

Beneficiar : S.c. Cosmina Events S.R.L.

Proiectant : HMS-Proiectare SRL/Chrom Art&Architects SRL

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000

BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBAN-ISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea terenului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Denumire lucrare	CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE SI SPATII ANEXE , PARCAJE , ACCES SI IMPREJMUIRE
Beneficiari	Sc. Cosmina Events SRL
Proiectant general	HMS-Proiectare SRL
Proiectanti de specialitate	arh. Cristina Janina Bogdan Arhitect RUR / Sc. Chrom Arts &Architects SRL
Numar proiect	HMS01/2017
Data elaborarii	octombrie 2017

01.02. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Sc Cosmina Events SRL . Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuala teren intravilan cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ , din zona limitrofa a comunei Vladimirescu ,Judetul Arad , în zonă destinată funcțiunilor de servicii si comerț cu dotările anexe și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Zona aflată în studiu este identificată prin CF 314546 și se află în proprietatea persoana fizica Kovaci Sebastian Ciprian cu drept de construire prin superfcia cu titlu gratuit pe o perioada de 10 ani in favoarea societatii comerciale COSMINA EVENTS SRL Categoria de folosință a parcelei este: teren intravilan .

Prin studiul de față se propun următoarele:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii si comerț
- functionalizarea pe zone a terenului studiat
- extinderea circulatiilor – rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării si organizarii circulatiei carosabile si pietonale plus conectarea acesteia cu drumurile din zona
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.
- organizarea arhitectural-urbanstica, in functie de caracteristicile structurii propuse
- modul de utilizare al terenurilor, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 432 din 19 Octombrie 2018.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Incinta face parte din intravilanul localitatii Vladimirescu si are functiunea de zona de unitati industriale nepoluante si depozitare , unitati pentru institutii si servicii aflata sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ conform UTR Nr . 20 din PUG / RLU aprobat cu HCL nr. 92/2015 - Primaria Vladimirescu .

01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

Planul Urbanistic General al Comunei Vladimirescu aprobat : zona studiată este reglementată prin PUG aprobat cu functiunea de zona de unitati industriale nepoluante si depozitare , unitati pentru institutii si servicii aflata sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu:

Legea nr. 350/2001	Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.
H.G.R. nr.525/1996	Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
OMLPAT nr.21/N/2000	Ghidul de aplicare al RLU
OMDRT nr. 2701/2010	Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
Legea nr. 307/2006	Apararea împotriva incendiilor cu completarile si modificarile ulterioare
Legea nr. 265/2006	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
Legea nr. 315/2004	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 481/2004	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 215/2001	Legea administratiei publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 213/1998	Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 33/1994	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 50/1991	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
OUG nr. 54/2006	Regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica aprobată prin Legea 22/2007 cu completarile si modificarile ulterioare
O.G.nr. 43/1997	Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
OMS nr. 119/2014	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu Modificarile si completarile ulterioare.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

H.G.R. 382/2003	Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
Legea nr.575/2001	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 18/1991	Legea fondului funciar republicata, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 215/2001	Legea administrației publice locale, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 247/2005	Legea privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele
Legea nr. 7/1996	masuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 10/ 1995	Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 82/1998	Legea privind calitatea în construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
Legea rar. 213/1998	Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul
Legea nr. 287/2009	Juridic al drumurilor;
Ordinul nr. 227/2006	Legea privind bunurile de proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
Ordinul nr. 4221/1995	Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
HG nr. 1076/2004	Ordinul privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente
Legea nr. 138/2004	infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
Legea nr. 24/2007	Ordinul comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și Ministrului Apărării Naționale;
	Hotărârea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.
	Legea îmbunătățirilor funciare, republicata cu modificările și completările ulterioare.
	Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din localităților, republicata cu modificările și completările ulterioare.

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Terenul studiat se află la est față de comuna Vladimirescu pe drumul european E68 iar ca și evoluție întreaga zonă are potențial de dezvoltare datorită funcțiilor deja existente în zonă ca și a legăturii cu drumul european și zonelor de acces deja existente. Poziționarea terenului este una favorabilă din punct de vedere al funcțiilor propuse, întreaga zonă fiind cuprinsă în Planul Urbanistic General al localității Vladimirescu ca și zona cu funcțiuni de depozitare, funcțiuni industriale, instituții publice și prestări servicii.

