desfășurare a activităților din unitățile respective.

- Asigurarea cu servicii a zonei
  La nord de teren , între aliniamentul acestuia și drumul DJ 709 se află un canal de desecare , acesta preluând și apele pluviale provenite din scurgerile părții carosabile a drumului. La limita zonei de protecție a canalului Cn 220 , paralelă cu acesta , este amplasată o linie electrică aeriană de medie tensiune, LEA 20 kv. Zona de protecția a acesteia ocupă o parte a terenului din apropierea aliniamentului . Această parte de teren este cuprinsă și în zona de protecție a drumului județean.
  La sud de teren se află un canal de desecare, Cn 216, dincolo de care sunt terenuri agricole situate în extravilanul comunei.

- Asigurarea cu spații verzi
  În zonă nu există spații verzi amenajate . Spațiul verde de protecție a DJ 709 nu este întreținut fiind ocupat cu arbuști crescuți spontan

- Existența unor riscuri naturale
  Zona nu este supusă unor riscuri naturale . Proiectarea construcțiilor se va face conform normativelor de calcul pentru contracararea riscului aflate în vigoare
  Terenurile sunt mărginite de canale de desecare atât spre aliniament cât și spre limita posterioară.

- Principalele disfuncționalități
  Disfuncționalitățile zonei sunt legate de faptul că rețelele edilitare și căile de circulație nu sunt complet realizate , acestea fiind în curs de execuție .

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
PUZ-ZM-1/2025
28 OCT. 2025
Arhitect șef,

2.6 Echipare edilitară

- **Alimentare cu apă**
  În zonă nu există rețea de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat . În vecinătate , la nord de DJ 709, paralelă cu acesta se află o rețea magistrală de aducțiune a apei potabile din sistemul municipiului Arad pentru alimentarea localității Horia . Incinta s.c. Florea Group s.r.l. este racordată la această sursă.

- **Canalizare menajeră. Canalizare pluvială**
  În zonă nu există rețea centralizată pentru colectarea apelor uzate menajere sau industriale.
  Canalizarea pluvială este reprezentată de rețeaua de șanțuri care mărginesc drumul DJ 709. Surplusul de ape meteorice rămas după infiltrarea apelor meteorice din șanțuri este preluat de rețeaua de canale din zonă .

- **Alimentare cu energie electrică**

  Zona studiată este traversată de rețele de transport și rețele de distribuție de energie electrică: o linie electrică aeriană de înaltă tensiune (LEA 110 kV) cu traseu paralel cu DJ 709 Arad-Șiria, pe partea nordică a acestuia; o linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA 20 kV) cu traseu paralel cu DJ 709 Arad-Șiria, pe partea sudică a acestuia.

  Pe amplasamentul obiectivului propus nu există rețele de energie electrică.

- **Telefonie c.a.t.v.**

  Zona studiată este traversată de rețele de telecomunicații: o linie aeriană de telecomunicații (pe stâlpi de beton) cu traseu paralel cu DJ 709 Arad-Șiria, pe partea sudică a acestuia (între DJ 709 și LEA 20 kV).

  Pe amplasamentul obiectivului propus nu există rețele de telecomunicații

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
28 OCT. 2025
HCL nr. 161 ..... din .....

- **Alimentare cu gaze**

  În zonă există rețea de alimentare/distribuție gaze naturale rețeaua de distribuție fiind înființată până la incinta s.c. Florea Group s.r.l..

- **Gospodărie comunală**

  Zona este cuprinsă în Sistemul integrat de colectare selectivă a deșeurilor de pe teritoriul comunei Vladimirescu.

2.6 Probleme de mediu

În conformitate cu Ordinul comun MAPPM (nr. 214/RT/1999) şi MLPAT (16/NN 1999) şi ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor proceduri de evaluare a impactului asupra mediului bazate pe analize de evaluare a problemelor existente de mediu . Aceste analize vizează domeniile descrise în continuare .

- **Relaţia cadru natural - cadru construit**

Terenul care se va reglementa nu se află într-o zonă a cărei cadru natural să aibă o valoare deosebită , ca peisaj sau ca sit natural protejat.

Pe teren nu se află vegetaţie arboricolă.

