

ROMANIA
JUDETUL ARAD
COMUNA SAVARSIN
Comuna Săvârșin, str. Regele Mihai I, nr. 19
tel. 0257557270, fax. 0257557170
e-mail: primariasavarsin@yahoo.com
Nr. 737 din 19.05.2025

Aprob
PRIMAR,
VODICEAN IOAN



RAPORT DE SPECIALITATE
conform art. 56 al. 6 si 7 din Legea nr. 350/2001
privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Subsemnatul Petrasca Dorinel Pavel angajat in functia de consilier responsabil urbanism, avand in vedere:

- Prevederile art. 56 al. 6 si 7 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare
- Proiectul P.U.Z. „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE VALEA MARE F.N, COMUNA SĂVÂRȘIN”- faza PUZ și RLU, întocmit de proiectant Arhi Proiect PBG SRL,- Arh. Ioan Feier, înregistrat la sediul primăriei cu nr. 736/19.05.2025, a investitorului Comuna Săvârșin, cu sediul în județul Arad, comuna Săvârșin, satul Săvârșin, strada Regele Mihai I, nr. 19, te/fax 0257557270/557170, e-mail primariasavarsin@yahoo.com, pentru imobile identificate prin extras de carte funciară
 - CF 307158 Săvârșin, nr. cadastral 307158
 - CF 309709 Săvârșin, nr. cadastral 309709
 - CF 309711 Săvârșin, nr. cadastral 309711
 - CF 309703 Săvârșin, nr. cadastral 309703

Proiectul stabileste următoarele:

1.1 Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul reglementărilor acestei documentații se află situat în cea mai mare parte în extravilanul localității Valea Mare din comuna Săvârșin .

Localitatea Valea Mare se află situată la sud de râul Mureș . Ea este legată de centrul de comună , localitatea Săvârșin , situată la nord de râu prin DJ 707 B , acesta traversând râul prin intermediul unui pod rutier. Podul este supus în prezent unor lucrări de consolidare a infrastructurii de rezistență. După traversarea podului drumul se intersectează cu calea ferată Arad-București . Pe traseul acesteia , inclusiv pe teritoriul comunei și în zona stației de cale ferată se execută lucrări de modernizare și rectificare a traseului în urma cărora viteza de circulație va crește la 160 km/h, urmând să se asigure o legătură rapidă cu celelalte regiuni ale țării.

Localitate Valea Mare are ca ax principal de organizare a structurii urbane DJ 707 B , care traversează localitate aproximativ pe direcția nord-sus. Trama stradală este rectangulară , dar perimetrul intravilan are un contur neregulat acesta fiind determinat de relieful cu care aceasta se învecinează . La est se află limita unor dealuri în timp ce la vest se află terenuri mai joase care pot fi afectate de inundațiile periodice ale râului Mureș care în această porțiune nu este îndiguit.

Terenul este situat în vecinătatea nord-vestică a intravilanului în apropierea ieșirii drumului județean spre podul care traversează râul Mureș

Accesul se poate realiza atât din drumul județean cât și din rețeaua stradală situată la sud de terenul reglementat.

Zona reglementată este compusă din următoarele :

- Parcela cu CF 307 158 – Săvârșin , în suprafață de 35.507 mp
- Parcela cu CF 309 709 – Săvârșin , în suprafață de 1.146 mp
- Parcela cu CF 309 711 – Săvârșin , în suprafață de 1.136 mp
- Parcela cu CF 309 703 – Săvârșin , în suprafață de 1.037 mp

Zona reglementată, delimitată așa cum a fost precizat mai sus are o suprafață de 38.826 mp , rotund 3,88 ha.

Zona studiată include la sud și vest terenuri arabile și fâneată, la est o porțiune din zona de locuințe și traseul intravilan al DJ 707 B, iar la nord incinta Ocolului silvic Săvârșin.

Zona propusă pentru studiu are o suprafață de 16,01 ha.

1.2 Elemente ale cadrului natural

Terenul propus pentru reglementare se află situat, așa cum am mai arătat, în extravilan limitrof limitei teritoriului intravilan al localității Valea Mare , în partea de nord-est a acesteia.

Pînă depozitarea unor umpluturi rezultate din decopertările terenurilor care au făcut obiectul unor lucrări de infrastructură cota terenului a fost ridicată, astfel că în prezent acesta nu mai prezintă riscul de a fi afectat de inundațiile provocate de râul Mureș aflat la nord de amplasament , la circa 600 de metri. Cota actuală a terenului este egală cu cota terenului pe care sunt construite casele din vecinătatea acestuia . Menționăm că la inundațiile catastrofale din anii 1970 și 1975 teritoriul localității Valea Mare nu a fost afectat de inundații.

În urma prelucrării terenul este convențional plat. La vest de acesta se află lunca râului Mureș cu terenuri mai joase avînd folosința de terenuri arabile. La est dincolo de casele situate la aliniamentul de est a traseului intravilan al DJ 707 B se află formațiunile piemontale cu care se termină spre vest Munții Poiana Ruscăi.

