



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	P.U.Z. și R.L.U. aferent "ZONĂ SERVICII – CONSTRUIRE HALE CU FUNȚIUNEA DE SERVICII ȘI SEDIU ADMINISTRATIV ȘI REALIZARE STRADĂ ÎN PRELUNGIREA STRĂZII BELFAST (conform PUG aprobat)", loc. Vladimirescu
AMPLASAMENT:	Intravilan, Jud. Arad, comuna Vladimirescu identificat prin: CF nr. 315249 - Vladimirescu , nr. cad. 315249 , CF nr. 300984 - Vladimirescu , nr. cad. 300984 , CF nr. 300985 - Vladimirescu , nr. cad. 300985 ,
BENEFICIAR:	S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Jud. Arad, mun. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	P.U.Z.
DATA ELABORĂRII:	2022



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda **S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.**, cu sediul în Județul **ARAD**, Municipiul **ARAD**, strada **Corneliu Coposu**, nr. **24C**, spațiul **S5**, etaj **1**, în vederea construirii unor hale cu funcțiunea de servicii și sediu administrativ cu dotările aferente și realizare stradă în prelungirea străzii Belfast.

Incinta propusă spre reglementare reprezintă terenuri în intravilan, având suprafața totală de **17.337,00 mp**, conform extraselor de carte funciară atașate la prezenta documentație, amplasată în proximitatea Drumului Național DN7 (Arad-Vladimirescu).

Terenul cu **nr. cad. 315249**, în suprafață de **10.559,00 mp**, este proprietatea privată a **S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.**, grevat de sarcini. În prezent, terenul este localizat în intravilanul Comunei Vladimirescu și este liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 315249 - Vladimirescu.

Terenul cu **nr. cad. 300984**, în suprafață de **4.360,00 mp** este proprietatea privată a **S.C. DSR BUILDING LUXURY**, grevat de sarcini. În prezent, terenul este localizat în intravilanul Comunei Vladimirescu și este liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 300984 - Vladimirescu.

Terenul cu **nr. cad. 300985**, în suprafață de **2.418,00 mp** este proprietatea privată a **S.C. MEETS YOUR NEEDS S.R.L.**, intabulare cu drept de proprietate cu titlul de cumpărare la licitație (cotă actuală 1/3), și intabulare cu drept de proprietate cu titlu de cumpărare (cotă actuală 1/3) pentru **S.C. ARES ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.** și **S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.** În prezent, terenul este localizat în intravilanul Comunei Vladimirescu și este liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 300985 - Vladimirescu.

Zona studiată cuprinde partea de Nord – Vest a localității Vladimirescu, mai exact, UTR. 14 – zona servicii și comerț, UTR. 9 – Zona locuire, UTR. 16 – Zona locuire și parțial UTR 10 – Zona locuire, UTR 15 – Zona locuire, UTR 8 – Zona locuire, UTR 7 – Zona locuire și UTR 2 – Zona locuire, însumând o suprafață de 431 867mp (43.18ha).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. **190** din **21.APRILIE.2021** eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu pentru 3 terenuri situate în intravilanul Comunei Vladimirescu, amplasate în zona de vest, identificate prin C.F. nr. 315249 – Vladimirescu, nr. cad. 315249; C.F. nr. 300984 – Vladimirescu, nr. cad. 300984; C.F. nr. 300985 – Vladimirescu, nr. cad. 300985.

Terenurile destinate realizării acestei investiții: *“ZONĂ SERVICII – CONSTRUIRE HALE CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII ȘI SEDIU ADMINISTRATIV ȘI REALIZARE STRADĂ ÎN PRELUNGIREA STRĂZII BELFAST (conform PUG aprobat)”*, loc. *Vladimirescu*, au suprafața totală de 17.337,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extraselor de Carte Funciară atașate.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată în corelație cu zonele limitrofe, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de





dezvoltare urbană a administrației locale.

Prezența documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.

Conform P.U.G. Vladimirescu aprobat prin Hotărârea nr.92 din 23.07.2015, obiectivul studiat se încadrează în UTR nr. 14, subzone ISP-zona de instituții și servicii de interes public.

