

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

• Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona servicii"
AMPLASAMENT:	jud. Arad, com. Vladimirescu, extravilan, Dc 68, CF320116, CF320117, CF325850, CF320118
BENEFICIAR:	Obreja Cristina si Andreea Claudia, Cozma Vasile si Luciana Georgeta, Usca Cristian Lazar, Nini Rodica, Ratz Nicolae si Eugenia Victoria
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
COORDONATOR:	S.C. ARHITECTONIC S.R.L. - arh. Doriana BALOGH
NUMAR PROIECT:	06/2021

• Obiectul P.U.Z.

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Obiectul P.U.Z. il constituie introducerea terenurilor in intravilan, schimbarea destinatiei din agricol in zona pentru servicii si reglementarea din punct de vedere urbanistic. Zona vizata spre teglementare este constituita din imobilele identificate prin extrasele:

- CF 31355 - proprietar Cozma Vasile si Cozma Luciana-Georgeta, categoria arabil, in extravilan
- CF 314354 - proprietar Obreja Cristina Geanina si Obreja Andreea Claudia, categoria arabil, in extravilan
- CF 318097 - proprietar Ratz Nicolae si Ratz Eugenia-Victoria, categoria arabil, in extravilan
- CF 318098 - proprietar Usca Cristian-Lazar si Nini Rodica, categoria arabil, in extravilan

Terenurile identificate, cu o suprafata totala de 8000 mp, sunt amplasate in extravilan, pe str. Padurii (DC68), la est de intravilanul localitatii Vladimirescu.

Documentatia se intocmeste la solicitarea beneficiarului, pentru ca acesta sa poata edifica pe teren constructii pentru servicii.

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

• Surse documentare

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

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

- Studiu Geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

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

Localitatea Vladimirescu a fost atestata documentar in anul 1724, ca o asezare de campie care s-a dezvoltat la inceput in lungul principalei artere de circulatie, asezare care a trait in acest tinut in secolul al XVIII-lea.

Comuna Vladimirescu este formata din 4 localitati, Vladimirescu, Cicir, Horia, Mandruloc si face parte din categoria comunelor cu structura urbanistica grupata (continua), cu o retea stradala compusa complex. Actuala sosea Arad-Lipova care trece prin centru desparte localitatea in doua zone diferite tipologic. Zona nordica este structurata regulat (geometric) de tip concentrat, cu retea rectangulara iar zona de sud -vest este dominata de un sistem neregular, fara centru definit, cu unele zone de retea deformata pe contur.

Zona studiata se afla in partea de est a localitatii Vladimirescu, in extravilan, pe str. Padurii (DC68) intr-o zona care se dezvolta pe directia de servicii si industrie.

Terenurile se afla la aproximativ 600 de m fata de limita intravilanului Vladimirescu reprezentat de zona de locuinte.

2.2. Incadrarea in localitate

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

Amplasamentul pe care se intentioneaza a se realiza investitia este compus din patru terenuri, insumand o suprafata totala de **8000 mp**, amplasate in extravilanul localitatii Vladimirescu, pe strada Padurii.

Din punct de vedere al relationarii zonei, pozitia beneficiaza de acces la drumul public si de posibilitatea de racordare la reseaua de energie electrica reprezentata de linia electrica aeriana de medie tensiune (20 de kV).

Vecinatatile zonei sunt:

Nord: teren reglementat prin HCL 56/23.04.2019 - zona industrie - proprietate privata

Sud: strada Horea (drum exploatare) si Cn 463 (imbunatatiri funciare) - domeniul public

Est: strada Padurii - domeniul public

Vest: terenuri arabile in extravilan - proprietati private

Zona studiata este dotata cu urmatoarele retele edilitare: energie electrica

Din punct de vedere al accesibilitatii la retelele edilitare, terenurile propuse spre reglementare au acces la reseaua de drumuri publice reprezentate de strada Padurii (DC68), strada Horea si la reseaua de energie electrica de medie tensiune.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Comuna Vladimirescu este situata in partea de sud-est a Campiei Aradului.