Studiul geotehnic realizat de S.C. XSPERIENCE 3D OFFICE S.R.L. a pus în evidență , prin cele 4 foraje efectuate , acoperind toate zonele amplasamentului , următoarele stratificații:

FORAJUL F 1

±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;

- 0,30 m...-1,60 m – Argilă prăfoasă, gălbui cenușie, tare;

- 1,60 m...-4,00 m – Argilă, cenușie;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 2

±0,00 m...-0,30 m – Umplutură și Sol vegetal;

- 0,30 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă, gălbui cenușie, tare;

- 2,00 m...-2,50 m – Argilă, cenușie;

- 2,50 m...-4,00 m – Nisip fin și mijlociu, cenușiu;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 3

- $\pm 0,00$ m...-2,50 m – Umplutură;
- 2,50 m...-4,00 m – Argilă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 4

- $\pm 0,00$ m...-2,50 m – Umplutură;
- 2,50 m...-4,00 m – Argilă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

În zona forajelor F 3 și F 4 a fost interceptat un strat de umplutură cu grosimea de aproximativ 2,50 m.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare și vârtoasă spre bază, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din pământuri coezive se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,10$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm-80 cm, conform STAS 6054-77.

1.3 Circulația

- **Aspecte critice ale circulației feroviare, navale, rutiere și pietonale**

Zona care face obiectul reglementărilor acestei documentații are accesul carosabil și cel pietonal asigurate din rețeaua stradală a localității atât direct cât și prin servitutea de trecere de pe parcela situată riveran cu DJ 707 B aflată în proprietatea comunei. Aceste accese nu sunt amenajate circulația pe teren desfășurându-se, în trecut, în funcție de traseele utilizate pentru depozitarea materialelor rezultate din decopertare. Există de asemenea un drum de legătură directă cu DJ 707 B.

Este necesară ca odată cu zonificarea funcțională a terenului să se reglementeze și traseelor pe care urmează să se desfășoare atât circulația carosabilă cât și cea pietonală. Acestea vor fi integrate în rețeaua stradală existentă.

- **Capacități de transport**

Capacitatea de transport rutier în zona reglementată va fi specifică străzilor de categoria a III-a din zonele de locuințe individuale pe lot. S-a estimat un număr de circa 25 de parcele. Traficul rutier/pietonal curent în zona reglementată va fi generat de locuitorii care vor popula loturile și incidental de traficul aferent șantierelor de construcție din timpul edificării locuințelor și realizării rețelelor de utilitate publică.

1.4. Ocuparea terenurilor

- Zona reglementată este alcătuită din următoarele parcele de teren înscrise în Cartea Funciară Săvârșin , după cum urmează :

- C.F. nr. 307 158 / extravilan neproductiv, conform P.U.G. extravilan neproductiv
- C.F. nr. 309 711 / intravilan neproductiv , conform P.U.G. intravilan zonă locuințe
- C.F. nr. 309 709 / intravilan neproductiv , conform P.U.C. intravilan căi de circulație
- C.F. nr. 309 703 / intravilan drum , conform P.U.G. intravilan căi de circulație

Rețeaua stradală aflată în vecinătate permite accesul facil la teren. Pe traseul acestor străzi există rețele de alimentare cu energie electrică.

- Folosința actuală a terenului , conform Cărții Funciare este expusă la aliniatul anterior. În trecut acesta a fost , parțial , considerat ca teren ocupat de ape.

- Pe teren nu se află realizate construcții , rețele de echipare edilitară sau amenajări.

- Calitatea fondul construit din vecinătatea zonei reglementate este în general bună cea mai mare parte a clădirilor din zona limitrofă perimetrului reglementat este bună o parte dintre acestea fiind rezultatul unor investiții de dată recentă.

Incinta ocolului silvic este amenajată parțial , în partea de sud a acesteia existând o suprafață de teren intravilan viran , ocupat de vegetație arboricolă.

- Pe teren , așa cum s-a arătat , nu există construcții sau amenajări. Funcțiunile avute în vedere sunt cele din domeniul locuințelor individuale și a funcțiunilor complementare acestora (anexe gospodărești) . Pe parcela cu aliniament la DJ 707 B se recomandă amplasarea unor dotări destinate zonelor de locuit .

- Se are în vedere și amplasarea unui spațiu verde/loc de joacă , cu destinație comunitară , ținând cont de faptul că populația care va ocupa parcelele este de vârstă tânără și formând , în perspectivă , familii cu copii.

Se vor respecta prevederile normative aflate în vigoare referitoare la asigurarea spațiilor verzi (H.G. 525/1996 – Anexa 6). Prezenta documentație este elaborată cu respectarea condițiilor din actul normativ menționat anterior

- Zona nu este supusă unor riscuri naturale, lucrările de depozitare a materialelor rezultate din decopertarea unor terenuri destinate construcțiilor și nivelarea lor ridicând cota terenului la un nivel care înlătură riscul la inundațiile râului Mureș.