Terenurile învecinate din teritoriul intravilan au funcţiune industria nepoluantă şi depozitarea.

La sud terenul se învecinează cu un canal de desecare.

DJ 709 are în zona de siguranţă un aliniament arboricol crescut spontan format din specii de răchită şi prun

- **Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**

Aşa cum am arătat în aliniate anterioare, amplasamentul nu se află într-o zonă supusă riscurilor naturale cum sunt alunecările de teren sau inundaţiile .

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă are la bază planul topografic întocmit de PFA Morar Sorin Paul, recepționat de O.C.P.I. Arad in baza PV de receptie nr.14/2024.

Soluția de zonificare funcțională / reglementări este elaborată în condițiile geometriei existente a terenurilor deținute de comună și a imobilelor deja realizate sau autorizate.

Soluția urbanistică a avut în vedere stratificația terenului și caracteristice geo-fizice ale acestuia, puse în evidență de studiul întocmi de s.c. Xperience 3D Office s.r.l.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Pe amplasamentul studiat , sau în vecinătatea acestuia au fost întocmite și aprobate mai multe documentații de urbanism.

Prin Planul Urbanistic Zonal – Construire parc fotovoltaic Horia , aprobat cu H.C.L. nr. 68/28.05.2013, terenul a fost introdus în intravilan și au fost reglementate condițiile de construibilitate. În baza planului , prin Autorizația de construire nr. 102/26/06.2013 și a documentațiilor subsecvente terenul este înscris în Cartea Funciară cu folosința " curți construcții " . Proprietarul a inițiat (prin obținerea autorizației de construire și operațiile din Cartea Funciară lucrările de construire , situația încadrându-se în prevederile Legii 350 /2001 , art.56, al. (5) referitoare la termenul de valabilitate al planurilor urbanistice zonale.

Planul urbanistic general Comuna Vladimirescu aprobat cu HCL nr. 92/2015 stabilește o limită arbitrară a intravilanului care traversează terenul pe un traseu aleatoriu , încălcând prevederile Legii 350/2001 , art. 48^1 , al (2) referitoare la stabilirea limitelor intravilanului, rezultând în cadrul trupului intravilan existent două zone , intravilan/extravilan. Adăugăm că limita intravilanului propus , aprobat prin plan, este stabilită prin suportul topografic recepționat la OCPI Arad prin proces verbal în data de 16.03.2012, la o data anterioară aprobării documentației p.u.z. menționată anterior și al cărei contur nu mai corespundea realității juridice de la data aprobării planului urbanistic general . În consecință , reglementările referitoare la statutul intravilan al terenului sunt cele stabilite prin P.U.Z. – Construire parc fotovoltaic Horia , aprobat cu H.C.L. nr. 68/28.05.2013.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Așa cum am arătat amplasamentul nu este situat într-o zonă cu calități deosebite ale cadrului natural.

Terenul a fost și este și în prezent cultivat cu cereale.

3.4 Modernizarea circulației

Pentru realizarea accesului în incintă și înscrierea în reglementările din vecinătate , în zona aliniamentului se va realiza un tronson de drum colector care să facă legătura între cele două existente. Accesul în incintă se va realiza din acest tronson de drum colector rezervat in acest sens, identificat prin CF nr.325896, tronson care urmează să fie preluat în domeniul de interes public al comunei Vladimirescu . Descărcarea traficului în drumul județean DJ 709 se va face prin intersecția situată la est de incintă. Tronsonul de drum colector va avea prospectul egal cu al celor existente în vecinătate, respectiv de 14 m (2 benzi de circulatie – parte carosabila 5,50 m cu finisaj asfaltic, zona verde pentru o eventuală extindere a drumului/dotare cu pista

Zona SP are o suprafață de 1,26 ha.

- În proximitatea accesului în incintă , limitrof subzonei Cc1 este amplasată o zonă de echipare tehnico-edilitară și de gospodărie comunală , destinată amenajărilor și instalațiilor având această destinație funcțională (post transformare , rezervor vidanjabil) până la realizarea sistemului centralizat de canalizare menajeră, racorduri de gaze naturale , depozitare selectivă a deșeurilor pe categorii de proveniență (menajer / industrial)

Zona TE ocupă o suprafață de 0,04 ha.

Zona reglementată are o suprafață de 6,00 ha.