În ultimii ani mai mulți investitori au început să investească în zonă în vederea demarării unor activități de prestări servicii și depozitare, astfel întreaga zonă a început să devină o zonă de interes atât pentru antreprenorii locali ca și cei din județ.

02.01.01. Potențial de dezvoltare

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calitatii zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului și creșterea turismului în zonă.

02.02. Incadrarea în localitate

Terenul studiat se află la est față de comuna Vladimirescu pe drumul european E68.

Zona studiată este accesibilă din E68 și are următoarele vecinătăți:

- la nord drumul European E68 direcția Mandruloc.
- la sud Stația de betoane Porr Parcela CF. Nr. 305652
- la vest teren CF. Nr. 314545 în lucru PUZ SC. Romgeta Srl
- la est drum de explatare.

Suprafața terenului este de 4000mp; zona de studiu are un caracter preponderent agricol cu vecinătăți care au funcțiuni care se încadrează în caracterul zonei dat prin P.U.G și se corelează cu funcțiunile propuse prin prezenta documentație.

Din punctul de vedere al încadrării în localitate, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la E68 drum european.

Accesibilitatea zonei este asigurată atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică și telecomunicații, rețele care se află adiacent terenului studiat sau în imediată apropiere, fiind posibilă racordarea.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul nu este plan, are denivelări semnificative cu valori cuprinse între 115NMN și 114NMN pe o lungime de 115 m. Întreaga suprafață a terenului este mai coborâtă față de drumul European și este bordată pe latura stâ-

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

ga de un drum de exploatare racordat la drumul European . Pe latura dreapta terenul are aceeasi inaltime ca si terenul studiat .

02.03.02.Reteaua hidrografica

In zona sunt prezente elemente ale retelei hidrografice, Raul Mures se afla la 1000 m fata de incinta cu propuneri.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) si III (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/ mp.

02.03.04.Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, existand vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05.Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zona cat si date prezente in studiul geotehnic anexat documentatiei .

02.03.06.Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I.Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre;

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa ori-când, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Drumul european DN7 se desfășoară paralel cu zona studiată; fiind vorba de acces din drum European National. Accesul pe parcela studiată se propune a se realiza din DN7 prin racordul deja amenajat, racord amplasat în zona de acces în benzinăria MOL cu care se învecinează parcela studiată .

02.05.Ocuparea terenurilor

Localitatea este caracterizată de așezări cu gospodării de dimensiuni mici și medii . Gospodăriile cuprind atât locuința propriu-zisă cât și anexele aferente cu întreg spațiul deținut, grădina de legume, livadă, teren arabil.

Terenul studiat este amplasat la marginea comunei la ieșirea spre localitatea Mandruloc într-o zonă neurbanizată . În vecinătatea terenului studiat avem amplasată o benzinărie MOL și o bază de producție asfalt deținută de Sc PORR SRL

În proximitatea sitului studiat, gradul de ocupare al terenului este unul redus.

Funcțiunea actuală a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de teren intravilan cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ .

În stadiul actual, datorită încadrării nu există clădiri sau spații amenajate.

Incinta studiată este formată din o parcelă de 4000 mp, în proprietatea lui Kovaci Sebastian cu drept de suprafață și construire către Sc Cosmina Events SRL conform extrasului C.F. **314546** anexat documentației .

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

02.05.01.Disfuncționalități de circulație

Legătura cu drumul european se va face prin benzinărie și prin terenul aflat în vecinătatea parcelei studiate .acces acceptat prin avizul CNAIR , Beneficiar Sc ROMGEATA SRL . Această legătură se va face conform dreptului de suprafață cuprins în cartea funciara . În momentul de față de pe parcela pe care este amplasată benzinăria nu se poate accesa terenul studiat deoarece momentan nu sunt executate lucrări de amenajare a zonei de acces și a spațiilor adiacente acesteia .

02.05.02.Disfuncționalități functionale

Aspectul arhitectural al zonei este unul inexistent, în momentul de față în zona sunt amplasate clădiri cu tipic industrial fără a avea vreo valoare estetică sau arhitecturală .

Din punct de vedere funcțional în zona nu există amplasată o funcțiune asemănătoare cu cea propusă prin proiect .

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

In zona studiată se găsesc exghipari de tip tehnic edilitar la o distanță aproximată de 40 de metri față de limita parcelei studiate . Dotările se regăsesc în stația de carburant MOL stație care este amplasată după parcela învecinată deținută de firma Sc ROMGETA SRL .