- Principalele disfuncționalități sunt legate de următoarele aspecte :

- Lipsa unor reglementări corespunzătoare destinației funcționale dorită de Primăria

Săvârșin

- Lipsa rețelelor de echipare edilitară
- Lipsa , pe amplasament , a unor căi de circulație

1.5 Echipare edilitară

- **Alimentare cu apă**

În localitatea Valea Mare și implicit în zona reglementată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă.

- **Canalizare menajeră. Canalizare pluvială**

În localitatea Valea Mare și implicit în zona reglementată nu există rețele de canalizare menajeră în sistem centralizat .

- **Alimentare cu energie electrică**

În proximitatea zonei reglementate există rețea de alimentare cu energie electrică.

Zona studiată este traversată de rețele de distribuție de energie electrică amplasate de-a lungul DJ 707B și străzilor din satul Valea Mare – linii electrice aeriene de joasă tensiune (LEA 0,4 kV) pentru distribuție energie electrică la consumatori și alimentarea iluminatului stradal.

Pe amplasamentul obiectivului propus nu există rețele de energie electrică.

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

În zonă toate rețelele de telefonie de tip GSM sunt funcționale .

În zona studiată există rețele de telecomunicații - linii aeriene de telecomunicații - de-a lungul DJ 707B și străzilor din satul Valea Mare, pe stâlpi comuni cu liniile electrice aeriene de distribuție de joasă tensiune. Pe amplasamentul obiectivului propus nu există rețele de telecomunicații.

- **Alimentare cu gaze**

În comuna Săvârșin nu există rețea de alimentare cu gaze.

- **Gospodărie comunală**

Zona este cuprinsă în Sistemul integrat de colectare selectivă a deșeurilor.

1.6 Probleme de mediu

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

- **Relația cadru natural - cadru construit**

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

Pe teren nu se află vegetație arboricolă.

În partea de nord-est a terenului se va amenaja o zonă de spațiu verde – loc de joacă.

La est de teren , după limita posterioară a parcelelor cu aliniament pe latura de est a DJ 707 B se află poala dealurilor care constituie piemonturile de vest ale Munților Poiana Ruscă. Dealurile sunt împădurite.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Așa cum s-a arătat în capitolul anterior riscurile naturale referitoare la existența unor posibile inundații provocate de cantități foarte mari de precipitații căzute într-o perioadă scurtă de timp sau la revărsarea apelor râului Mureș.

Riscul inundațiilor provocate de apele meteorice este înlăturat prin amenajarea pe latura de vest a terenului a unui șanț colector cu o secțiune suficient de mare care deversează apele într-un canal de desecare situat la vest de teren.

Riscul la inundațiile provocate de revărsarea râului Mureș a fost înlăturat prin ridicarea nivelului terenului la o cotă superioară cotei de inundabilitate.

În ceea ce privește riscul seismic apreciem că actualele norme de proiectare antiseismică înlătură pericolul producerii , în cazul unor cutremure, de pagube materiale importante , sau care să afecteze siguranța vieții lucrătorilor care vor activa în unitatea propusă..

Riscurile antropice pot rezulta din activitățile desfășurate și din felul cum aceste activități respectă normele legale din domeniu. Considerăm că respectare acestor norme în modul de reglementare a condițiilor de constructibilitate va exclude aceste riscuri.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Realizarea ansamblului de locuințe nu va produce disfuncții în sistemul căilor de circulație din zonă. Străzile nou amenajate se vor înscrie în continuarea tramei stradale existente. Traficul generat de locuințele care vor fi construite nu este de mare amploare.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

În zona studiată nu există valori ale patrimoniului construit clasate ca atare prin acte normative.

Zona studiată , ca și întreaga localitate și teritoriul învecinat situat la sud de râul Mureș face parte din Aria naturală protejată – ROSPA 0029-Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei / zonă de protecție avifaunistică și din Aria naturală protejată ROSCI0064 - Defileul Mureșului Inferior / sit protejat de importanță comunitară.

- **Evidențierea potențialului turistic**

Zona studiată nu are potențial de dezvoltare în domeniul turistic atât datorită faptului că nu are valori ale mediului natural care să poată constitui obiectul interesului turistic .

1.7 Opțiuni ale populației

Ca și alte comune din județ și comuna Săvârșin se confruntă cu declinul demografic. Acesta are mai multe cauze . Dintre acestea migrația populației tinere spre zonele urbane fiind cauza cea mai importantă . Reducerea populației și îmbătrânirea acesteia sunt efectele directe ale acestui tip de migrație.

Una din măsurile pe care autoritățile locale pot să le ia pentru atenuarea acestui fenomen este acordarea tinerilor ,cu titlu gratuit , a unor terenuri destinate construcției de locuințe. Se consideră că acest lucru poate cointeresa populația tânără în stabilirea ei în cadrul localităților comunei.