În zona studiată au fost incluse , conform certificatului de urbanism, în vederea analizării relației pe care investiția o are cu componentele acesteia următoarele :

- La est incinta s.c. Florea Group s.r.l.
- La vest zona până la inclusiv incinta s.c. TTM OIL TRANSISTEM s.r.l.
- La sud parte din terenurile arabile situate în extravilanul localității
- La nord parte din teritoriul ocupat cu o zonă aflată în curs de reglementare , destinată industriei energetice.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 ... din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

Zona studiată are o suprafață de 43,38 ha .

REGLEMENTĂRI

În zona reglementată sunt instituite următoarele zone de protecție :

- Zonă de protecție DJ 709
- Zonă de protecție LEA 20kv
- Zonă protecție canal de desecare CN 216 – cad 325 414
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă va respecta o retragere de minimum 12 metri față de limitele perimetrale ale acestora.
- Se va transfera domeniului de interes public al Comunei Vladimirescu , după dezlipire si amenajare suprafața de teren aferentă drumului colector paralel cu DN 709.

BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Zona pentru servicii publice (IS)	-	-	0,12	1,96
Zona pentru industrie și depozite (ID)	5,89	98,17	3,59	59,91
Zonă căi de circulație urbane (Cc 1)			0,14	2,40
Zona căi de circulație în incintă (Cc 2)	0,057	0,95	0,85	14,18
Zonă spații verzi de protecție (SP)	0,053	0,88	1,26	20,97
Zonă de echipare tehnico-edilitară (TE)	-	-	0,04	0,58
TOTAL GENERAL	**6,00**	**100**	**6,00**	**100**

BILANŢ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

Zone funcţionale	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Zona pentru instituţii şi servicii publice (IS)	0,02	0,06	0,14	0,33
Zonă pentru industrie şi depozite (ID)	15,80	36,41	13,50	31,12
Zonă mixtă (IS/ID)	4,90	11,30	4,90	11,30
Zona căi de circulaţie	8,06	18,57	8,99	20,73
Zona spaţii verzi	2,79	6,42	3,99	9,20
Zonă de echipare tehnico-edilitară (TE)	-	-	0,04	0,08
Teren neproductiv	0,83	1,91	0,83	1,91
Canale	0,84	1,93	0,84	1,93
Teren arabil	10,15	23,40	10,15	23,40
TOTAL GENERAL	**43,38**	**100**	**43,38**	**100**

INDICATORI URBANISTICI

Indicatorii urbanistici existenţi în zona studiată aferenţi unor subzone care fac obiectul unor documente aflate în vigoare rămân neschimbaţi.

Regimul de înălţime propus este minim – p , maxim – p+2 . Înălţimea maximă a construcţiilor din incintă va fi stabilită în funcţie de capacitatea silozurilor.

P.O.T. propus este – maxim 40 %.,

C.U.T. propus este – maxim 0,50 .

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 161 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a incintei se asigură de la reţeaua stradală de apă printr-un branşament din ţeava din poliertilenă de înaltă densitate PE ID Dn. 63 mm. Căminul de apaometru va fi amplasat la limita incintei şi va cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineţi de închidere.

Apa necesara pentru stigerea incendiilor şi pentru scopuri tehnologice, va fi asigurata printr-un foraj de medie adâncime, Dn. 160 mm, executat în incintă, echipat cu pompă submersibilă, Dn. 100 mm, cu conducta de refulare de 63 mm, cu debit minim de 1.62 l/s.

In cabina puţului forat se va monta contorul de apă si instalaţiile hidraulice necesare.

Apa necesara pentru stingerea incendiului va fi stocată într-un rezervor de înmgazinare de min.54 mc, cu staţie de pompare.

Reţelele de apă vor fi confecţionate din produse, materiale, substanţe chimice/amestecuri şi echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piaţă a produselor, materialelor, substanţelor chimice/amestecurilor şi echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

In incintă sunt prevăzute conducte de distribuţie din ţevi din polietilenă De, 63-40 mm, racorduri pentru clădirile din incintă şi De 160 mm, pentru conductele de apa pentru incendiu.

