



## MEMORIU DE PREZENTARE



### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ și RLU aferent ZONĂ COMERCIALĂ,  
CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE și SERVICII  
conexe, amplasare panouri publicitare și totem,  
amenajare teren și accese carosabile,  
împrejmuire proprietate  
Intravilan comuna Vladimirescu, sat  
Vladimirescu, Cartier Via Carmina, jud. Arad  
identificat prin C.F. Nr. 335004, 335005,  
provenite din 333219, 334965, 334966, 334967  
Vladimirescu  
(anterior C.F. Nr. 300280 Vladimirescu)

AMPLASAMENT:

BENEFICIAR:

s.c. LIDL ROMANIA s.c.s.

PROIECTANT GENERAL:

s.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.  
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad  
e-mail: office@proarhitecturarad.ro  
arh. Ana-Maria SÎRBU

COORDONATOR URBANISM:

arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – DE

FAZA:

P.U.Z – ETAPA III  
ELABORAREA PROPUNERII FINALE  
CARE SE SUPUNE TRANSPARENȚEI DECIZIONALE  
450 / 2019

NUMĂR PROIECT:



## 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone comerciale și servicii conexe, în corelație cu zonele limitrofe existente, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Comunei Vladimirescu și de actuala strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită la comanda S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., cu sediul în comuna Chiajna, jud. Ilfov, str. Industriilor, nr. 19.

Incinta studiată, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a S.C. IMOTRUST S.A., măsoară suprafața totală de **14.500,00mp** conform acte – Extrase CF nr. 335004, 335005, 334965, 334966, 334967 Vladimirescu (anterior CF nr. 300280 Vladimirescu), și este liberă de construcții.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu destinația actuală curți construcții în intravilan, având utilizările permise construcții pentru instituții și servicii de interes public, mici ateliere meșteșugărești cu suprafețe construite de max. 120 mp, mici ateliere de reparații cu suprafețe construite de max. 120 mp, depozite cu supraf. construite de max. 120 mp, unitati de industrie ușoară cu supraf. construite de max. 100-120 mp, lucrări de echipare tehnico-edilitara, amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban, din vestul comunei Vladimirescu, în zonă destinată construirii de spații comerciale de tip supermarket.

Înainte de demararea investiției propriu zise s-a efectuat dezmembrarea astfel a amplasamentului studiat în 3 zone distincte, zona de protecție față de DN7 – zonă pentru dezvoltări ulterioare, un drum nou propus și zona comercială. În prima etapă a investiției, se dorește execuția unei construcții amplasată în partea vestică a zonei comerciale propuse în incintă, având regim de înălțime redus, maxim P+1Etaj, care să acomodeze un SUPERMARKET LIDL, și amenajările de teren aferente acestuia, inclusiv spații pentru parcaje, spații verzi, zone tehnico-edilitare, amplasare panouri publicitare, totem și/sau unipol specific lanțului de magazine, atât în incinta studiată cât și pe fațadele construcțiilor propuse, iar în a doua etapă a investiției, în partea sud-estică a incintei studiate se dorește execuția de construcții pentru spații comerciale și servicii conexe, și amenajările aferente acestora, inclusiv spații pentru parcaje, spații verzi și altele.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 27 / 25.01.2019** eliberat de Primăria comunei Vladimirescu pentru un teren situat în intravilanul comunei, amplasat în zona de protecție a drumului național DN7, în zona de protecție a sitului arheologic reperat V16 – Pădurea Vrabiilor, în culoarul de zbor al Aeroportului Arad, precum și în culoarul de expropriere a CNCF „CFR” SA, pentru modernizarea liniei feroviare Caransebes-Timisoara-Arad. Incinta studiată măsoară suprafața de 14.500,00mp.



LIDL ROMÂNIA s.c.s., societate în comandită simplă, în calitate de promitent cumpărător, respectiv în calitate de inițiator al prezentei solicitări, dorește aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unei **zone comerciale și servicii conexe, pentru construirea unui SUPERMARKET LIDL și alte spații comerciale**, astfel propusă în zona compusă din parcelele cu C.F. nr. 335005, 335004 (anterior parte din CF nr. 300280 Vladimirescu).

Se propune dezvoltarea unei zone cu caracter comercial și amenajări aferente:

- Construcții noi (două etape de dezvoltare):
  - Construcție SUPERMARKET LIDL (etapa I) și
  - Construcții pentru comerț și servicii conexe (etapa II):
  - Regim de înălțime propus P, P+1Etaj retras, maxim P+1E, hmax=10,00m;
  - Sc max. = 8.675,10 mp, Scd max. = 17.350,20 mp;
  - Împrejmuire perimetrală parțială;
  - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate: panouri, totem și/sau unipol având hmax=25,00 m;
- Sistematizarea verticală a terenului;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă în zona comercială și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m, inclusiv pentru transport marfă;
- Amenajarea acceselor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat exterior;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Drum colector în incinta studiată pentru realizare acces în zona comercială, lățime min. 6,00m, parcela aferentă având lățimea min. 12,00m, conform P.U.G.;
- Amenajarea intersecției străzii Cetății Orod cu DN7 cu sens giratoriu.

În jurul clădirilor, în incinta propusă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. În zona comercială circulația carosabilă se va face la viteze reduse, în regim pietonal. Accesurile, intrarea și ieșirea automobilelor din incinta studiată, se vor realiza fără a incomoda circulația direct din drumul colector nou propus, racordat la DN 7 prin intermediul unui sens giratoriu amenajat la intersecția cu strada Cetății Orod.

Sensul giratoriu va asigura de altfel accesul la Cartierul Via Carmina și este în curs de execuție pe cheltuiala proprietarului S.C. IMOTRUST S.A., conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități. Anterior eliberării Autorizațiilor de Construire și Organizare de șantier și începerea lucrărilor de construire construcții noi, drumuri de incintă și platforme carosabile, amenajare accesuri carosabile, mijloace de publicitate, amenajări și echipamente tehnico-edilitare în zona comercială (Z1 și Z2) se va asigura finalizarea lucrărilor de Execuție și Recepția la terminarea tuturor lucrărilor de Amenajare a intersecției și de realizare a drumului colector.

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investiții imobiliare, sub forma de clădiri cu destinație comercială și servicii conexe cu regim de înălțime Parter + 1E parțial (supantă), organizate



În jurul unei platforme comune pentru parcare, amenajată la nivelul solului, cu acces dinspre și înspre drum colector propus (aprobat prin P.U.G.). Corpurile de clădiri vor fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze în mod negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătăților și mediului.

Retragerile minime obligatorii față de limitele zonei comerciale vor fi de 2,00m, pe toate laturile terenului. Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare.

Similar cu soluția din P.U.Z.-urile aprobate anterior, se propune amenajarea unui drum colector paralel cu drumul național DN 7, care să asigure accesul la obiectivul studiat.