Acest lucru este posibil pentru că există teren aflat în proprietatea publică , teren adecvat ocupării cu locuințe individuale pe lot.

În concluzie reglementările propuse vor duce la valorificarea superioară a potențialului de dezvoltare pe care îl are terenul vizat, asigurând totodată, prin situare, și condiții optime de dezvoltare a zonei de locuințe a localității Valea Mare.

2 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

2.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă are la bază planul topografic întocmit de s.c. TERRA INTERNATIONAL s.r.l., recepționat de O.C.P.I. Arad.

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

Soluția urbanistică a avut în vedere stratificația terenului și caracteristicile geo-fizice ale acestuia, puse în evidență de studiul întocmit de s.c. XPERIENCE 3D OFFICE s.r.l.

2.2 Prevederi ale P.U.G.

În prezent se află în vigoare Planul Urbanistic General Comuna Săvârșin întocmit în anul 2004 de către s.c. PRO PLUS s.r.l. Acest plan nu prevede operații urbane asupra terenului care urmează să fie reglementat. Prin acest plan terenul este calificat ca neproductiv extravilan.

Sunt în curs de finanțare și executare rețelele de echipare edilitară prevăzute în planul aflat în vigoare.

2.3 Valorificarea cadrului natural

Așa cum am arătat amplasamentul nu este situat într-o zonă cu calități deosebite ale cadrului natural. Soluția adoptată își propune ca parcelarea să beneficieze de faptul că terenul nu se află în zone supuse riscurilor naturale ceea ce permite ca lucrările de realizare a acesteia să nu necesite măsuri și suplimentare care ar afecta negativ raportul cost beneficiu.

A fost avută în vedere posibilitatea ca majoritatea parcelelor să aibă aliniamentul orientat spre dealurile împădurite din apropiere

• Construibilitatea și condițiile de fundare

În urma realizării studiului geotehnic prin intermediul celor 4 foraje, distribuite în toate zonele amplasamentului analizării stratificației terenului s-a constatat existența următoarelor stratificații:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-1,60 m – Argilă prăfoasă, gălbui cenușie, tare;
- 1,60 m...-4,00 m – Argilă, cenușie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 2

- ±0,00 m...-0,30 m – Umplutură și Sol vegetal;
- 0,30 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă, gălbui cenușie, tare;
- 2,00 m...-2,50 m – Argilă, cenușie;
- 2,50 m...-4,00 m – Nisip fin și mijlociu, cenușiu;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 3

±0,00 m...-2,50 m – Umplutură;
- 2,50 m...-4,00 m – Argilă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 4

±0,00 m...-2,50 m – Umplutură;
- 2,50 m...-4,00 m – Argilă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

În zona forajelor F 3 și F 4 a fost interceptat un strat de umplutură cu grosimea de aproximativ 2,50 m.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 2,50$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din pământuri coezive se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,10$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 0,80 m

2.4 Modernizarea circulației

Rețeaua stradală propusă în cadrul zonei reglementate a urmărit două cerințe.

Prima cerință este legată de integrarea în rețeaua stradală existentă în zonă. Aceasta a fost îndeplinită prin crearea unei străzi de legătură între strada existentă în partea de sud a terenului (în zona de locuințe) și strada (DJ 707 B) situată în partea de est a terenului .

Cea de a doua cerință are în vedere crearea unei artere de circulație carosabilă/pietonală care să permită accesul la toate parcelele , pentru a permite lotizarea întregului teren , acesta având o formă neregulată. Pentru atingerea acestui scop s-au propus două accese tip fundătură care pornesc din punctele de racord ale bretelei propuse cu rețeaua stradală existentă.

A rezultat un traseu stradal amplasat pe latura de est a terenului , care unește capetele terenului , în apropierea capetelor acesta fiind racordat la rețeaua stradală existentă.

Strada va avea prospectul de 15 m , fiind amenajată cu trotuare și spații verzi de gardă pe ambele fronturi.

Toate parcelele de teren au accese carosabile și pietonale conforme cu prevederile Regulamentului General de Urbanism – Anexa IV.

2.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform solicitărilor exprimate de beneficiar parcelarea va fi alcătuită din loturi având o suprafață de circa 900 – 1.000 mp, înscriindu-se în recomandările legislative aflate în vigoare. S-a avut în vedere propunerea unui spațiu verde / loc de joacă . Terenul având o formă neregulată au rezultat și un număr de parcele care nu au un contur rectangular.

Terenul este plat și nu are pe suprafața sa construcții , amenajări sau vegetație arboricolă.