Anterior, în proximitatea incintei studiate, a fost aprobată documentația de urbanism P.U.Z. "Zonă de locuințe și funcțiuni complementare" și R.L.U. aferent, prin H.C.L. a Comunei Vladimirescu cu nr. 93 din 26.SEPTEMBRIE.2017 ("Cartier Europa").

Se propune construirea unor hale cu funcțiunea de servicii și sediu administrativ și realizare stradă în prelungirea străzii Belfast, cu amenajările aferente. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi:
 - Hale cu funcțiunea de servicii și sediu administrativ cu regim de înălțime max. 15.00m
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Asigurarea circulației auto și pietonală la nivelul cerințelor din zonă și a legăturilor corespunzătoare;
- Parcare pentru toate categoriile de vehicule, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Amenajarea accesului;
- Amenajare zone de agrement, spații verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Împrejmuire perimetrală;
- Realizarea unei zone de protecție între zona de locuințe (PUZ aprobat) și funcțiunea propusă (servicii) prin implementarea unor zone verzi de aliniament, respectiv o retragere față de limita de proprietate h/2 dar nu mai puțin de 2.00m, astfel încât distanța față de frontul stradal de vis-à-vis să nu fie mai mică de 15,00 m.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se va realiza din viitoarea stradă Belfast și continuarea acesteia, propusă prin documentația de față, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

2. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii de documentare elaborate anterior:

Conform PUG Comuna Vladimirescu si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotararea nr.92 din 23.07.2015, această zonă este încadrată în intravilanul propus al comunei





Vladimirescu.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50, HGR 525 și Codul Civil.

Surse de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. :

Extrase C.F.;

Ridicare topografică;

Certificat de urbanism nr. 190 din 21.04.2021.

Alte surse de informații utilizate:

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren.

Tema de proiectare:

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului **S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.**, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Comunei Vladimirescu.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiunea de servicii, realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Prevederile PUG Comunei Vladimirescu;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistemizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.
- Realizarea de perdele de protecție între zona de funcțiuni propusă și zona de locuire, din nordul incintei studiate. Pentru parcelele învecinate în nordul incintei studiate, există un PUZ aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 93/26.09.2017.





3. OPERAȚIUNI PROPUSE

3.1. AMPLASAMENT

În partea de Nord a incintei studiate, a fost aprobată documentația de urbanism P.U.Z. "Zonă de locuințe și funcțiuni complementare" și R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Vladimirescu cu nr. 93 din 26.SEPTEMBRIE.2017 ("Cartier Europa").

Vecinătăți incintă studiadă:

- la Nord – terenuri proprietate privată, având funcțiuni de drumuri, locuințe și zona de locuințe cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. conform P.U.G. în vigoare;
- la Sud – linie de tramvai Arad – Ghioroc și DN7;
- la Vest – construcție existentă (atelier mecanic) și linia C.F.R. 2001;
- la Est – proprietate privată, cu funcțiunea de zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. conform P.U.G. în vigoare.

3.2. FOLOSINȚA ACTULĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

3.2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

Vladimirescu este o comună din județul Arad, situată în partea de est a municipiului Arad.

Municipiul Arad face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Comuna Vladimirescu a fost atestată ca fiind o așesare de câmpie care s-a dezvoltat la început în lungul principalei artere de circulație.

După anul 1990 se constată o dezvoltare a localităților comunei, în special a localității Vladimirescu și a localității Horia.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționarea cu evoluția localității:

Conform PUG Vladimirescu aprobat în anul 2015, această zonă este situată în intravilanul comunei Vladimirescu, la nord de drumul național DN7 Arad- Deva (la o distanță de cca. 15,70m față de DN7) și la est de linia CFR.

Conform zonificării funcționale din PUG aprobat, terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ-S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L., est situat în UTR nr.14, subzonă Isp – zonă de instituții și servicii de interes public cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ.

3.2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE





Zona prezintă un potențial de dezvoltare, având în vedere situarea în teritoriul administrativ al localității și este inclus în politicile de dezvoltare urbană ale administrației publice locale.

3.2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în partea vestică a extravilanului comunei Vladimirescu, la cca. 14m nord față de DN7-Arad-Deva și la cca. 870m vest față de intersecția existentă din DN7, km 537+526.30.