Accesul rutier principal propus din drumul colector va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unui racord simplu în „T”, ce va fi cu relație de viraj de stânga și dreapta atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Un al doilea acces rutier posibil dinspre și înspre drumul colector (Z3) va fi folosit pentru fluidizarea traficului în parcare propusă spre amenajare în a doua etapă de dezvoltare (Z2), și poate fi realizat prin amenajarea unui racord simplu în „T” ce va fi doar cu relație de viraj de dreapta atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Accesul propus în incinta studiată va fi folosit de clienții spațiilor comerciale, respectiv de către angajați și pentru aprovizionarea spațiilor comerciale, precum și de beneficiarii investițiilor din Cartierul Via Carmina și beneficiarii terenului învecinat la vest, identificat cu CF nr. 333241 și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții tip „girație” între drumul național DN7 și strada Cetății Orod.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Studii elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al comunei Vladimirescu și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/2015.
- P.U.Z.-uri zone comerciale aprobate și elaborate în intravilanul municipiului Arad, în vederea construirii unui supermarket LIDL.
- P.U.Z. „Cartier rezidențial, loc. Vladimirescu” aprobat, beneficiar S.C. Ariola Invest S.R.L., având acces la km 537 + 900 dreapta, prin intersecție realizată prin racordare simplă la drumul național, cu raze variabile, necorespunzătoare din punct de vedere al siguranței circulației rutiere.
- P.U.Z. „Zona de locuințe Z1 – Vladimirescu vest” aprobat, beneficiar S.C. IMOTRUST S.A., având acces la km 538+044 stânga, prin intersecție realizată prin racordare simplă la drumul național, cu raze variabile, necorespunzătoare din punct de vedere al siguranței circulației rutiere.

#### 1.3.2. Studii de fundamentare sau proiecte întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Plan Topografic, elaborat de S.C. Multilines S.R.L.;
- Studiu Geotehnic, elaborat de S.C. B&B GEOTEH CONSULTING S.R.L.;
- Studiu de fezabilitate „Modernizarea liniei feroviare Caransebes-Timisoara-Arad” -Realizare pasaj superior peste CFR 2001, Vladimirecu- elaborat de S.C. CONSYS PROIECT S.R.L., beneficiar Compania Națională de Căi Ferate „CFR” S.A.;



- Proiect având Autorizația de Construire, nr. 170 / 01.09.2021, eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu, pentru categoriile de lucrări necesare investiției aprobate anterior, conform P.U.G. (drum colector – Z3), inclusiv lucrări necesare investiției din proximitatea incintei cu reglementări (Amenajarea intersecției străzii Cetății Orod cu DN7 km 538+00 și drum colector paralel cu DN7), inițiat de S.C. IMOTRUST S.A.

### 1.3.3. Documentații de urbanism întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Concomitent cu prezentul P.U.Z. nu au fost inițiate pentru amplasament, U.T.R. sau localitate alte documentații de urbanism, P.U.D., P.U.Z. sau P.U.G.;
- P.U.Z. și R.L.U. aferent „Zonă servicii – Construire galerie comercială, amenajări incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire, semnale publicitare” strada Cetății Orod, loc. Vladimirescu, inițiat de S.C. IMOTRUST S.A. pe terenul identificat cu CF nr. 333249 imobil înscris în CF sporadic 318342 Vladimirescu.

### 1.3.4. Alte surse de informații utilizate:

- Alte documentații de urbanism elaborate și aprobate în municipiul Arad, similare prezentei documentații.
- Standardul de proiectare și execuție al obiectivelor aparținând lanțului de magazine Lidl.
- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanții de specialitate în teren, precum și consultare cu instituțiile și autoritățile publice locale ale Municipiului Arad și ale Comunei Vladimirescu cu privire la elementele de temă de proiectare.

Documentația de urbanism la faza P.U.Z. a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și tine cont de prevederile Legii nr. 350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare, respectiv HGR 525 / 1996, care aprobă Regulamentul General de Urbanism. Documentațiile tehnice în vederea autorizării lucrărilor de construire se vor elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și Noul Cod Civil, respectând normele PSI, sanitare și de protecție a mediului precum oricare alte normative și legi aflate în vigoare la momentul elaborării acestora.

### 1.3.5. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. respectând condițiile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 27 / 25 IAN. 2019**, eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Evoluția comunei și a zonei proxime este marcată de lipsa de dezvoltare a unor platforme comerciale și în special lipsa supermarket-urilor în intravilanul acesteia. În prezent, funcțiunea dominantă a zonei este de instituții și servicii de interes public.

Dezvoltarea haotică a comunei în trecut, prin creșterea suprafeței de intravilan și aprobarea de documentații de urbanism și de documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor fără asumarea unor planuri de acțiune de către administrația locală sau de către multiplii investitori din zonă, în special fără extinderea tramei stradale existente în satul Vladimirescu și fără extinderea

rețelelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră a generat diverse disfuncționalități majore în zona studiată, nu atât prin funcțiunile propuse, cât prin lipsa utilităților și a infrastructurii urbane imperios necesare realizării de investiții.

Pentru a continua o dezvoltare urbană performantă a comunei este necesară inițierea și aprobarea în următorii ani de noi documentații de urbanism și documentații tehnice ce au în vedere facilitarea accesibilității locuitorilor la astfel de platforme comerciale, categorie din care face parte și prezenta documentație. Considerăm oportună să propunem zone cu funcțiuni mixte: comerț, servicii și locuire, venind în întâmpinarea de noi solicitări funcționale, menite să crească gradul de confort urban și implicit calitatea vieții locuitorilor săi.

De altfel, terenul studiat, amplasat în lungul unei importante căi de circulație rutieră din județ și comună, prezintă reale oportunități de valorificare a potențialului de care dispune.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Incinta studiată se află în UTR nr. 14 a comunei Vladimirescu, pe DN7 (E68) Arad-Deva, și este delimitat astfel:

- Nord-Est: domeniu public, pista de biciclete CF 334623 și DN7 CF 334494, drum de interes național, terasament tramvai CF 334425, aliniament spații verzi 334454, terenuri cu nr. cad. 330208, 330207, proprietăți private;
- Nord-Vest: teren cu nr. cad. 333241, proprietate privată, și CFR 2001, având nr. cad 340751 – cale ferată de interes național, intravilan municipiul Arad;
- Sud: Cn 376, canal colmatat, CF 334036, & teren cu nr. cad. 333249, proprietate privată;
- Est: strada Cetății Orod, CF 334418 (De 373 și 377), tarla A374, CF 334324, 334969, proprietate privată, Cn 416 – canal – UAT Vladimirescu, Cn 418 – canal CF 334323, teren cu nr. cad. 334328, proprietate privată a primăriei comunei Vladimirescu.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în zona vestică a Comunei Vladimirescu, într-o zonă relativ plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale sau din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Regimul climatic caracteristic județului Arad este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean. Temperaturile medii anuale sunt de cca. 10°C. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are o valoare medie anuală de cca 560mm/mp, iar vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având predominant o orientare de la sud la est.

Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,70\text{sec}$ . Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic, întocmit de S.C. B&B GEOTEH CONSULTING S.R.L., anexat la prezenta documentație.



## 2.4. CIRCULAȚIA

Drumul național DN 7, în administrarea CNAIR S.A. reprezintă o arteră de circulație majoră în comună, fiind legătura principală între zona centrală a Municipiului Arad, satul Vladimirescu și alte sate limitrofe.

În partea nordică pe o platformă distinctă de drumul național se află două linii de tramvai. În apropierea incintei studiate sunt amenajate peroane cu caracter provizoriu pentru urcare și coborâre în tramvai.