ZONIFICARE

Coeziunea structurală a zonificării funcționale este asigurată de strada propusă în lungul laturii de est a terenului și care se încheie cu două alei de acces tip fundătură la zonele de la capetele de nord și sud ale terenului. Conformarea acestei artere de circulație carosabilă/pietonală determină trei subzone de locuințe și o zonă de spațiu verde. Terenul parcelei situată la aliniamentul DJ 7107 B neocupat de traseul străzii propuse este rezervat amplasării unor servicii publice (comerț , alimentație).

Zonele funcționale propuse situate în zona reglementată , împreună cu subzonele care le alcătuiesc sunt prezentate în continuare

• Zona de locuințe (L)

Zona este formată din trei subzone care ocupă părți din zona reglementată. Toate parcelele care compun subzonele au accese carosabile și pietonale din strada față de care au aliniamente. Aceste subzone sunt următoarele :

- Subzona L1. Este situată la extremitatea sudică a zonei reglementate. Parcelele au aliniamentul mai mare de 12 m . Clădirile pot fi amplasate izolat pe lot, cu retrageri de la aliniament. Regimul de înălțime este de P+1.

Subzona are o suprafață de 0,39 ha (3.924,70 mp)

- Subzona L2 . Este situată în zona centrală a zonei reglementate. Aliniamentele parcelor au circa 20 m , ceea ce permite amplasarea clădirilor de locuințe izolate sau cuplate. Aliniamentele sunt orientate spre zona dealurilor împădurite situate la est de localitate. Regimul de înălțime este p+1

Subzona are o suprafață de 1,74 ha (17.388,17 mp)

- Subzona L3 . Este situată la extremitatea nordică a terenului . Parcelele sunt orientate spre micul scuar amplasat în vecinătate. Aliniamentul parcelor permite amplasarea construcțiilor de locuințe izolate sau cuplate. Regimul de înălțime propus este de p+1

Subzona are o suprafață de 0,28 Ha (2.801,97 mp)

Zona de locuința (L) are o suprafață de 2,41 ha (24.112,06 mp)

• Zona institutii și servicii publice (IS)

Este situată la aliniamentul străzii constituită din traseul intravilan al DJ 707B.

Parcela este alocată pentru amplasarea unor unități comerciale sau de alimentație publică.

Zona ocupă o suprafață de 0,06 ha (624,85 mp)

- **Zona de spații plantate , agrement și sport (SP)**

Zona este formată dintr-un mic scuar al cărui amplasament se află în zona de legătură a străzii longitudinale propuse cu strada – traseu intravilan DJ 707 B . Scuarul urmează să fie amenajat cu plantații arboricole spre vest și locuri de joacă pentru copii.

Suprafața totală a zonei este de 0,20 ha (1.926,69 mp)

- **Zona pentru căi de comunicație (C)**

Zona căilor de comunicație rutieră și amenajările aferente ale acestora este formată din strada longitudinală amplasată aproximativ pe direcția sud-nor având ca terminații două accese tip fundătură și două racorduri la rețeaua stradală existentă. În această zonă au fost incluse și suprafețele existente ocupate cu căi de circulație și racordul la traseul DJ 707 B .

Prospectul străzii propuse este de 15,00 m , acesta permițând asigurarea trotuarelor și a spațiilor verzi de gardă pentru ambele fronturi ale străzii.

Porțiunile terminale au asigurate platforme de întoarcere.

Zona are o suprafață de 1,21 ha (12.157,01 mp)

În zona studiată a fost inclusă în vederea analizării relațiilor pe care zona de locuințe și funcțiuni complementare le are cu vecinătățile și părți din zone funcționale limitrofe .

Astfel, la vest au fost incluse terenurile arabile cu care noua limită a intravilanului se învecinează . Acestea sunt separate de zona reglementată de un șanț de colectare a apelor meteorice care are rolul și de element limită cadastrală a intravilanului .

La sud a fost inclusă în zona studiată o porțiune din cvartalul de locuințe aflat la sud. Terenurile cu suprafață și aliniament mare spre strada nou înființată vor putea beneficia de această vecinătate fiind posibile divizări ale acestor parcele.

La est a fost inclusă în zona studiată și o porțiune din strada – traseu intravilan DJ 707 B. Pe această stradă sunt amplasate utilitățile existente sau propuse, la care se va racorda zona reglementată.

Incinta Ocolului Silvic Săvârșin situată la est și nord față de amplasament nu este destinată unor activități care să fie incompatibile cu cele aflate în incinta reglementată.

Zona studiată ocupă o suprafață de 16,01 ha.

REGLEMENTĂRI

- S-a instituit o retragere maximă de 5,00 m față de aliniament în zona de locuințe.
- Retragera minimă față de limita posterioară a parcelei este de 20,00 m.
- Retragera minimă față de limitele laterale spre proprietăți private este de 2,00 m în cazul fațadelor cu goluri cu privire directă și de 1,00 a celor cu privire piezișă.
- Zona reglementată se află în ariile protejate Natura 2000 ROSPA 0029 – Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei
- Documentația de urbanism va fi avizată de ANANP – ST Arad.

BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe (L)	-	-	2,41	62,11
Zona pentru instituții și servicii publice (IS)	-	-	0,06	1,61
Zona spații verzi, agrement , sport (SP)	-	-	0,19	4,96
Zona căi de comunicație (C)	0,10	2,67	1,22	31,32
Teren neproductiv	3,78	97,33	-	-
TOTAL GENERAL	3,88	100	3,88	100

BILANȚ TERITORIAL – ZONA STUDIATĂ

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe (L)	2,51	15,69	4,92	30,75
Zona instituții publice și servicii (IS)	1,92	11,99	1,98	12,38
Zona spații verzi, agrement , sport (SP)	-	-		
Zona căi de comunicație (C)	1,25	7,86	2,37	14,81
Teren neproductiv	3,78	23,60	-	-
Teren arabil	5,80	36,22	5,80	36,22
Pasune	0,27	1,66	0,27	1,66
Zona ocupată de ape (H)	0,48	2,98	0,48	2,98
TOTAL GENERAL		100		100

INDICATORI URBANISTICI

- Zona de locuințe (L)

P.O.T. max. propus = 25 %

C.U.T. max. propus = 0,50

Regim de înălțime maxim = p+1

- Zona de servicii (IS)

P.O.T. max. propus = 60 %

C.U.T. max. propus = 1,20

Regim de înălțime maxim = p+1

- Zona spații verzi (SP)

P.O.T. max. propus = 5 %
 C.U.T. max. propus = 0,05
 Regim de înălțime maxim = p

2.6 Dezvoltarea echipării edilitare

2.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ

În prezent localitatea Valea Mare nu are rețea de distribuție a apei potabile. Pentru exercițiul financiar curent a programului POIM comuna Săvârșin are repartizată construirea unei extinderi a rețelei de alimentare cu apă în lungime de 15 km. O parte din această lungime se va aloca alimentării cu apă potabilă a localității Valea Mare. Aducțiunea va fi realizată din sistemul de alimentare Săvârșin. Zona reglementată se află în proximitatea acestei rețele propuse. Alimentarea cu apă a loturilor din parcelarea propusă se va face din această conductă de aducțiune.

Rețele de apă propuse se vor executa din teava din polietilena de înaltă densitate PE ID Dn. 110 mm, pe care se vor amplasa hidranți subterani pentru stingerea incendiului. Pentru fiecare consumator se va asigura contorizarea consumului de apă.

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, și conform tabel 4 din SR 1343/1/2006, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s. Acest debit poate fi asigurat prin hidranții de incendiu, amplasați pe rețelele de apă.

Necesarul de apă potabilă este:

Necesar de apă potabilă	necesar de apă		
	Q _{zi med} m ³ / zi	Q _{zi max} m ³ / zi	Q _{orar max} m ³ / h
apă pentru nevoi gospodărești	12.00	15.60	1.95
apă pentru nevoi sociale	0.25	0.33	0.04
TOTAL	12.25	15.93	1.99
TOTAL (l/s)			0.55

BREVIAR DE CALCUL

A. Caracteristici:

1. Nevoi proprii ale sistemului de alimentare cu apă

- curățirea periodică a rețelei de distribuție
- spălarea și curățirea rezervoarelor sistemului

K_s = 1,01

2. Nevoi pentru acoperirea pierderilor de apă

K_p = 1,15

B. Debite caracteristice

1. Necesarul de apă

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

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

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

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

$N_{(i)}$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unități specifice :

N_{i-1} - locuitori în case $25 \times 4 = 100$

N_{i-2} - personal+ salariați = 5

$q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pe zi

$q_{s(i)1} = 120 \text{ l/om} \times \text{zi}$

$q_{s(i)3} = 40 \text{ l/om} \times \text{zi}$

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

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

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

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

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

Unde K_o = coeficientul de neuniformitate orară = 3.00

Necesar de apă potabilă	necesar de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
apă pentru nevoi gospodărești	12.00	15.60	1.95
apă pentru nevoi sociale	0.25	0.33	0.04
TOTAL	12.25	15.93	1.99
TOTAL (l/s)			0.55

Cerinta de apa	cerinta de apă		
	$Q_{zi\ med}$	$Q_{zi\ max}$	$Q_{orar\ max}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h

apă pentru nevoi gospodărești	13.93	18.12	2.26
apă pentru nevoi sociale	0.29	0.38	0.047
TOTAL	14.22	18.50	2.307
TOTAL (l/s)			0.64

2. Consumul de apa anual

Necesar anual de apa	Q n anual min• (30%) mc	Q n annual med (mc)	Q n annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1296	4320	5616
apă pentru nevoi sociale	27	90	119
TOTAL	1323	4410	5735
Cerinta anuala de apă	Q s anual min (30%) (mc)	Q s annual med(mc)	Q s annual max (mc)
Pentru nevoi gospodaresti	1504	5015	6523
apă pentru nevoi sociale	31	104	137
TOTAL	1535	5119	6660

3. Combaterea incendiului

Coform table debitul de incendiu exterior este: $q_e = 5 \text{ l/s}$, iar numărul de incendii simultane este 1.