Relaționarea zonei cu localitatea

Pentru realizarea accesului la obiectivul studiat în Etapa I din drumul național DN 7 Deva – Arad, se va folosi intersecția existentă a DN 7 cu strada Barcelona în zona km 538+200 dreapta, intersecție ce va fi reamenajată ca o intersecție în T cu viraj obligatoriu de dreapta și pene de accelerare și decelerare cu lungimea de 60 m și lățimea cuprinsă între 0... 4,00 m. Penele de accelerare și decelerare se vor racorda la marginea carosabilului străzii Barcelona cu ajutorul unor curbe arc de cerc cu raza $R = 12$ m.

Etapa a II-a: După realizarea pasajului denivelat al drumului național DN 7 peste linia calea de ferată, intersecția dintre DN 7 și strada Barcelona din zona km 538+200 dreapta se va închide, iar accesul la proprietate se va realiza prin giratia existentă în zona km 538+000, apoi pe drumul colector propus pe partea stângă a DN 7, care va trece pe sub pasajul propus și va continua pe partea dreapta.

Strada Belfast, are rol și de drumul colector, fiind situată la nord de parcela studiată și este propusă spre modernizare prin lărgirea părții carosabile la 6,00 m lățime și realizarea unei structuri rutiere cu fundație din balast și piatră spartă și a unei îmbrăcămînți rutiere bituminoase. În prezent strada este pietruită.

Accesul rutier se va realiza conform Avizului emis de către C.N.A.I.R. – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timisoara atasat prezentei documentații.

Terenul studiat este situat la o distanță de aproximativ 100,00m față de axul căii ferate, pe partea stângă a liniei curente CF 220 între km2+545 și km2+400, și nu se află în zona de siguranță a infrastructurii feroviare pulice, în limita de 20m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate.

Din punct de vedere funcțional, soluția propusă respectă caracterul zonei, propus prin PUG Vladimirescu.

3.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful



Din punct de vedere geomorfologic Teritoriul administrativ al comunei Vladimirescu aparține Câmpiei de vest a României. Districtul Câmpiei Mureșului inferior (Câmpia Aradului).

Ca subdiviziuni se remarcă în partea de nord-est o câmpie mai înaltă, cunoscută sub numele de câmpul Glogovățului, fiind presărate de văi parasite și zone de depresionare. Partea de vest este cupată de o câmpie mai joasă, Câmpia Aradului.

Trecerea între cele două compartimente este lină, nefiind marcată din punct de vedere geomorfologic.

Partea sudică a teritoriului administrativ al comunei Vladimirescu este ocupată de Lunca Mureșului inferior.

Zona de luncă este ocupată în cea mai mare parte de pădurea Vladimirescu și prezintă aspectul unei câmpii joase de luncă, cu numeroase crovuri, belciuge, brațe parasite ale râului Mureș. Zona prezintă frecvente fenomene de exces de umiditate freatic generat de exportul râului Mureș.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic teritoriul administrativ al comunei Vladimirescu, aparține bazinului râului Mureș.

Clima

Teritoriul administrativ al comunei Vladimirescu se încadrează într-un climat temperat continental moderat, cu ușoare influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Condiții geotehnice

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificatia este constituită din: sol vegetal pînă la adîncimea de 0.5m, urmează argila cafenie plastic vîrtoasă pînă la 1.3-1.5m adîncime, apoi argila prăfoasă cafeniu gălbuie cu calcar plastic vîrtoasă pînă la adîncimea de 2.0m, ce trece apoi la argila prăfoasă gălbuie ruginie cu calcar alterat și oxizi de mangan pînă la adîncimea de 2.7-3.0m; praf argilos cafeniu ruginiu umed plastic vîrtos cu trecere la plastic consistent pînă la 3.7-3.9m adîncime, ce trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu ruginiu plastic vîrtos cu trecere la plastic consistent pînă la adîncimea finală de investigare. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adîncimea de 4.5m-fata de nivel teren actual; Nivelul freaticului poate prezenta oscilații în limite largi, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă și datorită influenței directe a râului Mureș.

Conform STAS 6054/77 adîncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,7-08m.

În conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013 zona studiată se încadrează la $ag = 0,20g$ și $Tc = 0,7s$.