In incinta benzinariei MOL se găsește un post Travo de la care se poate face racordul în vederea alimetării cu energie electrică a parcelei studiate .

02.06.Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent, este prezentat în sumarul de mai jos :

02.06.01 Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

02.06.02.Canalizare menajera

În zona studiată în prezent nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră. Canalizarea menajera se va rezolva prin construirea unui bazin vidanjabil în incinta stuiată banzin care se va gabarita conform unui breviar de calcul, la capacitatea totală și necesarul utilizat prin funcțiunea propusă . Bazinul vidanjabil se va vidanja periodic cu un utilaj specializat .

02.06.03.Canalizare pluviala

În zona studiată în prezent nu există un sistem centralizat de canalizare pluvială. Apele pluviale se vor ghida prin canale specilae și spin panta terenului sistematizat spre zonele verzi din incinta . În incinta se va monta subteran și un geiger care va avea rolul de prelua apă pluvială și de ajuta la infiltrarea acestiea în straturile inferioare de pamant .

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețea electrică, linie electrică aeriană de medie tensiune și un punct trafo.

In incinta benzinariei MOL se găsește un post Travo de la care se poate face racordul în vederea alimetării cu energie electrică a parcelei studiate .

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată în prezent nu există un sistem centralizat de alimentare cu gaz.

02.06.06. Telecomunicatii

În zona studiată în prezent nu există o rețea de telecomunicații.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are ca și categorie de folosință de teren intravilan, fără surse de poluare semnificativă; în prezent sursa principală de poluare este vecinătatea cu drumul European și zona de organizare santier/ stație de betoane Porr , zona care poate genera praf .

02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații verzi.

Nu există drumuri amenajate corespunzător, accesele sunt improvizate, necorespunzătoare și cu trasee aleatorii.

02.07.02.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis. Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol. În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

02.07.03.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă și canalizare menajeră dar se propune asigurarea bransamentelor. Apele pluviale de pe platforme și construcții vor fi colectate și stocate într-un bazin de retenție. În cazul platformelor cu circulație auto se va introduce un separator de hidrocarburi care va filtra apele pluviale înainte de deversarea în bazinul de retenție. Bazinul de retenție va fi golit periodic de o vidan-ja.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă aflată peste drum de zona studiată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) sau transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcții sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Zone de protecție impuse:

- față de DN7 se va impune o interdicție de construire pe o distanță de minim 50m de la marginea exterioară a zonei de siguranță a drumului conform O.G.nr. 43/1997, anexa 1, pct. b).
- față de vecinătăți se va avea în vedere o retragere minimă de 60 cm .

Aria de construibilitate va fi plasată la o distanță de 10 m față de limita de proprietate posterioară , 6 metri față de limitele laterale și 50 m față de Drumul National .

Retragerile mai sus menționate permit accesul la fiecare dintre fațade în cazul unui incendiu sau în cazul unei situații de urgență .

02.07.04.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

02.07.05.Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

02.08.Optiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse să se realizeze formează un ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii și comerț care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și zonelor urbane.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă este oportună, fiind vorba despre extinderea extravilanului comunei Vladimirescu inclusiv dotărilor tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Primăria Vladimirescu Direcția de Urbanism .

Conform Ordin nr. 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.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru prezenta investiție a fost întocmită o documentație în vederea obținerii autorizației Plan Urbanistic Zonal. Astfel, se dorește realizarea unei zone pentru servicii cu ambianță plăcută atât pentru petrecerea timpului liber cât și un cadru adecvat desfășurării unor evenimente deosebite, organizării de petreceri corporative, team building-uri sau petreceri private.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în: creșterea locurilor de muncă și controlul asupra poluării mediului.

03.02. Prevederi ale PUG

Comuna Vladimirescu este amplasată la est de Orasul Arad la o distanță de 9 km față de acesta .

Terenul face parte din zona agricolă limitrofa localității, pe amplasament neexistând forme de organizare urbanistică, incinta nefiind reglementată prin Planul Urbanistic General al comunei.

3.03 INDICATORI PROPUȘI

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de arabil în extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

C.F. 314546, proprietar Sc COSMINA EVENTS S.R.L

S totală = 4000mp

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință intravilan cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ , nu există zone de spațiu verde amenajat.