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

I. ALIMENTARE CU APA

A. Caracteristici:

1. Nevoi proprii ale sistemului de alimentare cu apă

- curăţirea periodică a reţelei de distribuţie
- spălarea şi curăţirea rezervoarelor sistemului

Ks = 1,01

2. Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă

Kp = 1,15

B. Debite caracteristice

1. Necesarul de apă

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

1.1. Debitul zilnic mediu, $Q_{zi\ med}$, reprezentând media volumelor de apă utilizate zilnic în cursul unui an

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left[\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \right]$$

unde $N_{(i)}$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă

$Q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală (conform SR 1343/1-06 si STAS 1478-90)

N(i) = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unităţi specifice :

Ni -1 - 30

qs(i) = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pe zi

qs(i)1 = 60 l/om xzi

1.2. Debitul zilnic maxim, $Q_{zi\ max}$, reprezentând valoarea maximă a volumelor de apă utilizate zilnic în decursul unui an

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \times K_{zi\ (i)} \right)$$

Unde K_{zi} = coeficientul de uniformitate zilnică =1.30

1.3. Debitul orar maxim, $Q_{orar\ max}$, reprezentând valoarea maximă a debitului orar de apă din perioada de consum maxim

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^{n} \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{s(i)} \times K_{zi\ (i)} \times K_{o\ (i)} \right)$$

Unde K_o = coeficientul de neuniformitate orară =2.50

Necesar de apă potabilă	necesar de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodăreşti	1.80	2.34	0.24
apă pentru nevoi tehnologice	3.00	3.90	0.40
TOTAL	**4.80**	**6.24**	**0.64**

elemente prefabricate din beton, conform STAS 2448, cu ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa D400.

La încrucișarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice, etc. se va respecta legislația în vigoare SR 8591-2006 – Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare cât și cele impuse prin avizele de amplasament.

Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1/2006

Qu = C (mc/zi -- mc/h), în care: C= debitul cerintei de apa

Restitutie apa uzata	Debite de apa uzata		
	Qu zi med	Qu zi max	Qu orar max
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodăreşti	2.09	2.71	0.28
apă pentru nevoi tehnologice	3.48	4.53	0.47
TOTAL	**5.57**	**7.24**	**0.75**
TOTAL (l/s)			**0.21**

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 161 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

1. **Restitutia anuala de apa**

Cerinta anuala de apă	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	229	762	989
apă pentru nevoi tehnologice	381	1270	1653
TOTAL	**610**	**2032**	**2642**

- CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale colectate din zona de acces în incinta Cc2 și zona de servici IS vor fi canalizate în canalul Cn. 220, după ce vor fi trecute prin separator de hidrocarburi şi nisip. Apele pluviale de pe clădirile şi platformele din incinta (ID) , unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitaţional, printr-un sistem de canalizare, din tuburi din PVC si camine de vizitare, in bazinul de retentie amplasat pe spaţiul verde din partea sudica a amplasamentului. Din bazinul de retenţie apele pluviale vor fi utilizate pentru întreţinerea platformelor şi pentru stropitul spaţiilor verzi, prin utilizarea unui grup de pompare, iar surplusul va fi evacuat în canalul Cn. 216, printr-o conductă de preaplin din PVC Dn. 315 mm.

Apele pluviale de pe spaţiile de parcare vor trecute prin separator de hidrocarburi şi nisip şi evacuate în conductele de canalizare din incinta.

Apele evacuate se vor incadra in prevederile normativului NTPA 001/2002.

Debitul de calcul pentru apele pluviale se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

Q c = m x i x∑Φ x S c l/s în care:

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.

i p% =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% (notata cu i in STAS 9470, exprimata in l/sxha), functie de frecventa ploii de calcul 2/1 si timpul de concentrare → i p%, = 130 l/s x ha

Ø= coeficient de scurgere
Ø1= coeficient de scurgere = 0,90
Ø2= coeficient de scurgere = 0,70
Ø3= coeficient de scurgere = 0,15

Sc 1 =suprafaţa construita 8320 mp =0.832 ha
Sc 2 =suprafaţa pavaje + platforme 35.900 mp = 3.59 ha
Sc 3 =spatii verzi 12600 = 1.26 ha

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef,

Ø=0.90x0.832+ 0.7x3.59 + 0.15 x1.26= 0.60 valoare medie ponderata
0.832+3.59 +1.26

Q max p% =0.8 x130x0.60 x 5.682 = 354 l/s

Din care pentru separatorul de hidrocarburi din incinta: S=0.058 ha

Q max p% =0.8 x130x0.60 x 0.058 = 6.03 l/s

Din care pentru separatorul de hidrocarburi de la intrare: S=0.075 ha.