Relieful este de campie joasa - Campia Aradului care este situata intre Muntii Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, in continuarea Campiei Crișurilor la sud de linia localitaților Pancota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sanmartin pana in valea Mureșului intre Pauliș și Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar in vest puțin peste 100 m. La poalele Munților Zarandului se distinge o fașie de campie piemontana care nu ajunge pana la Mureș și care trece treptat intr-o fașie ceva mai joasa (puțin peste 100 m) cu caractere de campie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Campia Aradului este formata din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar in imprejurimile localitații Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. in cuprinsul campiei de divagare sunt frecvente albi și meandre parasite, grinduri, lacoviști și saraturi.

Caracteristici climatice ale zonei si temperatura aerului:

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

Precipitații:

Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental

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

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

Vantul:

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

Caracteristici geotehnice ale terenului.

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potențial de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

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

Cuaternarul are o adancime de aproximativ 200-250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatii (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

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

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

Seismicitatea:

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

Adancimea maxima de ingheț este stabilita conform STAS 6054-85 si este 0.70 – 0.80 m.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

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

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

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

Identitatea zonelor protejate.

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

Vecinatati din sectorul petrol si gaze naturale.

Magistrala de gaz se afla la aproximativ 410 m fata de terenurile propuse spre reglementare.

2.4. Circulatia

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

Strada Padurii beneficiaza de cai de circulatie auto si pista de biciclete. Strada Horea beneficiaza doar de amenajari pentru circulatie auto.

Nu exista transport in comun, circulatie navala sau aeriana in apropierea zonei dar terenurile se afla in conul de protectie a Aeroportului Arad.

Din punct de vedere al finisarii cailor de comunicatie existenta, circulatia rutiera si velo(pista de biciclete) se face pe strada Padurii care e alcatuita din imbracaminte asfaltica. Strada Horea nu beneficiaza de finisaj asfaltic.

Nu exista dificultati in circulatie.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona studiata este alcatuita din urmatoarele functiuni:

- Servicii sau industrie cu regim de inaltime parter + mezanin - terenuri neconstruite, cu cladiri in curs de constructie sau imobile construite (sala de nunti)
- Agricole cu regim de inaltime parter si etaj
- Rezidentiala, terenuri needificate

Functiunile pentru servicii care s-au dezvoltat in zona sunt rezultatul faptului ca zona este activa din punct de vedere al circulatiei.

Din punct de vedere al fondului construit, acesta este reprezentat de zone agricole sau pentru servicii cu cladiri amplasate retras de la frontul strazii.

Din punct de vedere al spatiilor verzi, zona propusa spre reglementare se afla la aproximativ 2.2 km de centrul localitatii si implicit de zone verzi amenajate. Majoritatea spatiilor verzi sunt reprezentate de amenajarile aferente cailor de comunicatie si anume santuri de drenare a apelor pluviale si spatii verzi de aliniament.

Nu exista riscuri naturale pentru zona studiata, zona aflandu-se pe teren plat.

Nu exista disfunctionalitati din punct de vedere al ocuparii terenurilor.

2.6. Echipare edilitara

- stadiul echipării edilitare în zona, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaz – după caz)
- principalele disfuncționalități

Zona beneficiază de următoarele rețele tehnico-edilitare:

- Rețele de distribuție energie electrică de medie tensiune amplasate pe domeniul privat al beneficiarilor
- Rețea de străzi cu îmbracaminte asfaltică și de macadam, dotate cu piste de biciclete și cu santuri pentru drenarea apelor pluviale

Una dintre principalele disfuncționalități ale zonei este lipsa rețelilor de apă și canalizare, disfuncționalitate care este în planul de dezvoltare strategică a comunei Vladimirescu.

Se estimează că odată cu densificarea zonei se vor dezvolta și rețelele edilitare și se vor dota străzile cu trotuare și aliniamente de vegetație.

2.7. Probleme de mediu

- relația cadru natural-cadru construit
- evidențierea riscurilor naturale și antropice
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zona
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Relația cadrului natural – cadrul construit

Din punct de vedere al cadrului construit pe zona propusă spre reglementare nu există construcții. Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

- opțiuni ale populației
- puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

S-a elaborat un studiu de oportunitate asupra zonei de către beneficiarii investiției care doresc construirea unor clădiri pentru servicii.