03.04. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de o zonă de câmpie fără formațiuni geografice semnificative . Sigurele zone care merită menționate sunt amplasate la 1000 de metri față de parcela studiată mai precis zona de vegetație a Raului Mures care trece prin vecinătatea arealului studiat .

03.05. Modernizarea circulației

Relația incintei propuse cu vecinătățile va face obiectul unui studiu de soluție la capitolul drumuri și se porneste de la rezolvarea corectă a accesului pe parcela. Accesul rutier la amplasament se va realiza prin parcele învecinate și prin stația de carburanți care este racordată la drumul European printr-un racord amenajat . În ambele cazuri este admis dreptul de servitute pe parcelele învecinate prin contractul de vânzare cumpărare și prin CF-urile rezultate din acesta .

Amplasamentul studiat este situat în Comuna Vladimirescu, pe partea stângă a drumului național DN7, perpendicular pe drumul național, cu acces din proprietățile învecinate, prin servitute de trecere auto și cu piciorul, aflate în proprietatea MOL ROMANIA (stație de carburanți), respectiv S.C. ROMGETA COM PREST S.R.L.

Accesul în/din proprietate se va realiza **exclusiv** din drumul național DN7 prin accesul stației de carburanți, amenajat pe partea stângă a drumului național la km 534+240 – intrare, respectiv km 534+194 – ieșirea, respectiv drumul colector propus, paralel cu drumul național DN7, pe proprietatea S.C. ROMGETA COM PREST S.R.L., Accesul în/din proprietate se va realiza cu respectarea siguranței circulației existente și propuse prin indicatoare și marcaje rutiere.

Traficul pietonal și ciclist se va desfășura pe aceleași relații cu traficul auto.

Lucrări rutiere

In incinta se va prevedea o platformă carosabilă care va cuprinde parcaje, spații de manevră, accese spre zonele de aprovizionare.

office@hms-proiectare.ro

www.hms-proiectare.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

Structura rutieră propusă se va realiza dintr-o îmbrăcăminte din pavaj având următoarea structură:

- **Pavaj 8 cm;**
- **Strat de nisip 4 cm;**
- **Strat superior de fundație din piatră spartă 20 cm;**
- **Strat inferior de fundație din balast 30 cm;**

Evacuarea apelor pluviale de pe platforma propusă se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale proiectate spre spațiul verde sau spre sanțurile, rigolele proiectate la marginea platformei, care vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi și mai departe spre un bazin de retenție.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Obiectul lucrării este reglementarea urbanistica a zonei și elaborarea soluției urbanistice de amplasare în incinta studiată prin documentația P.U.Z.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente. Funcțiunea propusă a zonei este de servicii .

Adițional, în incintă se pot realiza construcții și spații cu funcțiuni complementare de agrement.

Obiectivele propuse a se realiza în incintă sunt:

- amenajarea unei zone de acces la parcela care să deservească toate obiectivele propuse în incinta reglementată;

- amplasarea unei săli de evenimente, cu funcțiuni complementare admise;

- împrejmuire perimetrală;

- mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

- sistematizarea verticală a terenului;

- platformă carosabilă cu locuri de parcare;

- drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 7m;

- alei pietonale;

- amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

- racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are suprafața de 4000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare accese care va asigura intrarea la incinta studiată. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare. Se propune o subzonificare a terenului în vederea unei bune dispunerii în teren a funcțiilor propuse de prestări servicii.

Incinta cu propuneri are suprafața de 4000mp iar construcțiile vor avea funcțiunile de servicii și funcțiuni anexe diferențiate pe zone. Una dintre zone va fi destinată parcarilor iar cea de-a doua va fi destinată serviciilor cu funcțiunile conexe tip servicii ..

Adițional spațiului vom avea și o zonă unde se vor amenaja spații verzi .

Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajați și clienți, cât și pentru aprovizionare (pentru autovehicule de mari dimensiuni), în funcție de destinația construcției.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Parcela va fi împărțită în trei zone funcționale astfel :

- zona 1 – parcare , către V,
- zona 2 – servicii / Sala de evenimente cu o arie de constructibilitate de 2000mp - funcțiune principala
- zona 3 spațiu verde

Intervențiile urbanistice care vor avea drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate vor conduce la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru construcții cu funcțiuni conexe prestarilor de servicii;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone presatru servicii coerente și a unui pol urban de dezvoltare în zona;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- aria de constructibilitate
- parcela pentru spațiu verde cu suprafețe de 1222mp regim de înălțime redus, maxim P+2E+M pentru sala de evenimente și funcțiuni conexe administrative aferente acesteia (Hmax coama =12m) și Parter Înalt
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;