Debitul de apa necesar pentru stingerea incendiului este asigurat de la retelele de apa existente prin hidrantii de incendiu existenti

2.6.2 CANALIZARE

Comuna Săvârșin are deschisă finanțare pentru extinderea sistemului de canalizare menajeră și în localitatea Valea Mare . Conducta colectoare va avea traseul în vecinătatea zonei reglementate , în lungul DJ 707 B. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare menajeră propusă. Până la realizarea acestei rețele se admite echiparea locuințelor cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere.

Retele de canalizare menajera propuse se vor executa din tuburi din PVC SN8 Dn. 200-250 mm. pentru fiecare consumator de apa se va asigura un racord de canalizare Dn. 160 mm.

Evacuarea apelor uzate in conducta de canalizare din localitae se va realiza prin statii de pompare locale.

Apele uzate menajere evacuate in retelele de canalizare vor respecta prescripțiile normativului NTPA 002/2002.

Debitele de apă uzata evacuate sunt:

Debite apa uzata	Debite de apa uzata		
	$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u \text{ orar max}}$
	m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
pentru nevoi gospodărești	13.93	18.12	2.26
pentru nevoi sociale	0.29	0.38	0.047

TOTAL	14.22	18.50	2.307
TOTAL (l/s)			0.64

2.6.3 CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale colectate de pe clădiri și din amenajările exterioare ale acestora vor fi dirijate spre rețeaua stradală de șanțuri, surplusul neinfiltrat în sol fiind deversat în rețeaua teritorială de scurgere a apelor pluviale. Apele colectate din curțile locuințelor vor fi trecute înainte de deversarea în rețeaua de colectare prin separatoare de uleiuri și separatoare de nisip.

2.6.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru noile clădiri propuse a se construi în zona studiată - locuințe și funcțiuni complementare - se va putea face, în primele faze de dezvoltare, prin extinderea rețelei de distribuție de energie electrică existente (în satul Valea Mare) prin linii electrice aeriene, urmând ca pe parcursul dezvoltării zonei acestea să fie trecute în cabluri subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei se vor stabili de către deținătorul acesteia.

În fazele ulterioare/finale de dezvoltare se propune realizarea rețelei de distribuție de joasă tensiune de-a lungul acceselor la noile clădiri propuse, prin cabluri electrice montate subteran, firide principale de distribuție și branșamente subterane pentru fiecare consumator. Iluminatul public se va alimenta prin extinderea celui existent în localitate, prin cablu pozat subteran.

Plural - Soluțiile definitive de alimentare cu energie electrică pentru fiecare din noii consumatori se vor stabili la faza AC, prin studii de soluție elaborate de furnizor în cadrul avizelor tehnice de racordare, care se vor întocmi la solicitarea beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de alimentare cu energie electrică și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

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

2.6.5 TELECOMUNICAȚII

Racordarea clădirilor propuse la rețeaua de telecomunicații (fibră optică) se va face prin cabluri pozate aerian în prima fază, iar în faza finală pozate subteran, cu cămine subterane de derivație. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public. Înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita deținătorilor de rețele de telecomunicații

existente predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor în teren.

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

2.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune extinderea și în zona reglementată a rețelei de distribuție a gazelor naturale existentă în localitate.

2.6.7. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură pe perioada anotimpurilor reci se va face cu aparate alimentate cu energie electrică sau combustibili solizi, în sistem individual.

2.6.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeuri menajere solide se vor colecta selectiv în containere speciale și se vor evacua de către o firmă specializată, care operează colectarea din localitate.

2.7. Protecția mediului

În vederea protejării factorilor de mediu se vor analiza mai întâi sursele de poluanți și metodele de înlăturare a acestora în vederea protecției mediului.

1) Protecția calității apelor

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor realiza șanțuri racordate la sistemul existent de scurgere a apelor meteorice. Pentru apele de pe platformele curților se vor prevedea măsuri speciale de protejare a calității solului (și implicit a apelor subterane) prin montarea de separatoare de grăsimi și deznisipatoare la capetele platformelor betonate.

Apele uzate menajere rezultate în zona de locuințe vor fi colectate, până la realizarea sistemului centralizat de colectare, în rezervoare vidanjabile de unde vor fi evacuate la stația de epurare a comunei în baza unor contracte încheiate cu un agent economic autorizat.

2) Protecția aerului

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

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

3) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Funcționarea aparatelor și instalațiilor din zona de reglementată nu sunt producătoare de zgomot sau vibrații.

4) Protecția împotriva radiațiilor

Nu există surse de radiații în zona studiată.

5) Protecția solului și subsolului

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

de colectare și epurare , iar până la înființarea acestuia spre sisteme individuale de colectare și evacuare.

6) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin planul propus nu vor fi afectate ecosistemele terestre, flora și fauna existente în zonă, precum și populația, apa, aerul, solul, factorii climatici, peisajul și relațiile dintre acești factori. Zona studiată se află în ariile protejate Natura 2000 ROSPA 0029 – Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei. Documentația de urbanism va fi avizată de ANANP – ST Arad.

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

Zona reglementată nu conține obiective care să constituie factori de risc față de zonele de locuit sau alte zone de interes .

8) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pentru evacuarea deșeurilor menajere se propune colectarea selectivă și evacuarea lor în baza unui contract cu serviciul de salubritate a municipiului.

9) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu există surse de substanțele toxice și periculoase.

2.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivelor de utilitate publică

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

Obiective de utilitate publică	Suprafețe (mp)	Lungime (m)
Străzi	-	-
Scuar / loc de joacă	1.926	-
Rețea de canalizare menajeră	-	-
Rețea de alimentare cu energie electrică	-	-
Rețea de alimenta cu apă potabilă		

• Identificarea tipului de proprietate a bunului imobil

Conform Cărții Funciare – Săvârșin terenurile supuse reglementării, în suprafață de 3,88 ha , sunt aflate în proprietatea de interes public a comunei. Operațiile propuse prin plan sunt situate exclusiv pe terenuri aflate în domeniul de interes public al comunei. Din acestea o suprafață de 2,41 ha vor fi trecute în domeniul privat al persoanelor fizice prin atribuirea de loturi pentru construirea de locuințe. Restul suprafeței , până la incidența cu suprafața totală , adică 1,47 ha vor rămâne în proprietatea de interes public a comunei.

• Determinarea circulației terenurilor

Tipuri de terenuri	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Teren proprietate publică a comunei	3,88	100	1,47	37,89
Teren proprietate persoane fizice	-	-	2,41	62,11
TOTAL	3,88	100	3,88	100

3. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, (amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto existent, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră , compatibilitatea funcțională a vecinătăților). De asemenea , s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată factorii de risc au fost înlăturați prin respectarea zonelor de protecție) , precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

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

3.1. Înscrierea în dezvoltarea urbanistică zonei

- Realizarea integrării zonei în intravilanul localității va conduce la dezvoltarea zonei și la valorificarea unui teren care prin poziție are potențial de dezvoltare imobiliară.
- Construcțiile și amenajările vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de calitate a locuirii

3.2. Categoriile principale de intervenție

- Lucrări de extindere rețele de alimentare cu utilități
- Lucrări de completare a amenajărilor de căi de comunicație carosabilă și pietonală
- Lucrări de amenajare spații verzi
- Toate cheltuielile pentru realizarea viabilizării terenurilor din zona reglementată și a construirii rețelelor de echipare edilitară, inclusiv căile de circulație, vor fi suportate de către comună din surse proprii sau surse de finanțare atrase .

3.3 Priorități

- După aprobarea Planului Urbanistic Zonal este necesară emiterea unor certificate de urbanism și întocmirea planurilor de parcelare a terenului.
- Realizarea căilor de circulație și a extinderilor de rețele în zonele unde se vor construi dotările propuse

3.4. Aprecierile elaboratorului față de propunerile avansate

Inițiativa dezvoltării zonei de locuințe și funcțiuni complementare propusă de beneficiar este oportună ca măsură de stabilizare a demografiei comunei și ca operațiune de valorificare a potențialului imobiliar pe care îl are zona reglementată.

Dezvoltarea zonei de locuințe va duce și la lărgirea bazei de impozitare prin extinderea ei cu bunuri valorificate superior din punct de vedere imobiliar.

Având în vedere:

1. Piese scrise și piesele desenate anexate, întocmite conform cerințelor din Certificatul de urbanism nr. 11/29.08.2023 sunt însușite prin semnătură de arh. Ioan Feier, proiectant cu drept de semnătură înscris în Registrul Urbaniștilor din România. Piese scrise, respectiv memoriul general și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, indicatorii propuși, modul de integrare în zonă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale. Piese desenate, cuprind planul de încadrare în teritoriu, situație existentă, reglementări urbanistice-zonificare, reglementări edilitare, proprietatea asupra terenurilor, ilustrare urbanistică-propunere mobilare.
2. Raportul informării și consultării publicului, nr. 1914/28.09.2023, privind intenția de elaborare PUZ și RLU conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.
3. Raportul informării și consultării publicului în etapa a II-a, nr. 10/03.01.2024, privind elaborarea propunerilor preliminare a PUZ și RLU conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.
4. Centralizator avize.

consider necesară adoptarea unei hotărâri privind aprobarea unui plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE VALEA MARE F.N, COMUNA SĂVÂRȘIN”,

CONSILIER COMPARTIMENT URBANISM,
PETRASCA DORINEL PAVEL