Prin Certificatul de Urbanism se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevăzute în Avizul de Oportunitate iar consultarea publicului se face conform Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Tema de proiectare ce stă la baza elaborării prezentei documentații reflectă atât punctul de vedere al administrației locale asupra politicii proprii de dezvoltarea a localităților componente cât și cerințele și opțiunile populației.

Elementele de tema majora sunt:

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

2.9. PREZENTAREA DISFUNCTIONALITATILOR EXISTENTE SI MODUL DE REZOLVARE AL ACESTORA

Disfunctionalitatile remarcate in zona sunt:

- Zona este traversata pe directia nord-sud de o linie electrica aeriana de medie tensiune (20 kV), acest fapt constituind o disfunctionalitate avand in vedere culoarul de protectie LEA de 24,00 m care se impune, dar totodata, prin solutiile tehnice propuse prin avizul administratorului retelei, se va asigura alimentarea cu energie electrica a zonei.
- Absenta in zona a retelelor edilitare de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera (aceste probleme sunt rezolvate prin solutii locale)

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICa

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

PUG-ul Vladimirescu situeaza terenul in extravilanul localitatii, astfel nu exista prevederi pentru zona.

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Nu exista prevederi pentru zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

Fundarea constructiilor se va realiza conform prevederilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulatiei

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

Se va realiza racordarea zonei pentru circulatia auto la strada Padurii.

Racordurile la drumurile publice se va face conform cerintelor administratorului drumului si legislatiei in vigoare.

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

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

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

Zone si subzone functionale:

S - zona pentru servicii (functiune dominanta):

❖ SUBZONA: servicii

Funcțiuni permise: constructii cu destinatie pentru servicii, productie, industrie nepoluanta;

Funcțiuni permise cu conditii: comert, cladiri administrative, cladiri de birouri, cladiri productie si depozitare complementare activitatii intreprinse, cladiri industrie nepoluanta, locuinte de serviciu, mica productie

Funcțiuni interzise: alte functiuni precum invatamant (crese, gradinite, scoli si altele similare), spatii pentru culte, gospodarie comunala (cimitire), locuinte si orice alte activitati care nu se incadreaza in functiuni permise sau cu conditii;

❖ SUBZONA: CAI DE COMUNICATIE

Funcțiuni permise: cai de comunicatie de incinta (platforme carosabile, parcuri, trotuare);

Funcțiuni permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare cu avizul institutiilor avizatoare

Funcțiuni interzise: orice alte functiuni

❖ SUBZONA: VERDE

Funcțiuni permise: amenajari spatii verzi

Funcțiuni permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare amplasate subteran

Funcțiuni interzise: orice alte functiuni; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare sau platforme de depozitare.

Zona studiata, cu suprafata de 29.592 mp, cuprinde caile de circulatie, retelele edilitare din zona, vecinatatile perimetrare si punctele de acces in partea de vest si nord. Interventiile urbanistice din aceasta zona se rezuma la amenajarea acceselor pe teren in conditiile solicitate de administratorul drumurilor si la realizarea bransamentelor si racordurilor la retelele tehnico-edilitare de energie electrica.

Zona propusa spre reglementare are suprafata de 8.000 mp.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	49	0	49	0
ZONA PENTRU SERVICII	5376	18	13376	45
ZONA VERDE	1400	5	1400	5
ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	17667	60	9667	33
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	5088	17	5088	17
TOTAL	29580	100.00	29580	100.00
BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	8000	100	0	0
ZONA PENTRU SERVICII din care:	0	0	8000	100
<i>SUBZONA PENTRU SERVICII</i>	0	0	3200	40
<i>SUBZONA CIRCULATII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE</i>	0	0	3200	40
<i>SUBZONA SPATII VERZI</i>	0	0	1600	20
TOTAL	8000	100.00	8000	100.00
INDICI CARACTERISTICI:				
CF314354, CF314355, CF318098, CF318097	Regim inaltime: Parter + Mezanin			
S teren = 8000 mp	H max cornisa: 8.00 m (120.86 m NMN)			
	H max coama: 12.00 m (124.86 m NMN)			
POT max = 50%	Spatii verzi: minim 20%			
CUT max = 0.75	Cota teren natural:		111.62	112.36

Mijloace de transport. Pentru buna desfasurare a activitatilor se vor organiza cai de comunicatie alcatuite din platforme carosabile, pietonale si locuri de parcare.