Intreaga zonă propusă spre reglementare prin studiul de oportunitate va avea următorii indicatori spațiali:

P.O.T. max - 50%

C.U.T. max -1

Hmax. coama 12m P+2E+M spații servicii

SPATII VERZI - 20%

Arie constructibilitate - 1459mp

Vecinatati- retragere 6 m fata de limitele laterale ale proprietatii.

retragere 13 m fata de limita de proprietate din spate

retragere 41m fata de limita de proprietate din fata

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFETE				
SUPRAFETE TEREN CONFORM DOCUMENTATIE O.C.P.I	4000.00	100.00%	4000.00	100.00
CIRCULATII TOTAL (ce urmeaza a fi cedate Primariei Vladimirescu)	-	-	0.00	0.00%
FUNCTIUNE DOTARI SI SERVICII -	-	-	4000.00	100.00%

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
ZONA EDIFICABILA	-	-	2000.00	50.00%
CIRCULATII DE INCINTA	-	-	1200.00	30.00%
ZONA VERDE minim 20%	-	-	800.00	20.00%

INDICI URBANISTICI	
P.O.T. existent	0%
P.O.T. maxim propus FUNCTIUNE DOTARI SERVICII	50%
C.U.T. existent	0%
C.U.T. maxim propus FUNCTIUNE DOTARI SI SERVICII	1%
Regim de inaltime propus FUNCTIUNE DOTARI SI SERVICII	P+2E+M

03.05.02.Sistematizarea verticala :

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren intravilan , mărginit la SV si NE de terenuri arabile, la SE de un drum de exploatare iar la NV de zona de protecție a E68 Terenul are o forma dreptunghiulara cu neregularitati, cu latura scurta de aprximativ 25m adiacenta drumului European E68 si cu adancime aproximativ de 114.92m. Parcela este plana, are denivelari nesemnificative cu valorile CTN fiind cuprinse intre 115NMN si 114NMN. Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in ridicarea topografica anexata. La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de constructie se vor elabora studii geotehnice pe amplasament si se vor stabili si valorile CTS.

03.05.03.Criterii compozitionale si functionale:

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone tip sala de evenimente cu functiuni conexe .

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

Mobilarea finală a zonelor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire. Conform planșa anexă – 02 Reglementări urbanistice, se distinge zona implantare a clădirii principale și spațiile destinate parcarilor :

Construcțiile se vor autoriza conform funcțiunilor stabilite în PUZ .

-TE – tehnico-edilitare (conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

-Pred – zona de protecție LEA 20 kv

-Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Accesul în incintă se va efectua prin accesul deja avizat din Benzinaria Mol acces care se va racorda la accesul avizat aparținând Romgeta .

Din incintă Romgeta se va accesa parcela studiată aceasta fiind poziționată între Bornele kilometrice DN 7 KM 534-250 și DN7 KM 534-216 .

Intrega incintă va fi amenajată cu o poartă de acces cu locuri de parcare adecvate și zone pietonale .

-Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

-P – Platformă parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 50m zona ce reprezintă retragerea față de drumul DN7. .
2. Pentru cealaltă zonă se vor respecta retragerile conform planșelor 10,00m față de limitele de proprietate posterioară și 6 m față de cele laterale, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea construcțiilor.;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la 2,00 m.
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
6. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul auto-specialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
7. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la două fațade nu e posibil, se asigură trecerea forțelor personalului de intervenție prin treceri pietonale cu dimensiuni minime de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

Criteriile compoziționale și funcționale enumerate vor fi detaliate în cadrul Regulamentului Local de urbanism. Geometria terenului, lung și îngust, va juca un rol important în mobilarea amplasamentului din punct de vedere compozițional și funcțional.

Construcțiile nou propuse vor avea P.O.T. -ul maxim de 50% , un C.U.T. de maxim 1,00. Retragere minimă față de limita de limita drumului DN7 de 50,00m și față de limitele: laterala de 6 m și posterioară de 10m (dar nu mai

office@hms-proiectare.ro

www.hms-proiectare.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

puțin decât $H/2$). În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere de 2 m. și regim de înălțime P+1E.

Adițional se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

03.05.04. Regimul de aliniere:

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN7 .

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de 10m, dar nu mai puțin de $H/2$.

Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 2,00m dar nu mai puțin de $H/2$; în cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere de 2 m.

03.05.05. Regimul de înălțime:

Regimul maxim propus pentru construcții este de P+2E+M, adică înălțimea maximă totală este de 12m în zona sala de evenimente .

03.05.06. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului pentru cele două zone propuse:

- P.O.T. 50%
- C.U.T. 1,00

03.05.07. Plantatii:

Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incinta. Având în vedere învecinarea cu E68 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate și spații verzi și plantatii de copaci, lângă parcuri, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafața 800mp respectiv 20% din suprafața terenului . .

03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizam că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul PUZ.

Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru uz menajer și igienico-sanitar se va face prin racordul la rețeaua de apă existentă identificată peste drum de obiectivul studiat . Racordul se va face prin extinderea rețelei din vecinătatea parcelei studiate mai precis din rețeaua existentă care trece prin incinta Sc. Romgeta SRL . Transportul apei în incinta se va face prin conducte cu DN 100 mm , și o rețea de distribuție în incinta cu conducte cu DN 100 mm. Pe rețeaua de distribuție din incinta se vor monta hidranți de incendiu supraterani la distanțe recomandate în normativele specifice în vigoare, care să asigure intervenția în caz de incendiu conform P 118-99 și P118/2-13. Necesarul de apă se calculează în funcție de necesități pentru fiecare zonă în parte. Rețeaua de hidranți se va lega la un grup de pompare care va asigura presiunea necesară pomparii apei în caz de incendiu .

Bransarea și racordarea imobilelor la sistemele publice de alimentare cu apă se va face de către agenți agrementati de către deținătorii sau administratorii rețelei de apă, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - execuție - recepție - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică. Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

03.06.02. Canalizare**Canalizare menajera**

office@hms-proiectare.ro

www.hms-proiectare.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate si transportate prin conducte de canalizare la bazinul vidanjabil propus in incinta . In acest scop se va realiza un colector menajer pe toata lungimea terenului cu conducte de canalizare din PVC multistrat. Pe traseul conductei se vor amplasa camine de vizitare si racord conform normelor in vigoare.

Canalizare pluviala

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperisul clădirii, dar și apele pluviale provenite de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor colecta printr-o rețea de camine si conducte si se vor deversa gravitational in bazinul de retentie ape pluviale ce are rolul si de rezerva de apa pentru stingerea incendiilor.

Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de langa gura de încărcare a rezervoarelor supraterane de carburanți de la cisterne, se vor colecta prin rigole si guri de scurgere, printr-o rețea de camine si conducte si se vor deversa gravitational în separatorul de hidrocarburi, cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si obturator automat. Din separatorul de hidrocarburi apele pluviale sunt colectate in acelasi bazin de retentie. Bazinul de retentie trebuie sa fie etans si este impartit in doua compartimente: unul pentru rezerva intangibila de apa pentru stingerea incendiilor si un compartiment care contine o pompa cu senzor de nivel pentru udat spatii verzi. Bazinul de retentie are un senzor de nivel care, atunci cand bazinul este plin pana la 70% din volumul nominal de apa, va semnala ca trebuie golit bazinul. Apa din bazinul de retentie ape pluviale este folosita pentru irigat spațiile verzi propuse. Golirea bazinului de retenție in cazul atingerii valorii de 70% din volumul maxim se va face prin vidanjabare de catre o firma specializata, pe baza unui contract incheiat cu beneficiarul.

In cazul in care pe viitor se va face extinderea rețelei de canalizare pluvială, imobilul se va racorda la utilitati pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritatile competente.

03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există un punct travo amplasat in incinta benzinariei MOL iar racordul la acesta se poate efectua printr-o linie electrica subterana de tensiune medie si un punct trafo. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face la punctul trafo din apropierea amplasamentului. Daca acesta este subdimensionat pentru a alimenta functiunile propuse pe teren se va prevedea un PT (post transformare) 20/0,4kV si se va asigura racordul distinct pentru parcela, in urma avizului furnizorului de energie electrica.

03.06.04.Alimentarea cu energie termica

In zona nu exista sistem centralizat de furnizare de energie termica. Incalzirea pentru asigurarea confortului termic se va face cu sisteme locale, electrice, cu combustibil solid sau lichid.