În partea sudică pe o platformă distinctă de drumul național există pistă de biciclete de circulație în ambele sensuri. Drumul național are în prezent două benzi de circulație pentru autovehicule (câte o bandă pe fiecare sens), separate de linie continuă.

Strada Cetății Orod, în administrarea Primăriei Comunei Vladimirescu, debușă la momentul inițierii prezentei documentații de urbanism, în drumul național în prezent prin racord simplu, de tip intersecție în „T”, având stare de conservare a îmbrăcăminții asfaltice precară, nefiind încadrată de borduri, iar prospectul acesteia nu prezintă zone verzi amenajate, piste pentru bicicliști și trotuare pietonale.

Intersecția dintre str. Cetății Orod era semnalizată, precum și trecerea pentru bicicliști din zona intersecției celor două drumuri. Scurgerea apelor pluviale de pe carosabilul străzilor se făcea gravitațional înspre canalele de desecare din zonă.

Din ambele drumuri în zona studiată se află amenajate mai multe accese rutiere la obiectivele existente în zonă.

Se menționează faptul că în imediata apropiere a incintei studiate, pe planul de situație, nu sunt reprezentate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avize de la deținătorii de rețele, în vederea executării unor eventuale lucrări de extindere sau de modificare a traseelor existente.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Conform P.U.G. aprobat terenul este situat în UTR. 14, în Zonă instituții și servicii publice, subzonă instituții și servicii de interes public IS, în arealul de protecție a sitului arheologic reperat V16 – Pădurea Vrabiilor.

Funcțiunea dominantă a unității teritoriale se stabilește astfel: instituții și servicii de interes public, iar funcțiunile complementare admise sunt: spații verzi Sp, zonă de agreement SPAg, unități cu activitate agricolă A.

### *Utilizări funcționale permise:*

- construcții pentru instituții și servicii de interes public în subzonele ISp;
- mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp;
- mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp;
- depozite cu suprafață construită de max. 120 mp;
- unități de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100- 120 mp;



- lucrări de echipare tehnico edilitară;
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- lucrări de echipare tehnico-edilitară;
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban.

*Utilizări funcționale permise cu condiții:*

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele;
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație feroviară, cu avizul CNCF „CFR” - S.A.;
- construcțiile sau amenajările care se fac în lungul DN7, vor fi autorizate numai cu acordul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.
- în subzonele: L, IS, SP.

*Notă: Construcțiile aflate în zonele de protecție a monumentelor sau a siturilor arheologice propuse, vor trebui să respecte reglementările specifice zonei numai după clasarea monumentelor și înregistrarea acestora în lista monumentelor și a siturilor arheologice.*

*Utilizări funcționale interzise:*

- unități industriale poluante;
- depozite care generează un trafic intens;
- în subzonele: L, IS, SP.

*Interdicții funcționale temporare:*

- în prezentul U.T.R. sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele IS și SPAg;
- nu sunt permise construcții de producție.

*Zonele de protecție ale monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate de M.L.P.A.T., M.D.R.A.P și ale autorităților locale publice (Legea nr.41/1995). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.*

*Utilizări permise:*

- Lucrări de utilitate publică de interes național, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.
- Construcții administrative, cultură, cult, învățământ, educație, sănătate, comerț, locuire individuală, loisir, turism.

*Utilizări permise cu condiții:*

- Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.
- Mici unități industriale, nepoluante (120 mp), servicii cu număr mic de angajați; sunt permise unele conversii / reconversii funcționale ale clădirilor istorice existente, în cazuri cerute de reabilitarea zonei istorice sau din inițiative personale, cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu arhitectura existentă și să o respecte.

- În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T., M.D.R.A.P. și M.C.I.N..

*Utilizări interzise:*

- Orice fel de construcții și amenajări care prin funcție, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.
- Sunt interzise clădiri de locuit colective, industrii sau servicii poluante, comerț și depozit en-gros; nu sunt permise conversii / reconversii funcționale ale clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă respectivă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, ș.a.m.d.).

Incinta studiată nu este grevată de ipotecă și este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. IMOTRUST S.A. conform extrasului C.F. nr. 335004, 335005 provenite din 333219, 334965, 334966, 334967 Vladimirescu (anterior CF nr. 300280 Vladimirescu).

Regim juridic actual și categoria de folosință:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1.	S.C. IMOTRUST S.A.	335004, 335005 provenite din 333219, 334966, Vladimirescu anterior CF nr. 300280 Vladimirescu	14.500,00	-	curți construcții în INTRAVILAN
2	S.C. IMOTRUST S.A.	334965, 334967		-	drum

Terenurile sunt astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată extinsă este echipată cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și electricitate.

### 2.6.1. Alimentare cu apă

Datorită faptului că în imediata vecinătate a incintei studiate nu există rețele de echipare edilitară centralizată, alimentarea cu apă se va realiza de la o gospodărie de apă proprie, cu foraj și rezervă, sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în zona studiată extinsă.

Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de Compania de Apă Arad la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru branșament și / sau extindere și la momentul elaborării proiectelor tehnice de execuție.

### 2.6.2. Canalizare menajeră

Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere, toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior îngropate în pământ și prin cămine de canalizare menajeră vor fi deversate într-un bazin vidanjabil sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în zona studiată extinsă.

Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona extinsă studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de Compania de Apă Arad la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru racord și / sau extindere și la momentul elaborării proiectelor tehnice de execuție.

### 2.6.3. Canalizare pluvială

Datorită faptului că în zona studiată nu există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor pluviale, în incinta studiată se vor executa sisteme de jgheaburi, burlane și rigole care vor fi deversate într-un bazin de retenție, care va putea descărca în canalele de desecare existente în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în zona studiată extinsă.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine, unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor putea evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte direct în canalele de desecare. Apele pluviale de pe platforme, considerate potențial infectate, vor fi trecute printr-un decantor și un separator de hidrocarburi înainte de restituirea în sol, prin udarea spațiilor verzi sau descărcarea în canalele de desecare existente în zonă.

Reglementările privind posibilitățile de deversare a apelor meteorice în rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de Compania de Apă Arad sau ANIF Arad la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru racord și / sau extindere și la momentul elaborării proiectelor tehnice de execuție.

### 2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

În zona studiată extinsă există conducte de alimentare cu gaze naturale iar pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse a se contrui, se va putea realiza prin extinderea și branșarea acestora la rețea, după caz.

Reglementările privind posibilitățile de branșament la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de EON Distribuție / DelGAZ Grid S.A. la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru branșament și / sau extindere și la momentul elaborării proiectelor tehnice de execuție.



### 2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

La momentul demarării prezentei documentații de urbanism, amplasamentul studiat era traversat de LEA 20 kV FÎNTÎNELE – GHIOROC 3x120/21 mmp A1-O1. Pe parcursul avizării PUZ, în urma semnării contractului de angajament între Lidl Romania SCS și E-Distribuție Banat S.A., deținătorul rețelei de alimentare cu energie electrică, a fost eliberat avizul de amplasament favorabil nr. 06887143/26.01.2021, prin care s-a impus reglementarea rețelei.