Q max p% =0.8 x130x0.60 x 0.075= 5.22 l/s

Se va utiliza cate un separator de hidrocarburi si nisip pentru debit de 6 si de 5 l/s,

- ALIMENTARE CU APĂ ÎN CAZ DE INCENDIU

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările şi completările ulterioare, in functie de dezvoltarile ulterioare, pentru stingerea din interior / exterior a incendiului se va executa in incinta rezervor de inmagazinare a apei cu statie de pompare , alimentat cu apa de la un put forat de medie adancime, care se va executa in incinta .

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din cadrul obiectivului propus este necesară instalarea unui post de transformare 20/0,4 kV (în incinta obiectivului, la limita de proprietate dinspre DJ 709), care se va putea alimenta cu energie electrică din LEA 20 kV existentă.

În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga distribuţie a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane. Astfel, distribuţia energiei electrice la noii consumatori se va face de la postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran (LES 0,4kV) şi firide principale de distribuţie de la care se vor executa branşamente subterane atât pentru alimentarea clădirilor cât şi a a altor consumatori din incintă. Iluminatul incintei se va alimenta din postul trafo prin cabluri electrice montate subteran şi va fi destinat iluminării căilor de acces auto şi pietonal, platformelor carosabile, parcărilor etc.

Soluţia definitivă de alimentare cu energie electrică a noului consumator se va

stabili la faza AC, prin studiul de soluție elaborat de furnizor în cadrul avizului tehnic de racordare, care se va întocmi la solicitarea beneficiarului.

Pentru realizarea lucrărilor de alimentare cu energie electrică şi gestionarea instalaţiilor electrice propuse, investitorul se va adresa către operatorul local de distribuţie a energiei electrice pentru a obţine aprobările şi avizele necesare.

Se vor respecta normele şi reglementările în vigoare în ceea ce priveşte coexistența rețelelor / instalațiilor electrice (PT, LEA, LES) cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilităţi (gaz, apă, canalizare etc) propuse a se construi.

Proiectarea şi executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Reţelelor Electrice de Distribuţie, de către societăţi care deţin competenţe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice Bucureşti.

Terenul pe care se află instalaţiile electrice de distribuţie va rămâne în proprietatea statului (conf. legii 123/2012).

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef

- TELECOMUNICAŢII

Obiectivul propus se va conecta la rețeaua de telecomunicații (fibră optică) existentă la frontul dinspre DJ709 Arad-Şiria printr-un racord subteran. În incinta noului obiectiv se propune ca reţelele de telecomunicaţii să fie pozate subteran, de-a lungul căilor de acces, cu cămine subterane de derivaţie, până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Terenul unde vor fi pozate instalaţiile de telecomunicaţii va rămâne în domeniul public. Înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita deținătorilor de rețele de telecomunicații existente predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalaţiilor în teren.

Proiectarea şi executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

- ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu căldură se va face din surse proprii care utilizează gaze naturale , unitatea urmând să fie racordată la rețeaua existentă în zonă..

- GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deşeuri menajere solide se vor colecta selectiv în containere speciale şi se vor evacua de către o firmă specializată , în baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

Platforma destinată amplasării sistemului de colectare se va amplasa în zona accesului în incintă.

3.6 **Protecţia mediului**

În vederea protejării factorilor de mediu se vor analiza mai întâi sursele de poluanţi şi metodele de înlăturare a acestora în vederea protecţiei mediului.

1) Protecţia calităţii apelor

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor realiza două sisteme. Apele colectate de pe acoperişuri vor fi dirijate direct spre un rezervor de retenţie . Pentru apele de pe platformele de parcare sau tehnologice se vor prevedea măsuri speciale de protejare a calităţii acestora , înainte de a fi dirijate spre rezervorul de retenţie care va asigura rezerva de apă pentru intervenţia la incendii. Surplusul de cantitate va fi deversat în canalul situat la sud de incintă

Apele uzate menajere rezultate în din activitățile din incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră din zonă (până la extinderea acesteia într-un rezervor vidanjabil) .