03.06.05.Gospodarie comunala

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa de gunoi a comunei. Recipientii de 1,1 mc pentru functiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

De asemenea, traseele stradale și pietonale rezultate se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

03.07.Protectia mediului

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.) , prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

03.07.01. Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate în sisteme inelare, filtrate și deversate în canalizare menajera existenta a localitatii.

03.07.02. Protectia solului:

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel incat sa se produca gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protectia aerului :

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor din zona.

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunile propuse. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – E68-dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea acestora s-au prevazut spatii verzi, perdele de protectie, generos dimensionate.

In zona de servicii se propune o sala de evenimente care va fi fonoizolata conform normelor in vigoare, si care va fi detaliata la faza DTAC.

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile naturale se vor urmari masurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06. Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta in bazinul vidanjabil propus . Bazinul vidanjabil va fi de tip sigilat cu capac metalic inchis ermetic cu garnitura de cauciuc .

Apele de pe eventualele platforme destinate parcajelor de autovehicule vor fi deversate inspre zonele verzi deoarece parcarea va acomoda doar masini de tonaj mic .

03.07.07. Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere generate va fi asigurata pe platforme betonate, dotate cu containere sau pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic. Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator.

03.07.08. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09. Organizarea sistemelor de spații verzi

Perimetral se propun perdele de protectie, cu rol de filtrare suplimentara a aerului si ecranare fonica. In interiorul parcelel se vor amenja spatii verzi .

03.07.10. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11. Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisagera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmând ca la darea in folosinta sa existe in situ vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13. Eliminarea disfunctionalitatilor

Prin lucrarile propuse în prezenta documentatie, se vor elimina disfunctionalitatile existente, privind:

- caile de comunicatie : zona nu are in prezent o retea de acces corespunzatoare tipului de trafic si functiunii propuse; racordarea la circulatia din zona /DN7 prin incinta benzinariei si prin incinta terenului adiacent) este obiectul studiului de specialitate si se va realiza din fondurile beneficiarului.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

lui. Accesul la parcela se va realiza pe un drum/ zona de acces 7 m latime, care mai departe devine drum de incinta pe amplasamentul propus.

- 03.08. Obiective de utilitate publica
- Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee stradale se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare, conform planșelor anexate prezentei documentatii. Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei. Costurile vor fi suportate in intregime de catre beneficiar/investitor.

03.08. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona studiata este traversata de drumul national DN7 obiectiv de importanta nationala; in acest sens se va respecta o retragere de minim 50 m fata de la axul drumului . Pentru acces la parcela se propune acces prin statia de carburanti MOL cat si prin parcela vecina cara apartine ROMGETA SRL / .

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari, in acest sens se vor racorda la retelele propuse in PUZ.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va anunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din terenuri in intravilan cu actuala folosinta terenuri agricole – teren arabil. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local (drum national, drumuri comunale si de exploatare), precum si terenuri proprietate private.

03.08.03. Circulatia terenurilor

Circulatia terenurilor cuprinde atat terenuri proprietate publica aflate in administrarea autoritatilor locale, precum si domeniul privat al persoanelor fizice care detin parcele in zona.

Datorita necesitatilor de asigurare al circulatiilor, al utilitatilor si alte elemente de infrastructura, proprietarii privati vor permite utilizarea zonei si a accesului prin dreptul de servitute stabilit si notat in CF .

Acestea vor fi executate pe cheltuiala investitorului si vor fi apoi trecute in domeniul public dupa finalizarea executiei propusa prin prezentul proiect.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**04.01. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

Propunerea nu afecteaza prevederile Planului Urbanistic General al comunei Vladimirescu in sa selecteaza tipologia functionala (prestari servicii) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul rural si vecinatati.

04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico-edilitare, amenajarea de spatii verzi, realizarea cadrului necesar demararii investitiei propriu-zise.

04.03. Prioritati de interventie

Realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare in demararea investitiei, acestea fiind urmate de amenajarea si dotarea functionala a depozitului de deseuri.

MEMORIU DE PREZENTARE

Sc. Cosmina Events SRL

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atat infrastructura necesara, cat si posibilitatile de corelare a terenurilor din zona, în vederea generarii unor solutii armonioase, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor și serviciilor necesare functionarii.

04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea cailor de comunicatie, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoate de proiectare (DTAC) se va avea in vederea echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale ale zonei.

Datorita naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care in derularea investitiei va apela, va corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialior cumparatori.

Sef proiect,
arh. Janina Bogdan

Intocmit

HMS-Proiectare SRL