Prin urmare Lidl Romania SCS a solicitat deținătorului rețelei elaborarea studiului de soluție (SS) pentru devierea rețelelor existente pe viitorul drum colector, în lungul profilului domeniului public. Soluția proiectată, L.nr.6907/2019 SS, a presupus: demontarea LEA 20 kV existentă pe o lungime de cca. 200m, între stâlpii nr. 28 și 31A, cu demontarea stâlpilor existenți nr. 28, 29, 30 și 31, inclusiv demontarea RA10 de pe stâlpul 29; plantarea 1 buc, stâlp tip 14G între stâlpii existenți nr. 27 și 28, la limita de proprietate pe terenul zonei comerciale, echipat cu RA10 și echipamente aferente, coronament orizontal de întindere, legături dule și priză de pământ cu  $R_p \leq 4\Omega$ ; plantarea 1 buc. Stâlp tip 14G între stâlpii existenți nr. 31 și 31A, lângă canal, echipat cu un separator tripolar 24 kV conform DY595 RO, un set de descărcătoare cu ZnO cu disconector conform DY557 RO ed2, coronament orizontal de întindere, legături duble și priză de pământ cu  $R_p \leq 4\Omega$ ; realizarea LES 20 kV în lungime de cca. 220 m, între cei doi stâlpi proiectați, cu cablu de A1 3x185 mmp conform DC4385 RO ed.2, montat în tub, cu realizarea de terminale exterioare.

Pentru a nu întârzia realizarea obiectivelor propuse pentru amenajarea intersecției, din imediata vecinătate a incintei studiate, proprietarul terenului IMOTRUST S.A. a întocmit Proiectul tehnic de execuție a lucrărilor de deviere, cu respectarea prevederilor Studiului de soluție L. nr. 6907/2019 și a avizului de amplasament favorabil nr. 06887143/26.01.2021, astfel încât LEA 20 kV a fost reglementată prin lucrarea TR r7234 Intersect. Imotrust CE53/28.09.21, și realizarea devierii a fost recepționată conform PV Recepție la Terminarea Lucrării nr.131518/03.11.2021.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona comercială în incinta studiată, care se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, este necesară amplasarea cel puțin a unui post de transformare în anvelopă din beton armat și alimentarea acestuia din linia de medie tensiune existentă din zonă.

Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de E-Distribuție Banat S.A. la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru racord și la momentul elaborării proiectelor tehnice de execuție.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Disfuncționalitățile remarcate, din punct de vedere al protecției mediului, sunt legate de existența canalelor de desecare colmatate în zona studiată. Acest aspect va fi ameliorat parțial prin implementarea propunerilor prezentului P.U.Z., deoarece va fi corectată o disfuncționalitate din proximitatea incintei studiate și nu se va interveni în întreaga zonă studiată.

Perspectiva pe termen mediu și lung de dezvoltare a incintei studiate este orientată spre funcțiunea de comerț și servicii. Dezvoltarea de programe de comerț și servicii va avea astfel un impact



pozitiv semnificativ asupra dezvoltării vecinătăților, deoarece necesitatea de a asigura astfel de funcțiuni în zonele adiacente celei de locuire este în continuă creștere.

În zonă nu sunt prezente, de altfel, surse semnificative de poluare a mediului, în trecut pe amplasament desfășurându-se activități agricole mediu intensiv, dar ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, astfel că obiectivul de investiție propus va asigura o îmbunătățire din punct de vedere a protecției mediului, față de activitățile derulate anterior în incintă. Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe cele două căi de circulație rutieră, în principal de pe drumul național DN 7.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă și stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu considerăm că populația din zonă va fi afectată negativ de realizarea unui zone comerciale și pentru servicii, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită densității populației din cartierele vestice aflate în continuă creștere.

Investiția propusă va diversifica, prin urmare, serviciile oferite în zonă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiuni pentru comerț și servicii și despre conversia parcelelor agricole din intravilan.

Primăria Comunei Vladimirescu și Consiliul local, având calitatea de autorități locale au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și ale celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Pornim astfel de la premisa că prezentul demers, care se dorește a fi o adaptare la noile cerințe ale pieții, să vină în întâmpinarea populației, prin crearea unui nou centru de interes care să îmbunătățească oferta comercială și calitatea serviciilor din comună.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Transformarea vechilor terenuri arabile în ansambluri comerciale și pentru servicii este o consecință firească sub aspectul poziționării acestora în intravilanul comunei, amplasamente care, prin extinderea limitelor urbane au devenit improprii activităților agricole.

Prin demersul de față se dorește dezvoltarea locației respective, pe baza unui concept adaptat de altfel cerințelor actuale din domeniu. Acest concept prevede realizarea de clădiri comerciale și pentru servicii, care vor putea fi construite în etape, în funcție de disponibilitatea potențialilor operatori / chiriași, în prima etapă realizându-se un supermarket standard Lidl.

Funcțiunile propuse se integrează așadar nevoilor localității Vladimirescu, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale având construcții din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme



APROBAT CONFORM  
HCL nr. 25 din 31 IAN. 2022  
Arhitect șef.

cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și nu afectează negativ arealul studiat.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. VLADIMIRESCU

Amplasamentul face parte din UTR 14, Zonă instituții și servicii publice, subzona funcțională IS, destinată instituțiilor și serviciilor de interes public.

În conformitate cu prevederile capitolului 1.12 – Generalități, prin Regulament la P.U.G. sunt prezentate următoarele:

*Art. 1 U.T.R. 14 este în zona de vest a intravilanului localității, de o parte și de alta a drumului național DN7 și cuprinde zona de instituții și servicii de interes public, existente și propuse.*

*Art. 2 În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 14 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:*

*- funcțiune dominantă – instituții și servicii de interes public.*

*Art. 3 – Funcțiunile complementare admise sunt:*

- spații verzi Sp ;*
- zonă de agrement SPAg ;*
- unități cu activitate agricolă A.*

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros și nu prezintă potențial de valorificare al cadrului natural în vreun fel, fondul plantațiilor existente fiind nesemnificativ și nu atrage o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune o asanare completă a terenului și o restructurare a zonelor neconstruite în spații verzi amenajate, intercalate armonios în ansamblul propus.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, respectând prevederile anexelor la R.G.U. aprobat prin HGR 525 / 1996 – minim 5% din suprafața terenului aferent zonei comerciale (Z1 și Z2), iar autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei construcții. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității, perimetral parcării.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul proiectului sunt propuse elemente necesare modernizării circulației perimetrare, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă precum și a locurilor de parcare aferente ansamblului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajare accese rutiere;
- Amenajare drum colector de acces în zonă;
- Amenajare drumuri de incintă principale și platformă rutieră pentru parcare principală pentru clienți și vizitatori, respectiv pentru parcări secundare de serviciu și aprovizionare cu marfă;
- Amenajare trotuare pietonale.

### 3.4.1. Amenajare accese rutiere și drum colector

Prin prezenta este susținut demersul amenajării intersecției străzii Cetății Orod cu DN7 cu sens giratoriu, prin grija investitorului S.C. IMOTRUST S.A.

Se menține drumul colector conform "P.U.G.", care va traversa amplasamentul studiat, dinspre strada Cetății Orod înspre parcela învecinată la vest, în vederea facilitării accesibilității la terenurile și la circulația carosabilă existentă și propusă în zona studiată extinsă.