2) Protecția aerului

Sursele de poluare a aerului în zona studiată sunt traficul rutier şi centralele individuale de producere a energiei termice.

În scopul reducerii incidenței factorilor de poluare de acest tip se vor utiliza mijloace de transport şi aparatură care respectă prevederile normelor tehnice de funcționare.

3) Protecția împotriva zgomotului şi vibrațiilor

Funcţionarea aparatelor şi instalațiilor din zona de reglementată nu sunt producătoare de zgomot sau vibrații peste normele admise. Zgomotul va fi atenuat de amenajările existente în acest scop , inclusiv a plantațiilor arboricole

4) Protecția împotriva radiațiilor

Nu există surse de radiații în zona studiată.

5) Protecția solului şi subsolului

Sursele de poluanți pentru sol şi subsol sunt minime. Se vor respecta măsurile impuse pentru colectarea apelor pluviale, montându-se separator de ulei şi deznisipatoare la racordurile platformelor din incintă . Apele uzate vor fi colectate şi dirijate spre sistemul centralizat de colectare şi evacuare.

6) Protecția ecosistemelor terestre şi acvatice

Prin planul propus nu vor fi afectate ecosistemele terestre, flora şi fauna existente în zonă, precum şi populația, apa, aerul, solul, factorii climatici, peisajul şi relațiile dintre acești factori. Zona studiată nu se află în apropierea unor monumente ale naturii sau arii naturale protejate.

7) Protecția așezărilor umane şi a altor obiective de interes public

Zona reglementată nu conține obiective care să constituie factori de risc față de zonele de locuit sau alte zone de interes . Zona reglementată se află la mare distanță de zonele de locuințe ale municipiului şi nu le afectează fonic .

8) Gospodărirea deşeurilor generate pe amplasament

Pentru evacuarea deşeurilor menajere se propune colectarea selectivă şi evacuarea lor în baza unui contract cu serviciul de salubritate a municipiului. Gospodărirea deşeurilor industriale se va face în baza unor contracte separate încheiate cu respectarea normelor de mediu.

9) Gospodărirea substanțelor toxice şi periculoase

Nu există surse de substanțele toxice şi periculoase.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef,

3.7 Obiective de utiliate publică

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

  În vederea realizării dezvoltării propuse de beneficiar este necesară realizarea următoarelor obiective :

Obiective de utilitate publică	Suprafețe (mp)	Lungime (m)
Drum acces la DJ 709 (tronson colector)	1.349	98,50

- **Identificarea tipului de proprietate a bunului imobil**

Conform Cărții Funciare – Vladimirescu terenul supuse reglementării, în suprafață de 6,00 ha , este aflat în proprietatea privată a beneficiarului. Suprafața ocupată de drumul de acces la DJ 709 , care va deveni tronson al drumului colector paralel cu drumul județean va fi trecut , după realizarea drumului, în domeniul de interes public al comunei Vladimirescu.

- **Determinarea circulației terenurilor**

Tipuri de terenuri	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	ha	**%**	**ha**	**%**
Teren proprietate privată	6,00	100	5,865	97,75
Teren proprietate domeniul de interes public comuna Vladimirescu	-	-	0,135	2,25
TOTAL	**6,00**	**100**	**6,00**	**100**

DETULAPP
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRES
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentaţii s-a demonstrat posibilitatea realizării investiţiilor din punct de vedere tehnic, (amplasamentul propus de beneficiar întrunind condiţiile necesare unei bune funcţionări (acces auto existent, poziţionare bună în raport cu căile de comunicaţie rutieră , compatibilitatea funcţională a vecinătăţilor). De asemenea , s-au analizat aspectele referitoare la siguranţa viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată factorii de risc au fost înlăturaţi prin respectarea zonelor de protecţie) , precum şi eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare şi execuţie în toate etapele).

Realizarea investiţiei propusă de beneficiar va duce la dezvoltarea în continuare a zonei, prin extinderea numărului de unităţi economice localizate . Activităţile care urmează să se desfăşoare vor duce la valorificarea superioară a potenţialului de dezvoltare a zonei .