În conformitate cu Normativul NP 074/2007:



a) Din punct de vedere al riscului geotehnic conform tab. A4 :

condiții de teren:	terenuri bune	2 puncte
apa subterană :	epuizmente normale	2 puncte
clasificarea constr.categ.import:	normală	3 puncte
vecinătăți :	fără riscuri	1 punct
incadrare Normativ P100-1/2006: $a_g = 0,16g$; $T_c = 0,7s$		1 punct
total		9 puncte

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice:
conform tab. A4 - categoria geotehnică : 1
Concluzie: RISC GEOTEHNIC REDUS

Riscuri naturale

În zona comunei Vladimirescu s-a identificat ca zonă de risc partea de sud a intravilanului localității Mândruloc, unde se înregistrează intense fenomene de eroziune de mal, cu frecvente ruperi de mal. În această zonă malul râului Mureș este înalt, intravilanul fiind așezat direct pe terasa de 5-6 m. Eroziunea de mal este favorizată de exploatările neraționale de balast din albia minoră a râului Mureș din aval de localitatea Mândruloc. Menționăm că influențele directe asupra fenomenului avut generate atât de exploatările de pe malul drept cât și de pe malul stâng. Deși s-au efectuat unele lucrări de consolidare a malului în această zonă nu este indicată extinderea intravilanului localităților Mândruloc și Cicir în partea de sud a localității. Producerea inundațiilor are ca principale cauze ploile abundente, cu debite mari și de durată mică căzute în arealele neapărate împotriva inundațiilor, în zona adiacentă pădurii.

3.4 CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz), etc., capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme etc.

Pentru realizarea accesului la obiectivul studiat în Etapa I din drumul național DN 7 Deva – Arad, se va folosi intersecția existentă a DN 7 cu strada Barcelona în zona km 538+200 dreapta, intersecție ce va fi reamenajată ca o intersecție în T cu viraj obligatoriu de dreapta și pene de accelerare și decelerare cu lungimea de 60 m și lățimea cuprinsă între 0... 4,00 m. Penele de accelerare și decelerare se vor racorda la marginea carosabilului străzii Barcelona cu ajutorul unor curbe arc de cerc cu raza $R = 12$ m.

Etapa a II-a: După realizarea pasajului denivelat al drumului național DN 7 peste linia calea de ferată, intersecția dintre DN 7 și strada Barcelona din zona km 538+200 dreapta se va închide, iar





accesul la proprietate se va realiza prin giratia existenta in zona km 538+000, apoi pe drumul colector propus pe partea stanga a DN 7, care va trece pe sub pasajul propus si va continua pe partea dreapta.

Strada Belfast, are rol și de drumul colector, fiind situată la nord de parcela studiată și este propusă spre modernizare prin lărgirea părții carosabile la 6,00 m lățime și realizarea unei structuri rutiere cu fundație din balast și piatră spartă și a unei îmbrăcămînți rutiere bituminoase. În prezent strada este pietruită.

Accesul rutier se va realiza conform Avizului emiz de catre C.N.A.I.R. – Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timisoara atasat prezentei documentatii.

Terenul este situat pe partea dreapta a liniei CFR Aradul Nou-Glogovăț, la o distanță de aproximativ 100,00 m față de axul liniei ferate.

4. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristice ale funcțiilor ce ocupă zonă studiată

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: drumul national DN7 Arad-Deva, strada Tineretului, strada Roma, străzile existente aprobate în PUZ 2009, UTR nr.8 și nr.14 , drumuri de exploatare, cale ferată, linie de tramvai și piste de bicicliști.
- Canale de desecare.
- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, Cartier Rezidențial Europa, cu destinația de curți construcții în intravilan, cu regim de înălțime P+1E+M.
- Instituții publice și servicii, spații de agrement și sport, cu regim de înălțime Parter+1Etaj
- Terenuri arabile conform PUG Vladimirescu aprobat.
- Terenuri arabile cu destinația de drum.

Relaționări între funcțiuni

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, deoarece solutia propusa respecta reglementarile din PUG Vladimirescu.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume hală atelier mecanic cu funcțiunea de servicii, locuințe individuale, sala de nunți Nobless și bază sportivă.

Pe terenul propriu zis nu există fond construit.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Locuitorii din zona studiată utilizează spațiile comerciale aflate în afara zonei, care sunt suficiente.