Personal. Din punct de vedere al personalului se estimeaza intre 10 si 30 persoane angajate. **Platformele carosabile de incinta** vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Parcajele din incinta vor respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, asimilate functiunii comerciale astfel:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Platformele carosabile, parcajele si drumurile de incinta vor respecta prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata, si vor fi prevazute de asa natura incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

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

Deseuri. Deseurile rezultate din activitate vor fi colectate pe categorii si evacuate de firme specializate.

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

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

Aliniamentul la frontul stradal este reprezentat de distanta de protectie de 12.00 m fata de lea 20kV si anume linia care rezulta din unirea la distanta de 20.75 m a laturii nordice a terenului identificat prin CF 314354 si la 25.30 m a laturii sudice a terenului identificat cu CF 318097.

Retragerea perimetrului constructibil fata de limitele laterale si posterioare va fi de min. 3.50 m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

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

Alimentare cu apa potabila: Apa potabila va fi asigurata prin put forat situat in subzona tehnico-edilitara. Putul va fi echipat cu pompa submersibila.

Apa necesara pentru obiectivul studiat va fi folosita in special pentru asigurarea nevoilor de apa pentru consum menajer si tehnologic. Apa potabila pentru angajati va fi asigurata prin dozatoare de apa.

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

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

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

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

in care:

$N_i - 1 =$ numarul de consumatori = 30

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator intr-o zi = $120l/om \times zi$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 1.10$ [mc/zi necesar de apa tehnologica]

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1000} (30 \times 120) = 3,60 + 1,10 = 4,7 [mc/zi]$$

b) debitul maxim zilnic

$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi}$ [mc/zi]

$Q_{zi.max} = 4,7 \times 1,3 = 6,1$ [mc/zi]

c) debitul maxim orar

$Q_{o.max} = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o$ [mc/h] $K_o = 3$

$Q_{o.max} = 1/24 \times 6,1 \times 3 = 0,72$ [mc/h]

- d) Cerinta de apa – conform SR 1343/1-2006
 $C.zi.med = K_s \times K_p \times Q_{zi.med}$ [mc/zi]
 $K_s = 1,05; K_p = 1,1$
 $C.zi.med = 1,05 \times 1,1 \times 4,7 = 5,43$ mc/zi]
 $C.zi.max. = K_{zi} \times C_s.zi.med. = 1,30 \times 5,43 = 7,06$ [mc/zi]
 $C.o.max = 1.05 \times 1.1 \times 0.72 = 0.83$ [mc/h]

Necesarul de apa pentru combaterea incendiului

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

Calculul necesarului de apa pentru combaterea incendiilor se calculeaza in functie de numarul de incendii teoretic simultane.

Durata teoretica de functionare a hidranților exteriori este de 3 ore.

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

Debitul hidranților exteriori = 10 l/s

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

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

Calculul volumului rezervoarelor de apa

Volumul rezervoarelor de apa se va calcula cu relatia $VRI = V_i + V_{cons}$, unde V_i = volum rezerva incendiu si V_{cons} = necesarul de apa pentru consumul la utilizator pe durata stingerii incendiului

$$V_i = 0,06 \times \sum n_j \times Q_{ii} \times T_i + 3,6 \times \sum Q_{ie} \times T_{ie}$$

Unde:

- n este numarul de incendii simultane care se combat de la exterior cu apa din hidranții exteriori;
- n_j este numarul de jeturi simultane impus pentru cladirea respectiva;
- Q_{ii} este debitul asigurat de un jet la hidranții interiori, in l/s;
- T_i este timpul teoretic de funcționare al hidranților interiori in minute,
- Q_{ie} este debitul asigurat de hidranții exteriori, in l/s;
- T_e este timpul teoretic de funcționare a hidranților exteriori, in ore.