Prin dotările realizate unitatea va contribui la implementarea unui mod de producţie agricolă modern , bazat pe tehnologii avansate de cultivare a terenurilor şi o capacitate proprie de integrare a producţiei.

Unitatea serveşte exploatarea unor suprafeţe de teren situate în teritoriul u.a.t. Vladimirescu.

Realizarea investiţiei va avea un efect pozitiv asupra zonei, după cum urmează :

4.a Integrare în prevederile reglementărilor din zonă (P.U.G. , P.U.Z.)

Investiţia propusă are activităţi care nu generează incompatibilităţi funcţionale cu unităţile limitrofe sau aflate în proximitate .

Prin documentaţiile de urbanism aprobate pe terenul reglementat acesta este destinat industriei nepoluante şi depozitării . Gararea şi mentenanţa parcului de utilaje agricole nu generează conflicte funcţionale , acestea fiind utilizate pentru activităţi care se desfăşoară în exteriorul incintei , în extravilanul localităţii pe terenurile agricole .

Incinta propusă se află în afara zonei de siguranţă a DJ 709 situat la nord de amplasament.

Incinta se află, parţial, în zonei de protecţie a LEA de 20 kv, în zona de protecţie a DJ 709, situate la nord de amplasament.

4.b Categorii de intervenţie

Realizarea investiţiei propusă de beneficiar presupune mai multe categorii de intervenţie acestea vizând etapele de dezvoltare a acesteia şi costurile aferente. .

- **Costuri publice**

Realizarea investiţiei nu necesită alocarea unor fonduri publice legate de lucrările de modernizare şi amenajare a drumului de acces la incintă.

- **Costuri private**

În vederea asigurării condiţiilor de realizare a investiţiilor în sarcina DigiMarom s.r.l. cad următoarele costuri :

- Lucrări de echipare edilitară a zonei reglementate
- Lucrări de construcţii căi de circulaţie şi amenajări aferente în ansamblul propus
- Lucrări de completare a prospectului drumului colector pentru aducerea sa la standardele necesare unei utilizări conforme cu destinaţia sa (asfaltare , sistematizare verticală)
- Lucrări de amenajare spaţii verzi în zona reglementată
- Lucrări de construcţii clădiri şi amenajări necesare activităţilor suport pentru construcţii rutiere

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28.08.2025
Arhitect şef

4.c Priorităţi în intervenţie

După aprobarea documentaţiei prezente beneficiarul va întreprinde demersurile pentru autorizarea lucrărilor aferente primei etape , atât a clădirilor cât şi a amenajărilor aferente. Se vor autoriza inclusiv lucrările conexe racordurilor la reţelele de utilităţi din zonă.

La nivelul comunei Vladimirescu efectele generate de realizarea investiţiei contribuie la completarea ocupării cu construcţii a unei zone introduse în teritoriul intravilan al trupului principal.

Amplasarea unităţii pe actualul amplasament va contribui la favorizarea acţiunilor de completare cu construcţii şi integrare urbană a acestei zone , care în prezent are şi o suprafaţă de teren degradat (în vecinătatea cu pârâului situat la vest de incintă) .

Tronsonul de drum colector va fi predat autorităţii locale după realizarea completă a lucrărilor (asfaltare , sistematizare verticală).

4.d Aprecieri ale elaboratorului

Realizarea investiţiei va contribui la dezvoltarea socio-economică a comunei şi va avea un aport favorabil la imaginea publică a acesteia.

Din punctul de vedere al investitorului iniţiativa antreprenorială propusă este oportună prin fructificarea unei investiţii deja făcute prin achiziţionarea terenului care are un amplasament favorabil eficientizării activităţilor care vor fi localizate aici. S-a avut în vedere şi evitarea unor relaţii conflictuale cu vecinătatea viitoarelor structuri urbane preconizate în zona în care se află amplasată unitatea în prezent.

Alte argumente importante care susţin aportul pe care investiţia îl aduce la dezvoltarea zonei sunt legate de interesul administraţiei publice locale pentru lărgirea bazei de impozitare prin construirea de clădiri noi.

Întocmit
Arh. IOAN FEIER
Arh.BOGDAN PUIE