În zona studiată există construcții cu funcțiunile de servicii și agrement.

Asigurarea cu spații verzi

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza drumului national DN7, de la limita asfaltică a drumului și până la limitele de proprietate a terenurilor studiate din zonă, de spațiu verde neamenajat, în zona căii de comunicație feroviară, de ampriza drumurilor de exploatare DE 370/3 și DE 365 și a drumurilor din Cartierul Europa, de la limita asfaltică/pământ/ pietruit a drumurilor și până la limitele de proprietate a terenurilor studiate din zonă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren.

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

Deoarece în prezent nu exista un acces amenajat, se propune amenajarea unui acces din DN7 pe strada Barcelona care se va lega prin prelungirii propuse a strazii Belfast cu accesul pe teren.

Incinta studiată nu este racordată la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și la rețeaua electrică.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear sau turistic.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează intravilanul comunei Vladimirescu. Funcțiunea solicitată de investitor se încadrează în prevederile P.U.G.-ului aprobat prin Hotărârea nr. 92/2015, astfel funcțiunea nu se modifică.

Principalele disfuncționalități

Printre principalele disfuncționalități se numără pe de o parte faptul că terenul studiat nu





dispune de dotări edilitare, iar pe de altă o parte terenul nu are în momentul de față acces direct.

Incinta studiată are categoria de folosință „arabil” și este situat în intravilan, în zonă de instituții publice și servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z.

Intersecția existentă dintre strada Barcelona și DN7, reprezintă o disfuncționalitate majoră, deoarece, nu este realizată conform legislației în vigoare. În consecință se propune reabilitarea și modernizarea acestei intersecții în prima etapă de dezvoltare.

Învecinarea cu calea ferată reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.

Zona studiată se află în zona II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate.

Opțiuni ale populației

Populația din zonă poate fi afectată minor de realizarea P.U.Z și R.L.U aferent – Zonă servicii, Hale cu funcțiunea de servicii și sediu administrativ, deoarece circulația autocamionelor poate polua fonic zona, de aceea va stabili un orar de circulație în zona. În prezent zona este instituită cu interdicția temporară de construire prevăzută prin PUG-ul aprobat, până la elaborarea unui P.U.Z.. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre scoaterea terenurilor de sub interdicție de construire.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Elementele majore ale temei de proiectare urmăresc următoarele:

- rezolvarea unor disfuncționalități existente pe plan local, la nivelul rețelelor tehnico-edilitare slab dezvoltate;
- modernizarea drumurilor și rezolvarea altor aspecte critice ale circulației;
- reglementarea **suprafețelor construite peste limita maximă de 120mp** permisă în U.T.R nr. 14 din P.U.G. Vladimirescu.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Marirea suprafeței construite peste limita maximă de 120mp, permisă prin reglementarea U.T.R. nr. 14;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin completarea rețelelor existente;
- Amplasarea construcțiilor în afara zonei de siguranță față de linia CFR și a drumului național.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 190/ 21.04.2021 - eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu,





se recomandă elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevăzute în P.U.G. Vladimirescu.

Terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. MEETS YOUR NEEDS S.R.L., S.C. ARES ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. și S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L., conform Extraselor de Carte Funciară atașate. Terenurile au categoria de folosință de arabile în intravilan, și sunt amplasate pe partea dreaptă a Drumului Național DN7 pe sensul de mers spre Municipiul Arad dinspre Comuna Vladimirescu.

Incinta studiată are suprafața totală de **17.337,00 mp** și este compusă din 3 terenuri cu formă aproximativ regulată în plan. În prezent terenurile sunt libere de construcții

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.	315249	10.559,00	Lot. 1	arabil, intravilan
2	S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.	300984	4.360,00	-	arabil, intravilan
3	S.C. MEETS YOUR NEEDS S.R.L.	300985	2.418,00	-	arabil, intravilan, cota 1/3
4	S.C. ARES ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.	300985	2.418,00	-	arabil, intravilan, cota 1/3
5	S.C. DSR BUILDING LUXURY S.R.L.	300985	2.418,00	-	arabil, intravilan, cota 1/3

4.1. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediata vecinătate, stabilindu-se mai concret poziția lor după obținerea avizelor de amplasament solicitate prin Certificatul de Urbanism, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

4.2. PREVEDERI ALE P.U.G. – ULUI ARAD APROBAT

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Terenul studiat se află în intravilanul județului Arad, comuna Vladimirescu și Conform PUG Comuna Vladimirescu și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr.92 din 23.07.2015, această zonă este încadrată în intravilanul propus al comunei Vladimirescu, acesta fiind teren cu destinație de servicii.

Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ este situat în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de P.U.Z. sau P.U.D, și în zona de servicii;

Regimul de aliniere, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului pentru terenurile libere se stabilesc prin PUZ;





Nu este admisă funcțiunea de industrie;

Dezvoltarea racordurilor noilor construcții la rețelele edilitare;

Principala arteră de circulație din zona studiată este drumul național DN7, care traversează și asigură legătura cu drumurile colectoare din comuna Vladimirescu.

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) Vladimirescu aprobat prin Hotărârea nr.92 din 23.07.2015, obiectivul studiat se încadrează în zonă de servicii de interes public (UTR 14).

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00%

Modernizarea circulației:

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

a) Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).

Se propune accesul la incinta studiata sa fie realizat de pe strada Belfast prin continuarea acesteia.

Parcaje: Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Se va asigura un număr minim de parcări pentru vizitatori.

b) Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice : devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare și garare etc.).

Terenul studiat este situat în partea de vest, la o distanță de aproximativ 98,90m față de axul căii ferate, pe partea stângă a liniei curente CF 220 între km2+545 și km2+400, și nu se află în zona de siguranță a infrastructurii feroviare pulice, în limita de 20m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate.

Construcțiile propuse vor fi amplasate la minim 100,00 față de axul liniei ferate.

Nu este cazul.

c) Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc.)

Nu este cazul.

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție față de drumul național DN7- 50,00m din axul carosabil;
- zonă de siguranță față de liniile CFR- 20,00m din ax conform Aviz CFR;
- zonă de protecție față de liniile CFR- 100,00m din ax conform Aviz CFR;
- zonă de protecție față de liniile de tramvai- 3,00m de la linie;

4.3. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE:

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă este zonă de servicii prin construirea unor hale cu





funcțiunea de servicii și sediu administrativ, precum și prelungirea străzii Belfast.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;

5. INDICATORII PROPUȘI

5.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Procent minim spații verzi: 10%

Regimul maxim de înălțime propus este de 15,00 m față de CTS.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ STUDIATĂ

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,80

5.2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

5.2.1. STUDIU GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului, ce prezintă în această parte largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,00-1,50m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50m$, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificația este constituită din: sol vegetal până la adâncimea de 0,5m, urmează argilă cafenie, plastic vârtoasă până la 1,30-1,50m adâncime, apoi argilă prăfoasă cafeniu gălbuie cu calcar plastic vârtoasă până la adâncimea de 2,00m, ce trece apoi la argilă prăfoasă gălbuie ruginie





cu calcar alterat și oxizi de mangan până la adâncimea de 2,70-3,00m; praf argilos cafeniu ruginiu umed plastic vârtos cu trecere la plastic consistent până la 3,70-3,90m adâncime, ce trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu ruginiu plastic vârtos cu trecere la plastic consistent până la adâncimea finală de investigare.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de 4,50m față de nivelul terenului actual. Nivelul freaticului poate prezenta oscilații în limite largi, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă și datorită influenței directe a râului Mureș.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,70-0,80m.

În conformitate cu prevederile normativului P100-1/2006, zona se încadrează la $a_g=0,16g$; și $T_c=0,7s$.

Riscul geotehnic al amplasamentului este redus, iar categoria geotehnică este 1.

Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă o disfuncționalitate.

5.3. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (NU ESTE CAZUL.)

Terenurile care compun amplasamentul propus - incinta studiată - sunt în proprietate privată și au categoria de folosință arabil în intravilan.

6. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

6.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona de referință are locația în Regiunea de Dezvoltare Vest a României, județul Arad, în intravilanul Comunei Vladimirescu, reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: **“ZONĂ SERVICII – CONSTRUIRE HALE CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII ȘI SEDIU ADMINISTRATIV ȘI REALIZARE STRADĂ ÎN PRELUNGIREA STRĂZII BELFAST”**. Cele 3(trei) parcele studiate, identificate prin C.F. nr. **315249 - Vladimirescu, nr. cad. 315249**; C.F. nr. **300984 - Vladimirescu, nr. cad. 300984**; C.F. nr. **300985 - Vladimirescu, nr. cad. 300985** sunt amplasate pe teritoriul intravilan al Comunei Vladimirescu, Județul Arad. Terenurile au o suprafață totală de **17.337,00 mp** și au o formă individuală aproximativ regulată în plan.

Vecinătăți incintă studiată:

- la Nord – terenuri proprietate privată, având funcțiunea locuințe colective și funcțiuni complementare(PUZ aprobat prin H.C.L.Vladimirescu nr. 93/26.09.2017)
- la Sud – linie de tramvai Arad – Ghioroc și DN7;
- la Vest – construcție existentă (atelier mecanic) și linia C.F.R. 2001;
- la Est – proprietate privată, cu funcțiunea de zonă de servicii cu interdicție temporară de construire

6.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE





6.2.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața de 17.337,00 mp, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea de accese prin amenajarea unei străzi în prelungirea străzii Belfast care va asigura accesul la terenuri, reglementarea de construire hale cu funcțiunea de servicii și sediu administrativ cu dotările aferente.

6.2.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei zone de servicii, hala cu funcțiunea de servicii, sediu administrativ și a amenajărilor aferente:

a. Construcții noi:

- Hale și sediu administrativ cu funcțiunea de servicii, cu regim de înălțime maxim 15.00m
- b. Sistemizarea verticală a terenurilor;
- c. Alei pietonale și trotuare;
- d. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminatul arhitectural;
- e. Racord carosabil în continuarea străzii Belfast și accesul autospecialelor de intervenție;
- f. Platforme betonate și carosabile
- g. Împrejmuire perimetrală

Zona studiată are suprafața de **17.337,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere-intrare, ieșire.

În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință teren arabil în intravilan, căi de comunicație (străzi și drumuri) și curți construcții.

Incinta cu propuneri are suprafața de **17.337,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la construirea unor hale cu funcțiunea de servicii și sediu administrativ, realizarea drumurilor de incintă necesare funcțiunii propuse, amenajarea de spații verzi, și extinderea rețelelor edilitare existente spre incinta cu propuneri.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de servicii, fiind admise funcțiuni complementare acestora cu diferite dotări și anexe.

Adițional spațiului verde din cadrul profilului stradal sunt prevăzute și suprafețe compacte pentru zone verzi.

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

În incintă, se vor asigura locuri de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public. Se va amenaja spațiu verde corespunzător.

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament.

Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și comerț.

Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.





Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Propunerea infrastructurii tehnico – editare în vederea realizării zonei de servicii menționată în denumirea lucrării.

Se propune implementarea unui regim de înălțime maxim în zonă $H_{max} = 15,00$ m, $P+3E_{max}$, un procent maxim de ocupare al terenului $P.O.T._{max} = 60\%$ și un coeficient maxim de utilizare al terenului $C.U.T._{max} = 2,80$.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza prin prelungirea străzii Belfast, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Se propune un procent minim pentru amenajarea spațiilor verzi în procent de 10,00 %.

4.2.2. Bilanțul teritorial al incintei studiate

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN	17.337,00	100,00%	-	-
2	CONSTRUIRE HALE CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII ȘI SEDIU ADMINISTRATIV ȘI REALIZARE STRADĂ ÎN PRELUNGIREA STRĂZII BELFAST	-	-	Max. 10.402,20	Max 60,00%
3	CIRCULAȚII CAROSABILE, ALEI PIETONALE, PLATFORME CAROSABILE, ZONE DE ANDOCARE, PARCAJE)	-	-	Min. 1733,70	Min. 10,00%
4	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	Min. 1733,70	min. 10,00%
5	TOTAL	17.337,00	100,00%	17.337,00	100,00%

6.2.3. Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din strada Belfast.