$$V_i = 51.840 \text{ l} = 51,84 \text{ mc}$$

Capacitatea totala rezervorului se va stabili cu relații

$$V_{rez} = V_{comp} + V_{inc} + V_{av}, (\text{m}^3)$$

unde

V_{Comp} – volumul de compensare a variației orare

$$V_{Comp} = a \times K_p \times K_s \times Q_{s \text{ zimax}}$$

a – coeficient de compensare, adimensional

Q_{zimax} – debitul zilnic maxim

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

$$\Rightarrow V_{comp} = 0.5 \times 1,05 \times 1.1 \times 6.1 = 3,5 \text{ mc}$$

V_{av} – volumul pentru rezerva de avarie calculat conform STAS 4165/88

$$V_{av} = Q_{min} \times T_{av}$$

Q_{min} – 60% din debitul maxim zilnic Q_{zi max}

Tav – timpul maxim în ore a unei avarii pe circuitul apei în amonte de rezervor, conform NP133;
Tav = 8 ore.

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

$$\Rightarrow V_{av} = 3.66 \text{ mc/h} * 8 \text{ h} = 29.28 \text{ mc}$$

Astfel,

$$V_{rez} = V_{comp} + V_{inc} + V_{av}, (\text{m}^3) = 3,5 + 51,84 + 29,28 = 84,62 \text{ mc}$$

Se va alege un rezervor 100 m³

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

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

Apele rezultate în urma procesului tehnologic, dacă există, vor fi colectate separat într-un bazin vidanjabil si evacuate prin vandanjare de utilaje speciale.

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

În incinta zonei studiate rețeaua de canalizare va fi conform proiectului de edilitare sectiunea canalizare ape uzate menajere. în incinta se va realiza câte un racord de canalizare menajera la fiecare cladire. Apele uzate vor fi colectate de la cladiri, apoi ajung în rețeaua de canalizare din incinta. Pe rețea se vor prevedea camine de schimbare de directie, camine de vizitare si camine de racord. Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse între De 160 – 250 mm.

Procesul tehnologic nu produce ape reziduale.

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

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

$$Q_{u.zi.med} = 3,7 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.max.} = 4,8 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.o.max.} = 0,6 \text{ mc/h}$$

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

Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse între De 160 – 315 mm.

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

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

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

- la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decât viteza maxima admisa;

- la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decat viteza minima de autocuratare(0,7m/s) si mai mica decat viteza maxima admisa (v_{min} vr v_{max}) si gradul de umplere sa fie mai mic decat gradul de umplere maxim admis u_{max} ;

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

Se determina conform STAS 1795/87, cu formula: $Q_c = 0,0001 \cdot i \cdot \Sigma Sc$ l/s in care:

i =intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecvența normata a ploii de calcul

$i = 300$ l/sec x ha

- ϕ_1 = coeficient de scurgere invelitori metalice = 0,95

- ϕ_2 = coeficient de scurgere pavaje din piatra = 0,8

- ϕ_3 = coeficient de scurgere spatii verzi = 0,15

Sc = suprafața construita 1810 mp

Sv_1 = suprafața alei/platforme 2611 mp

Sv_2 = suprafața spații verzi 3579 mp

$Q_{c1} = 0,0001 \times 300(1810 \times 0,95 + 2611 \times 0,8 + 3579 \times 0,15) = 130$ l /s

Pentru apele pluviale curate se va alege un bazin de retentie. Volumul bazinului de retentie ape pluviale se calculeaza cu relatia $VBR = Q_c \times t$ [m³] = $(Q_c \times t)/1000$ [m³]

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

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

Astfel, rezulta bazin de retentie cu capacitatea de 216 mc.

Pentru apele menajere se va alege un bazin vidanjabil cu volumul de 30 mc.

Energia termica: Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizatie de construire.

Gaze naturale: Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizatie de construire.

Energia electrica: Se va realiza bransament la rețeaua de curent electric existenta in zona conform cerintelor detinatorului de rețea. Avand in vedere ca rețeaua din zona este de medie tensiune se va realiza un post de transformare in anvelopa de beton de 20 kVA. In incinta studiata liniile electrice vor fi linii electrice subterane formate din cabluri montate in tuburi de protectie.

Gospodarie comunală: Se va prevedea o platforma pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei.