Anterior eliberării Autorizațiilor de Construire și Organizare de șantier și începerea lucrărilor de construire construcții noi, drumuri de incintă și platforme carosabile, amenajare accese carosabile, mijloace de publicitate, amenajări și echipamente tehnico-edilitare în zona comercială (Z1 și Z2) se va asigura finalizarea lucrărilor de Execuție și Recepția la terminarea tuturor lucrărilor de Amenajare a intersecției și de realizare a drumului colector. Parcela aferentă drumului colector, Z3, va fi cedată domeniului public, după finalizarea lucrărilor rutiere. Accesurile în Z1 și Z2 și vor face din drumul colector propus Z3.

La sud de incinta studiată, în afara acesteia, proprietarul dorește în viitor crearea unui acces peste canalul Cn 376, în prezent colmatat, care să asigure o comunicare directă între zona comercială aferentă supermagazinului Lidl și terenul identificat cu CF nr. 333249 imobil înscris în CF sporadic 318342, aflat în proprietatea lui S.C. IMOTRUST S.A.

Coroborat, pe terenul identificat cu CF nr. 333249 imobil înscris în CF sporadic 318342, aflat în proprietatea lui S.C. IMOTRUST S.A. a fost inițiat P.U.Z. și R.L.U. aferent „Zonă servicii – Construire galerie comercială, amenajări incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire, semnale publicitare”.

Cu toate acestea, accesul principal la terenul aflat la sud de canal se va realiza din strada Cetatea Orod, prin intermediul unei intersecții ce va fi realizată de proprietarul Imotrust S.A. (și/ sau de alți investitori terți interesați), intersecție care va asigura atât accesul la terenul identificat cu CF nr. 333249 imobil înscris în CF sporadic 318342, cât și la terenul amplasat vis-a-vis, de cealaltă parte a străzii Cetatea Orod.

Amenajarea accesului peste canalul Cn376, a racordului la strada existentă spre terenul identificat cu CF nr. 333249 imobil înscris în CF sporadic 318342, precum și eventuale lucrări rutiere de modernizare a străzii Cetății Orod vor fi realizate pe cheltuiala S.C. IMOTRUST S.A.

### 3.4.2. Drumuri de incintă și platforme rutiere de incintă

Pentru deservirea rutieră interioară a obiectivelor propuse spre reglementare prin P.U.Z., s-au prevăzut a se executa următoarele lucrări:

- amenajarea de platforme carosabile și drumuri de incintă necesare pentru deservire obiectivelor studiate, având rol de circulație rutieră interioară și parcare autoturisme, cu separarea traficului rutier al clienților de traficul de aprovizionare;
- încadrarea drumurilor și platformelor carosabile față de zonele verzi și trotuarele pietonale se va face cu borduri prefabricate din beton, montate denivelat, cu excepția



zonelor unde sunt treceri de pietoni și accese la clădiri, unde bordurile vor fi montate la nivelul carosabilului;

- colectarea apelor pluviale de pe drumurile și platformele carosabile se va realiza prin pantele longitudinale și transversale ale acestora spre guri de scurgere și spre rigolele prefabricate cu capace carosabile montate în zonele cele mai joase;
- amenajarea la sol conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 și NP 24/1997 » (din care minim 4% vor fi locuri de parcare speciale pentru persoane cu dizabilități, care vor fi dimensionate astfel încât să respecte normativele în vigoare în domeniu, la momentul proiectării și execuției);
- aplicarea de marcaje și indicatoare de circulație pentru sistematizarea circulației pe drumurile și platformele carosabile din incintă; marcajele rutiere ce se vor realiza vor fi de tipul „Marcaje termoplastice, preformate” conform SR 1848-7/2015;
- amenajarea rampei de andocare a camionului de aprovizionare cu marfă la clădirea Supermarket Lidl, colectarea apelor pluviale de pe rampa de andocare se va realiza printr-o rigolă carosabilă.

Structurile rutiere aplicate pe drumurile și platformele carosabile din incintă vor fi stabilite la faza următoare de proiectare pe baza traficului rutier estimat pentru fiecare drum în parte.

### **3.4.3. Troturare pietonale**

Pentru asigurarea circulației pietonale în incintă, s-au prevăzut trotuare pietonale adiacente clădirii magazinului, cu lățimea de minim 0,70m (inclusiv lățime bordură).

Trotuarele proiectate se vor putea racorda la trotuarele propuse pe viitorul domeniu public, asigurându-se astfel accesul pietonal la obiectivul studiat dinspre localitate.

Încadrarea trotuarelor pietonale adiacente clădirii față de carosabil se va realiza cu borduri din beton, ce vor fi denivelate față de nivelul îmbrăcăminții carosabile, iar față de zonele verzi cu borduri din beton, așezate la nivel.

### **3.4.4. Calculul locurilor de parcare**

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996, în funcție de destinația clădirilor.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale, conform prevederilor anexei nr. 5 la RGU aprobat cu HGR 525 / 1996:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp >> minim 21 locuri de parcare;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp >> maxim 440 locuri de parcare.



În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/propietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.5.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**

Funcțiunea propusă incintei studiate va fi comerț și servicii, activitatea principală fiind însă cea de comerț. Investiția va fi etapizată astfel :

Etapa 0 – Terenul a fost supus procedurii de dezmembrare, în vederea creării unei parcele distincte pentru drumul colector propus prin P.U.G.-ul aprobat, care va traversa incinta studiată dinspre strada Cetății Orod înspre terenul cu CF nr. 333241 Vladimirescu și a fost obținută Autorizația de Construire, nr. 170 / 01.09.2021, eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu, pentru categoriile de lucrări necesare investiției aprobate anterior, conform P.U.G. (drum colector – Z3), inclusiv lucrări necesare investiției din proximitatea incintei cu reglementări (Amenajarea intersecției străzii Cetății Orod cu DN7 km 538+00 și drum colector paralel cu DN7) privind :

- Amenajarea intersecției străzii Cetății Orod cu DN7 cu sens giratoriu, cu raza de 19metri la interior și 26metri la exterior și bandă inelară de circulație de 7m cu finisaj asfaltic;
- Drum colector în incinta studiată pentru realizare acces în zona comercială, lățime min. 6,00m, parcela aferentă având lățimea min. 12,00m, câte o bandă de circulație cu lățimea de 3metri și finisaj asfaltic pentru fiecare sens, conform P.U.G. aprobat.

**Anterior eliberării Autorizațiilor de Construire și Organizare de șantier și începerea lucrărilor de construire construcții noi, drumuri de incintă și platforme carosabile, amenajare accesuri carosabile, mijloace de publicitate, amenajări și echipamente tehnico-edilitare în zona comercială (Z1 și Z2) se va asigura finalizarea lucrărilor de Execuție și Recepția la terminarea tuturor lucrărilor de Amenajare a intersecției și de realizare a drumului colector.**

Etapa I – Se dorește execuția unei construcții de tip supermarket LIDL, amenajare teren, parcaje, spații verzi, circulații de incintă și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem / unipol, după caz, împrejmuire proprietate, rețele de incintă, racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Etapa II – Se dorește execuția de spații comerciale cu amenajări aferente, amenajare teren, parcaje, spații verzi, circulații de incintă, amplasare panouri publicitare și totem / unipol, după caz.