În incinta obiectivului se vor realiza: circulații carosabile, platforme, parcaje, alei pietonale și trotuare perimetrare clădirilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din strada Belfast spre zona de servicii; circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă ieșire.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a localității Vladimirescu se face printr-o conductă de aducțiunea de apă





potabilă din tuburi de azbociment Dn 200 mm racordată la conducta de aducțiune de apă formată din două țevi de oțel având Dn 600 mm fiecare care se alimentează de la Uzina de Apă nr. 2 Arad.

În zona studiată există rețele de apă, dar amplasarea concreta a acestor rețele se vor marca după obținerea avizelor de amplasament

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere din localitatea Vladimirescu se face în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Arad, printr-o stație de pompare amplasată în partea de vest a localității Vladimirescu.

În zona studiată există rețele de canalizare menajera, dar amplasarea concreta a acestor rețele se vor marca după obținerea avizelor de amplasament.

Canalizare pluvială

În zona studiată nu există rețea de canalizare pluvială dar amplasarea concreta a acestor rețele se vor marca după obținerea avizelor de amplasament.

Alimentarea cu gaze naturale

Comuna Vladimirescu dispune de rețele de gaze naturale presiune redusă, și deservește atât consumatorii casnici cât și consumatorii sociali culturali.

În zona studiată există rețea de gaze naturale. Rețeaua existentă este situată pe strada Roma, respectiv strada Madrid.

Gazele naturale sunt utilizate pentru încălzirea pe timp de iarnă, respectiv nevoi casnice.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune și de medie, și posturi de transformare.

Telecomunicații

În prezent de-a lungul DN7 există cablu de fibră optică și cablul interurban subteran.

Rețelele telefonice pentru distribuție sunt aeriene și subterane.

6.2.4. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Regimul de înălțime maxim propus este de **P + 2E, H_{max} = 15,00 m.**

Indicatori de utilizare a construcțiilor propuse în incinte:

S_{teren} = 17.337,00 mp

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 60,00%

C.U.T. propus = 1,80

Spații verzi propuse = min. 10%





6.2.5. Capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehicule, emisii de noxe

Nu este cazul.

7. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător, se vor extinde rețelele edilitare. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei. De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, datorită caracterului de nod de circulații majore DN7 Arad - Deva, și poziționarea incintei studiate aflată la o foarte mică distanță de limita municipiului Arad, considerat împreună cu Timișoara, poarta de Vest a României spre Europa, și nu afectează negativ arealul studiat.

8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea propusă este de servicii.

În zonă există dotări de interes public – DN7.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor menționate.

Accesele pe teren se vor realiza prin racorduri carosabile din strada Belfast și DN7.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă. Nu se propun servituți asupra/în favoarea terenului studiat.

9. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

- a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;





- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din localitatea Vladimirescu, cu alimentare cu apă de la Uzina de Apă nr.2 Arad.

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare publică, prin rețeaua localității Vladimirescu.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponie. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, zone verzi și de agrement compacte, în procent de minim 20% din suprafața incintei studiate.

Se va prevedea plantarea unei perdele vegetale formată din plantații de arbori și arbuști ornamentali cu rol de protecție.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană





Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

10. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, oferirea unor noi locuri de muncă, oferirea serviciilor de calitate clienților aflați în tranzit, și, datorită caracterului de nod de circulații majore DN7 Arad - Deva, și poziționarea incintei studiate aflată la o foarte mică distanță de limita municipiului Arad, considerat împreună cu Timișoara, poarta de Vest a României spre Europa, nu afectează negativ arealul studiat. Totodată, prin prezentul PUZ se va asigura accesul către celelalte cartiere ale zonei din DN7.

11. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității acesteia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

Principalele categorii de intervenție ce să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: funcțiuni complementare.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Vladimirescu.

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- Amenajare căi de acces
- Amenajare spații verzi
- Realizare alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o





etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe pozitive la nivelul localității Vladimirescu, asigurând multilateralitatea locuirii din zonă, cu influențe pozitive la nivelul Cartierului Rezidențial Europa.

Investiția propusă este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servirii populației cat și a agenților economici din zonă.

Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorului, în conținutul P.U.Z. s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- extinderea rețelei stradale;
- reglementarea drumurilor, spațiilor verzi;
- zonificarea funcțională a terenului;
- organizarea urbanistică arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecția mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit,
Arh. Ela Falca



Verificat – Specialist R.U.R.
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