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

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

Drumuri:

Accesul auto se va realiza din strada Padurii. Structura rutiera pentru zona de acces va fi similara cu cea de pe strada Padurii conform cerintelor administratorului drumului.

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- o Propuneri privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale
- o Epurarea si preepurarea apelor uzate
- o Depozitarea controlata a deseurilor
- o Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
- o Organizarea sistemelor de spatii verzi
- o Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- o Refacere peisagistica si reabilitare urbana

- Valorificarea potentialului turistic/balnear – dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Propuneri pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

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

Consumatorii de apa sunt alimentati din put forat

Apele uzate menajere vor fi directionate spre bazine vidanjabile.

Dezvoltarea zonei nu creeaza poluare fonica peste limitele normate.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin pozitia ei.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi directionate spre bazinele vidanjabile.

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

Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor se va face in pubele ecologice pe o platforma betonata impermeabila cu pante de scurgere inspre o basa conectata la un bazin vidanjabil.

Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In zona reglementata sunt propuse spatii verzi in proportie de 10% si 20% pentru constructii cu destinatia de servicii si productie usoara,

Protejarea bunurilor de patrimoniu

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

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

Se vor prevedea cai de circulatie cu latimile corespunzatoare conform legislatiei in vigoare.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului (conform anexa 1, a HG 1076/2004 actualizata 2012)

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

- a.** *Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.*

Solutia de urbanism propusa creeaza un cadru pentru activitati ulterioare, transformand terenurile agricole in extravilan aflate la drumul comunal DC68(str. Padurii) in zona pentru servicii, destinatie care prin amplasament se preteaza mai bine in relatie cu dezvoltarea zonei. Astfel se vor crea conditii de dezvoltare a zonei si de crestere a locurilor de munca.

- b.** *Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau deriva din ele.*

Planul se incadreaza in prevederile PUG-ului cu caracter director, incurajand dezvoltarea zonei.

- c.** *Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile*

In situatia existenta, terenurile care se doresc a fi reglementate sunt terenuri agricole in extravilan. Luand in considerare respectarea principiilor de dezvoltare durabila, terenurile beneficiarilor fiind adiacente

drumului comunal pot fi accesate in parte din doua accese cuplate pentru a minimiza numarul de accese si implicit conditiile de trafic. Astfel autovehiculele poluante vor circula pe o distanta minima de pe sensul de mers inspre interiorul localitatii.

Zona studiata se afla in partea vestica a localitatii Vladimirescu, in extravilan, pe DC68 (str. Padurii) intr-o zona preponderent dominata de terenuri cu functiuni agricole, industriale si pentru servicii. cu regim de inaltime mic, parter sau parter si mezanin.

d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Se estimeaza ca lucrarile de construire a cladirilor vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii constructiilor. Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

e. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Prin sistemele de colectare si tratare a deseurilor si apelor reziduale menajere si apelor pluviale care se propun, solutia este conforma cu normele europene actuale.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- a. probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:** Interventiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o data cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si copaci. Se vor selecta specii care pot asigura protectia impotriva zgomotului prin masa vegetala si care sunt rezistente la intemperii.
- b. natura cumulativa a efectelor:** Nu este cazul. Desi intreaga zona a fost propusa a fi pentru servicii, in zona nu se desfasoara nici o activitate poluanta deoarece terenurile invecinate sunt diverse terenuri pentru industrie nepoluanta, agricole sau servicii.
- c. natura transfrontiera a efectelor:** Nu este cazul.
- d. riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu:** Nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu. Din punct de vedere al amplasamentului, terenul este alipit de alte terenuri cu functiuni similare. Din punct de vedere al procesului tehnologic, nu se produc ape tehnologice. Etapele detaliate ale procesului tehnologic vor fi detaliate pe larg la faza de autorizare a constructiei.
- e. marimea și spațialitatea efectelor:** Nu este cazul.
- f. valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**
 - i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul. Nu sunt zone naturale speciale sau de patrimoniu cultural care sa fie afectat.
 - ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:* Nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului. Poluarea fonica produsa de autovehiculele care viziteaza supermarketul va fi atenuata de perdeaua verde si/sau de imprejmui.
 - iii) folosirea terenului in mod intensiv:* Nu este cazul. Intentia este de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic astfel incat beneficiarul sa amplaseze o cladire tip hala cu destinatia de supermarket.
- g. efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:** Nu este cazul.