În urma dezmembrării rezultă următoarele suprafețe:

S Teren parcelă în proximitatea DN7 – zonă dezvoltări ulterioare = 2.169 mp, proprietate privată recunoscut prin CF NR 334966 imobil înscris în cf sporadic 318503 Vladimirescu

S Teren parcelă în proximitatea DN7 = 81 mp, proprietate privată, care va fi cedată domeniului public de interes național recunoscut prin CF NR 334967 imobil înscris în CF sporadic 318504 Vladimirescu

S Teren parcelă drum colector = cca. 2.044 mp, proprietate privată, care va fi cedată domeniului public de interes local recunoscut prin CF NR 334965 imobil înscris în cf sporadic 318502 Vladimirescu

S Teren parcelă zona comercială = 10.180 mp, proprietate privată, promitent cumpărător fiind LIDL ROMANIA S.C.S. recunoscut prin CF NR 335005 imobil Vladimirescu

S Teren parcelă zona comercială = 26 mp, proprietate privată, recunoscut prin CF NR 335004 imobil Vladimirescu, care poartă sarcină în favoarea E-Distribuție Banat S.A.

### **Destinații zone și Unități funcționale**

Destinații zone :

Z1 – Zonă comercială, subzonă SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente –etapa 1 de dezvoltare

Z2 – Zonă comercială, subzonă dezvoltare ulterioară, construcții cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente– etapa a 2-a de dezvoltare

Z3 – Căi de comunicații - Drum colector și alee pietonală cu aliniament spațiu verde

Z4 – Zonă pentru dezvoltări ulterioare în proximitatea DN7

Unități / Subunități funcționale:

Isco – Instituții, servicii și comerț;

Sp – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje;

Te – Zona tehnico-edilitară;

D – Zonă dezvoltări ulterioare.

### **3.5.2. Obiectivele principale propuse pentru această investiție**

#### **Configurarea spațială**

Terenul va fi ocupat gradual, construcțiile realizându-se în etape. Planșa nr. U04, care prezintă sugestii de mobilare, descrie un concept cu clădiri preponderent comerciale, dezvoltate pe orizontală. Reglementarea zonei în vederea implementării graduale, duale și etapizate, asigură inițiatorului un grad de flexibilitate sporit și o adaptabilitate la posibilitățile oferite de piața imobiliară, care se va putea realiza odată cu creșterea cererii de ofertă pentru spații pentru servicii în zona studiată.

#### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

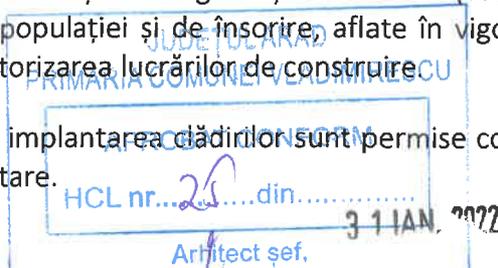
Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele :

Retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate în zona comercială vor fi de 2,00m, pe toate laturile terenului, inclusiv spre limita nordică, spre viitorul drum colector



Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, specific se vor supune prevederilor Normativului P 118 / 1998, actualizat, privind distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse), respectiv normelor de igienă și sănătate a populației și de însorire aflate în vigoare la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcție.

În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții tehnico-edilitare, anexe, precum și construcții publicitare.



### 3.5.3. Bilanțul teritorial al incintei studiate

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F. nr. 335004, 335005 provenit din 333219, 334965, 334966, 334967 Vladimirescu (anterior CF nr. 300280 Vladimirescu)	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		14.500,00	100,00	-	-
1	Curți construcții – zona comercială	0,00	0,00	10.180,00	70,39
1.1.	Curți construcții – zona comercială cu sarcină în favoarea E-Distribuție Banat S.A.	-	-	26,00 <sup>(1)</sup>	
2	Căi de comunicații – drum colector, alee pietonala, aliniament spațiu verde	1010,11	7,00	2.044,00	14,10
3	Curți construcții – zonă dezvoltări ult.	-	-	2.169,00	15,52
3.1	Căi de comunicații – zonă dezvoltări ult. parcela care va fi cedată domeniului public	-	-	81,00 <sup>(2)</sup>	

### 3.5.4. Bilanțul teritorial al zonei comerciale propuse și indicii urbanistici

Nr. crt.	TEREN AFERENT Curți construcții – zona comercială Z1 și Z2	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		10.206,00 <sup>(1)</sup>	100,00	-	-
1	Construcții – max. 85,00%	0,00	0,00	8.675,10	85,00
2	Căi de comunicații, alee pietonale de incintă, platforme parcare, zona tehnico-edilitară, zona pentru dezvoltări ulterioare, amplasate în exteriorul construcțiilor	0,00	0,00	1.020,60 <sup>(1)</sup>	10,00
3	Teren viran - neamenajat	10.206,00 <sup>(1)</sup>	100,00	-	-
4	Spații verzi amenajate – min. 5%	-	-	510,30	5,00
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10.206,00<sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>	<b>10.206,00<sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA COMERCIALĂ	EXISTENT		PROPUS	
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă spații comerciale	0,00%		85,00 %	
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă spații comerciale	0,00		1,7	

NOTĂ: Sensul giratoriu nu face obiectul prezentei documentații de urbanism, ci reprezintă intenția S.C. IMOTRUST S.A. de a reglementa accesul la sud de DN7, în U.T.R. 14, și pentru care a fost obținut o Autorizație de construire distinctă, în septembrie 2021.

(1): Din totalul suprafeței terenului de 10.206,00mp, se constituie parcelă separată având suprafața 26 mp, identificat cu CF nr. 335004 Vladimirescu, cu sarcină în favoarea E-Distribuție Banat S.A.

(2): Din zona nordică se constituie parcelă separată având suprafața 81 mp, identificat cu CF nr. 334967 Vladimirescu, care va fi cedată domeniului public.





### 3.5.5. Unități funcționale

#### UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU INSTITUTII, SERVICII ȘI COMERȚ Isco

Aceasta este destinată construirii de spații comerciale de tip supermarket, cu dotări și amenajări aferente specifice funcțiunii. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 10,00m, a stâlpilor de iluminat din incintă de 12,00m, și a elementelor publicitare de maxim 25,00m față de CTS.

#### UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE Sp

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de minim 5% din suprafața totală aferentă terenului zonă comercială.

Se vor prevedea spații verzi de aliniament în lungul drumului colector propus.

#### UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE C

Se prevede crearea unui drum colector nou cu lățimea carosabilului de minim 6,00 metri, încadrat într-un prospect stradal de 12,00metri, cu circulație în ambele sensuri și o bandă pe fiecare sens de mers, pentru asigurarea accesului carosabil în zona comercială. Carosabilul va fi dublat pe o singură parte de o alee pietonală, lățime minim 1,00 m, pentru asigurarea accesului pietonal în zona comercială.

Se prevăd, în zona comercială, alei carosabile de incintă de minim 7,00m lățime unde au acces atât autovehicule pentru clienți cât și cele pentru transport marfă.

#### UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE P

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996, în funcție de destinația clădirilor.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare. În zona comercială se vor asigura minim 21 de locuri de parcare, maxim 440.

### 3.5.6. Regimul de înălțime

	EXISTENT conform P.U.G. aprobat	PROPUS
Regim maxim de înălțime	P+1Etaj	P, P+1Etaj partial Max. P+1Etaj

### 3.6. **DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Prezenta documentație are rolul de a prezenta propunerea finală, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Zona studiată extinsă este echipată din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul 2.6. **ECHIPARE EDILITARĂ.**

### **3.6.1. Alimentare cu apă potabilă**

Se vor putea prevedea branșamente la rețele extinse, sau alimentarea cu apă se va realiza de la o gospodărie de apă cu foraj și rezervă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și pentru refacerea rezervelor de incendiu.

### **3.6.2. Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere vor fi descărcate diferențiat în conducte de canalizare extinse sau în bazine viadnabile, în funcție de proveniența acestora și vor fi trecute corespunzător prin separatoare de grăsimi pentru asigurarea calității cerute prin normativ NTPA 002. Nu vor exista ape uzate tehnologice.

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

Apele pluviale de pe construcții, considerate convențional curate, vor fi descărcate în canalul de desecare natural din vecinătate, cu acordul administratorului. Apele pluviale de pe platforme vor fi trecute prin decantoare de nămol și separatoare de uleiuri și produse petroliere înainte de preluarea acestora în sistemul de canalizare natural sau vor fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi.

### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale / energie termică (termoficare)**

Nu este cazul pentru obiectivul descris, însă în vederea preparării agentului termic local, se vor putea prevedea extinderi ale rețelelor de distribuție gaze existente din imediata apropiere. Pentru eventuala racordare la rețelele de gaze naturale, se va face un proiect care va fi înaintat deținătorului rețelei. Principalii consumatori vor fi arzătoarele cazanelor de la centralele termice ce vor putea deservi toate tipurile de funcțiuni propuse.

### **3.6.5. Alimentare cu energie electrică și telefonie**

Lidl Romania SCS a solicitat deținătorului rețelei elaborarea studiului de soluție (SS) pentru devierea rețelelor existente pe viitorul drum colector, în lungul profilului domeniului public. Soluția proiectată, L.nr.6907/2019 SS, a presupus: demontarea LEA 20 kV existentă pe o lungime de cca. 200m, între stâlpii nr. 28 și 31A, cu demontarea stâlpilor existenți nr. 28, 29, 30 și 31, inclusiv demontarea RA10 de pe stâlpul 29; plantarea 1 buc, stâlp tip 14G între stâlpii existenți nr. 27 și 28, la limita de proprietate pe terenul zonei comerciale, echipat cu RA10 și echipamente aferente, coronament orizontal de întindere, legături dule și priză de pământ cu  $R_p \leq 4\Omega$ ; plantarea 1 buc. Stâlp tip 14G între stâlpii existenți nr. 31 și 31A, lângă canal, echipat cu un separator tripolar 24 kV conform DY595 RO, un set de descărcătoare cu ZnO cu disconector conform DY557 RO ed2, coronament orizontal de întindere, legături duble și priză de pământ cu  $R_p \leq 4\Omega$ ; realizarea LES 20 kV în lungime de cca. 220 m, între cei doi stâlpi proiectați, cu cablu de A1 3x185 mmp conform DC4385 RO ed.2, montat în tub, cu realizarea de terminale exterioare.

Pentru a nu întârzia realizarea obiectivelor propuse pentru amenajarea intersecției, din imediata vecinătate a incintei studiate, proprietarul terenului IMOTRUST S.A. a întocmit Proiectul tehnic de execuție a lucrărilor de deviere, cu respectarea prevederilor Studiului de soluție L. nr. 6907/2019 și a avizului de amplasament favorabil nr. 06887143/26.01.2021, astfel încât LEA 20 kV a fost reglementată prin lucrarea TR r7234 Intersect. Imotrust CE53/28.09.21, și realizarea devierii a fost recepționată conform PV Recepție la Terminarea Lucrării nr.131518/03.11.2021.



Se vor prevedea brânșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrică ce va deservi zona comercială în incinta studiată. Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi, care se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, este necesară amplasarea cel puțin a unui post de transformare în anvelopă din beton armat și alimentarea acestuia din linia de medie tensiune existentă din zonă.

Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de E-Distribuție Banat S.A. la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru racord și la momentul elaborării proiectelor tehnice de execuție.

Obiectivele propuse se vor putea racorda la rețeaua de telefonie în baza unei comenzi lansate furnizorului de telefonie și a proiectelor tehnice întocmite ulterior.

### **3.6.6. Gospodăria comunală**

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme exterioare pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampe de gunoi ecologică conform serviciilor de colectare existente în localitate. Aceste zone vor fi amenajate în proximitatea platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa cu acestea. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport / colectare deșeuri la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

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

#### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zona studiată este preconizat ca toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul de distribuție a apei potabile, care poate fi asigurată prin extinderea rețelei existente în localitate.
- toate sursele de apă – menajere, PSI – vor fi colectate în sisteme inelare și deversate în sisteme centralizate de utilități, care pot fi asigurate prin extinderea rețelei existente în localitate;
- se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale cu respectarea normelor de mediu și sănătate ; fără afectarea vecinătăților, în condițiile în care zona nu este dotată cu canalizare pluvială ;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze nu sunt specifice funcțiunilor propuse în interiorul terenului reglementat. În zona studiată, aceste tipuri de poluare sunt posibile doar în zonele cu trafic auto intens – drumul național DN7.



### 3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

### 3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se vor colecta în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și vor fi trimise prin intermediul unor stații de pompare spre stația de epurare a localității sau a municipiului Arad, sau vor fi colectate în bazine vidanjabile, în conformitate cu prevederile avizului emis de Compania de apă Arad.

### 3.7.4. Colectarea deșeurilor

În comuna Vladimirescu colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul localităților cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile generate de viitorii agenți economici, preponderent ambalaje, vor fi colectate în baza contractelor încheiate de fiecare în parte, astfel încât toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului Arad / comunei Vladimirescu, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

### 3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate sau contaminate în incinta studiată. HCL nr. 25 din 31 IAN. 2021

### 3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

### 3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există valori de patrimoniu, situl arheologic reperat V16 – Pădurea Vrabiilor. Cu toate acestea zona studiată nu are potențial balnear și turistic și în apropierea incintei studiate nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni. Prin urmare nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z., deși amplasamentul studiat se află în zona de protecție a sitului arheologic menționat mai sus în conformitate cu prevederile avizului eliberat de Direcția Județeană de Cultură Arad.

### 3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Destinația actuală a zonei, curți construcții în intravilan, având utilizările permise construcții pentru instituții și servicii de interes public, mici ateliere meșteșugărești cu suprafețe construite de max. 120 mp, mici ateliere de reparații cu suprafețe construite de max. 120 mp, depozite cu supraf. construite de max. 120 mp, unitati de industrie ușoară cu supraf. construite de max. 100-120 mp, lucrări de echipare tehnico-edilitara, amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban, din vestul comunei Vladimirescu, va fi modificată în zonă destinată construirii de spații comerciale de tip supermarket.