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Protectia calitatii apelor: Nu exista surse de poluare a apelor.

Apa rece: Apa potabila va fi asigurata prin put forat pana la introducerea retelelor de apa in zona.

Canalizarea menajera: Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare se vor evacua in bazine vidanjabile pana la introducerea retelelor de canalizare in zona.

Canalizarea pluviala: Apele pluviale din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de namol, hidrocarburi si produse petroliere dimensionat corespunzator suprafetelor de colectare si drenate intr-o zona special amenajata pe terenul propriu.

Apele pluviale de pe cladire, de pe trotuare si de pe suprafetele carosabile de incinta fiind considerate conventional curate vor fi colectate si directionate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate la nivelul solului intr-o zona de drenare.

Energia termica: Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizatie de construire.

Gaze naturale: Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizatie de construire.

Energia electrica: Se va realiza bransament la reseaua de curent electric existenta in zona conform cerintelor detinatorului de retea.

Gospodarie comunală: Se va prevedea o platforma pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei.

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

Protectia aerului:

in zona, exista emisii de gaze si praf provenite in special de la traficul rutier de pe drumul drumul comunal DC68 (strada Padurii) care se afla in partea de est a terenurilor studiate.

Surse de poluanți pentru aer: ansamblul proiectat nu generează poluanți, rezultați din faze tehnologice și de activitate.

Autovehiculele care vor folosi cladirile pot genera praf sau poluarea aerului, poluanti care se incadreaza in limitele normate de legislatia in vigoare.

Platformele carosabile vor fi cu imbracaminte asfaltica sau dale avand rigole de colectare a apelor pluviale legate la rezervor de hidrocarburi si bazin de retentie vidanjabil.

Se interzice părăsirea incintei organizării de șantier, cu roțile autovehiculelor și/sau caroseria murdară.

Deseurile rezultate se colecteaza selectiv in europubele pe o platforma betonata impermeabilizata cu pante de scurgere si sifon de colectare a apelor legat la un rezervor vidanjabil.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Surse de zgomot și de vibrații: in procesul de folosire a cladirii nu se generează zgomot sau vibrații peste cotele normale admise.

in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat, masurat la exteriorul constructiilor invecinate, se va incadra in limitele de 55 dB si curba de zgomot Cz 50.

in perioada noptii (intre orele 23.00-7.00), nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat, masurat la exteriorul constructiilor invecinate, se va incadra in limitele de 45 dB si curba de zgomot Cz 40.

Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor propuse sunt:

- Respectarea zonificării functionale propuse
- Respectarea zonei de implantare a constructiilor in cadrul lotului
- Realizarea zonelor verzi avand si rol de protectie fonica

Protectia impotriva zgomotului se va realiza din punct de vedere constructiv prin folosirea de panouri izolante si ferestre cu sticle tip termopan la cladire si perdele de protectie sau panouri de imprejmuire pe teren si pe limita de proprietate.

Protectia impotriva radiatiilor

Sursele de radiatii: avand in vedere profilul specific al unitatii din cadrul zonei reglementate, acestea nu sunt generatoare de surse de radiatii.

Amenajari si dotari pentru protectia impotriva radiatiilor: Nu este cazul.

Nivelul de radiatii la limita incintei obiectivului si la cel mai apropiat receptor protejat: in cadrul zonei studiate, nu se manipuleaza, nu se depoziteaza si nu se comercializeaza produse radioactive de nici un gen. Protectia impotriva radiatiilor este asigurata si controlata de Garda de Mediu.

Protectia solului si subsolului

Faza:PUZ

Beneficiar: Obreja Cristina si Andreea Claudia, Cozma Vasile si Luciana Georgeta, Usca Cristian Lazar, Nini Rodica, Ratz Nicolae si Eugenia Victoria

Denumire: Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona servicii"

Sursele de poluanti pentru sol si subsol: ape uzate menajer, ape pluviale de pe cladire, ape pluviale de pe platforme.

Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si subsolului:

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi si colectate intr-un bazin vidanjabil.

Apele pluviale de pe cladiri vor fi evacuate la nivelul solului neafectand proprietatile invecinate..

Prin solutiile constructive (apa, canalizare, electricitate) se elimina posibilele surse de poluare ale solului.

Lucrarile proiectate nu vor avea influenta asupra obiectivelor existente in zona. Apele pluviale nu se vor deversa in canalele ANIF.

Depozitarea deseurilor menajere se va face in recipiente etanse amplasate in locuri special amenajate. Depozitarea controlata si evacuarea periodica a deseurilor menajere se va realiza periodic si va fi controlata de firme specializate in baza unor contracte.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Poluanții și activitățile ce pot afecta ecosistemele acvatice și terestre: nu este cazul;

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Zona de servicii este amplasa intr-o zona pentru servicii, industrie si agricola conform PUZ-urilor care reglementeaza terenurile..

Lucrarile proiectate nu vor avea influenta asupra obiectivelor existente in zona.

Prin organizarea urbanistica se asigura respectarea normelor sanitare si de igiena, respectarea normelor de protectie a mediului si se va asigura utilizarea rationala a teritoriului, dezvoltarea echilibrata a zonelor, asigurandu-se imbunatatirea calitatii vietii oamenilor si a comunitatii prin crearea locurilor de munca.

Gospodarirea deseurilor pe amplasament.

Tipul de deseuri rezultate sunt: deseuri menajere, ambalaje care vor fi colectate in saci menajeri si preluate de firme specializate in baza unor contracte de colectare.

Deseurile reciclabile se vor pre colecta in recipiente separate si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate. Containerele se vor amplasa in interiorul parcelei, in locuri special amenajate.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.

In incinta amplasamentului studiat nu se vor produce, depozita, folosi sau comercializa substante toxice si periculoase.

Modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației: nu este cazul.

Lucrari de refacere/restructurare a amplasamentului.

In cadrul zonei studiate nu exista situatii de risc potential care sa afecteze zonele invecinate si mediul inconjurator.

Lucrarile de refacere a amplasamentului se rezuma la refacerea terenului afectat in urma construirii obiectivului.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Inspectoratul zonal de mediu va monitoriza, periodic, zona de servicii si activitățile destinate protecției mediului.

Prin monitorizarea permanenta a sistemului de alimentare cu apa si a sistemului de canalizare se reduce posibilitatea producerii unor accidente ecologice.

Realizarea lucrarilor prevazute in P.U.Z. nu produc un impact negativ asupra conditiilor de mediu existente, in sensul ca nu amplifica sursele de poluare existente care raman la nivelul actual, respectiv nesemnificative, ci incearca sa previna, sa reduca si sa contracareze influentele negative asupra mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiective de utilitate publica

Conform Certificatului de Urbanism si a Avizului de Oportunitate se va avea in vedere ca accesul in zona reglementata din drumurile publice sa fie realizate conform specificatiilor proprietarului de drum, pe cheltuiala investitorului.

Tipuri de proprietate asupra terenului

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes comunal (strada Padurii) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Circulatia terenurilor

Nu este cazul.

3.9. MODUL DE REZOLVARE AL DISFUNCTINALITATILOR:

- Culoarul de protectie al LEA 20kV se rezolva prin retragerea aliniamentului cladirilor si prin izolarea conductorilor conform specificatiilor detinatorului retelei
- Lipsa retelelor de apa si canalizare va fi rezolvata prin extinderea retelelor conform specificatiilor detinatorului retelelor.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile din acest PUZ se integreaza in PUG si completeaza nevoile zonei.

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

Categoriile de lucrari necesare realizarii investitiei constau din:

- Amenajarea acceselor pe teren
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- Realizarea imprejmuirii terenului
- Realizarea cladirilor
- Amenajarea de drumuri, alei, platforme, parcaje de incinta
- Amenajare spatii verzi

In vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- Realizare etapa de transparenta decizionala
- Aprobare PUZ prin HCL Vladimirescu

Intocmit,
arh. Jordan Dan

Specialist RUR
arh. Doriana BALOGH