Incinta studiată se află în proprietate privată și e compusă din terenuri care au categoria de folosință curți construcții în intravilan. Zonele de teren propuse pentru amenajarea acceselor, a platformelor pentru parcare, spații verzi, aflată în domeniul privat în viitoare zonă comercială, nu vor fi cedate domeniului public.

Se menține drumul colector conform "PUG", care va traversa amplasamentul studiat, dinspre strada Cetății Orod înspre parcela învecinată la vest, în vederea facilitării accesibilității la terenurile și la circulația carosabilă existentă și propusă în zona extinsă studiată.

Parcela aferentă drumului colector, Z3, va fi cedată domeniului public.

Pentru incinta studiată, propusă pentru modificare prin prezentul P.U.Z., adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale și pentru prestări de servicii ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare.

Rețelele edilitare din zona studiată oferă posibilitatea extinderii acestora și racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telefonie, gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

### **3.8. SOLUȚII PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR**

În ceea ce privește fluxul auto din zonă, accesul la incinta studiată se va face din sensul giratoriu în curs de execuție pentru amenajarea intersecției între strada Cetății Orod și DN7.

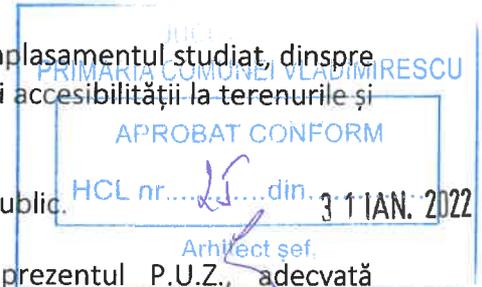
Pentru a asigura accesibilitatea altor terenuri în zonă la strada Cetății Orod, respectiv DN7, se va finaliza și recepționa drumul colector propus în incinta studiată (Z3), în conformitate cu prevederile P.U.G. comunei aprobat.

Se propune decolmatarea canalelor de desecare, necesare ca receptori naturali. Nu se poate interveni în întreaga zonă studiată pentru a asigura decolmatarea tuturor canalelor din zonă, dar situația existentă va fi ameliorată parțial prin implementarea propunerilor prezentului P.U.Z., și astfel va fi corectată o disfuncționalitate din proximitatea incintei studiate.

Decizia privind rezolvarea diferitelor aspecte privind rețelele existente în zonă se vor lua împreună cu deținătorii/ operatorii fiecărei rețele, respectiv cu proiectanții și executanții recomandați și agreeți de aceștia, cu respectarea tuturor legilor și normelor în vigoare în domeniu la momentul elaborării documentațiilor tehnice și a proiectelor tehnice pentru execuție a bransamentelor și a racordurilor necesare.

În eventualitatea necesității eliberării de amplasament se vor realiza devierile sau dezafectările de rețele care afectează parcela aflată în studiu și se va propune amplasarea acestora pe domeniul public.

Eventuale bransamente și racorduri la rețelele existente în zona studiată nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Ulterior se vor putea obține Certificate de Urbanism în baza cărora să poată fi elaborate Documentațiile Tehnice necesare obținerii Autorizațiilor de Construire (D.T.A.C.) pentru deviere, desființare, extindere sau construire de rețele edilitare, după caz.





### 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Drum național DN 7 (E68): categoria de interes național.
- Utilități dispuse de-a lungul străzilor în zona studiată : categoria de interes local.
- Realizarea investiției necesită reglementarea rețelelor alimentare cu energie electrică (trasee existente pe terenul proprietate privată). Rețelele existente în proprietatea a E-Distribuție Banat S.A. sunt rețele de distribuție publică.
- Se propun extinderi de rețele de utilități publice, după caz, categoria de interes local.
- Se propune, concomitent cu prezenta documentație de urbanism, amenajarea intersecției străzii Cetății Orod cu DN 7, categoria de interes local și național, proiect în curs de execuție.

#### 3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (străzi, canale naturale de desecare), de interes național (DN7) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Tipurile de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean/național, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate în partea desenată a prezentului P.U.Z.

#### 3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului și în zona studiată extinsă, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord, sau care vor fi extinse în vederea realizării brânșamentelor și racordului.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. în zona comercială Z1 și Z2 (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiarul prezentului PUZ și nu se dorește cedarea acestora domeniului public. Din totalul suprafeței terenului de 10.206,00mp, se constituie parcelă separată având suprafața 26 mp, identificat cu CF nr. 335004 Vladimirescu, cu sarcină în favoarea E-Distribuție Banat S.A. Referitor la alte rețele, statutul juridic al acestora se va reglementa la momentul elaborării documentațiilor tehnice și a proiectelor tehnice pentru execuție, în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată, elaborată împreună cu deținătorii de utilități.

Pentru realizarea drumului colector Z3 și accesului de tip sens giratoriu din DN7, suprafețele de TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ aferentă acestuia, propusă a fi cedată, după executarea și recepționarea lucrărilor la drumul colector și la sensul giratoriu propus, ADMINISTRATORULUI DOMENIULUI PUBLIC în planșa nr. 05 (PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR), SE VA FACE PRIN CESIUNEA, cu titlu gratuit, A DREPTULUI DE PROPRIETATE.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. ÎNSCRIERI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Comunei Vladimirescu Arad, UTR

14. Prevederile actualului P.U.Z. preiau și dezvoltă funcțiunile admise prin P.U.G. pentru zona de amplasament.

#### 4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSTINĂ ȘI SĂ PERMITĂ MATERIALIZAREA PROPUNERILOR SUNT:

- realizarea platformelor și a drumului colector Z3, ulterior de utilitate publică;
- realizarea intersecției girație la DN7 ;
- extinderea rețelelor și / sau racordarea la rețelele edilitare existente;
- dotări de interes local – comerț și servicii;



Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zona comercială propusă și permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea accesibilității pe căi de comunicație rutieră și pietonală și realizarea tuturor utilităților la toate obiectivele propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

#### 4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale comunei, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea comerțului și serviciilor din Vladimirescu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul zonei studiate, dar și al întregii localități și comune.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. La nivelul comunei, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei cu caracter mixt, cu funcțiuni de comerț și servicii în spații special dezvoltarea zonelor rezidențiale în curs de execuție și / sau reglementare prin facilitarea locuitorilor la funcțiuni complementare diverse, în special funcțiuni comerciale.

Restricțiunile posibile - funcționale, de destinație, calitate, privind indicii de ocupare al terenului etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z.-ului considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

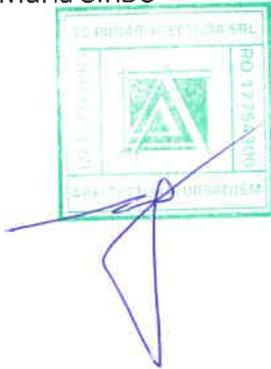
- aprobarea P.U.Z. prin HCL a Comunei Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru reglementarea prioritară a utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de P.U.D.-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu prezentul P.U.Z.;



- impunerea, prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții, a unor soluții arhitecturale care să confere personalitate acestei zone.

Întocmit de:

arh. Ana-Maria SIRBU



Coordonator urbanism:  
arh. Gheorghe SECULICI,  
Specialist R.U.R. - DE

