

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

LOCUINȚE COLECTIVE REGIM REDUS DE ÎNĂLTIME

S+P+2E+Er

Amplasament:

Intravilan com. Vladimirescu, Cartier Via Carmina

Beneficiar:

S.C. IMOTRUST S.A.

Pr.nr.

144/2021

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **LOCUINȚE COLECTIVE REGIM REDUS DE ÎNĂLTIME S+P+2E+Er**
- Număr proiect: **144/2021**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **S.C. IMOTRUST S.A.**
- Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. IMOTRUST S.A. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 277/28.06.2021, eliberat de Primăria Com. Vladimirescu, pentru terenul situat în intravilanul com. Vladimirescu (cartieul Via Carmina), având o suprafață de **4.538 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 333248 Vladimirescu, nr. cad 333248 și nr. 334896 Vladimirescu, nr. cad 334896.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective regim maxim de înăltime S+P+2E+Er
- b) dotări tehnico-edilitare și racorduri la rețelele edilitare existente
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme parcaje
- e) alei pietonale, loc joacă, zonă grătar și mobilier urban
- f) platformă gospodărească

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul com Vladimirescu, UTR nr. 14 conform PUG aprobat prin HCL 92/2015. Prevederile PUG Vladimirescu pentru zona cuprinsă între DN 7, Str. Augusta și Str. Aurelia sunt:

- funcțiune dominantă: instituții și servicii de interes public
- utilizări premise: construcții pentru instituții și servicii de interes public, mici ateliere meșteșugărești, mici ateliere de reparații, depozite, unități de industrie ușoară, toate cu suprafață construită de max. 100 – 120 mp, lucrări de echipare tehnico-edilitară, amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- utilizări interzise: unități industriale poluante, depozite care generează traffic intens, construcții producție

Accesul carosabil la Cartierul Via Carmina dinspre DN 7 și Str. Cetatea Orod, prin intermediul unui sens giratoriu care a fost recent autorizat, executat și recepționat la km 538+000 al DN 7, astfel încât, în contextul extinderii continue a zonei rezidențiale a cartierului Via Carmina, dar și a zonelor pentru comerț și servicii, traficul în zonă să se poată descărca fluent și în condiții de siguranță atât pentru rezidenți, cât și pentru autovehiculele care tranzitează zona.

O importantă suprafață din zona cuprinsă între DN 7 și Str. Aurelia (la nord de terenul studiat) este în prezent în curs de reglementare prin următoarele documentații:

- PUZ și RLU "Zonă comercială: construire spații comerciale și servicii conexe, amplasare panouri publicitare și totem, amenajare teren și accese carosabile, împrejmuire proprietate",

la solicitarea Lidl Romania SCS pentru imobilul înscris în CF 335005 Vladimirescu (anterior 300280)

- PUZ și RLU "Zonă servicii: construire galerie comercială, amenajări incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire, semnale publicitare – Str. Cetatea Orod, com. Vladimirescu", la solicitarea Imotrust S.A., pentru imobilul înscris în CF 333249 Vladimirescu (anterior 318342).

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APRÖBAT CONFORM

HGL nr. 154... dat. 29.07.2022

Arhitect șef,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Via Carmina este un cartier rezidențial nou al com. Vladimirescu, desfășurat pe o vastă suprafață cuprinsă între zona rezidențială veche din vestul comunei, drumul national DN 7 la nord și linia de cale ferată spre Aradul Nou la vest. Zona este amplasată imediat învecinat cu intravilanul Mun. Arad, respectiv cu zona comercială Remarkt (fostul Real), Jysk, Jumbo, Selgros, etc.

Cartierul Via Carmina a început să se dezvolte după anii 2000, oferind loturi pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare locurii, servicii, etc. Treptat, cartierul s-a dezvoltat și extins, ajungând în prezent la 650 locuințe pentru cca. 1.800 persoane. Comunitatea care s-a format în cartier, dar și din localitățile din jur, beneficiază de parcuri și locuri de joacă, lăcașe de cult, clinica Laser System, mic comerț. Pentru a susține dezvoltarea continuă a cartierului, investitorul a realizat sensul giratoriu de la intrarea în cartier (intersecția DN 7 cu Str. Cetate Orod), necesar pentru siguranță și accesul facil al rezidenților în cartier, dar și pentru fluidizarea circulației în zonă. Sensul giratoriu are diametrul de 50 m și 4 braje: două pentru circulația de pe DN7, unul pentru acces în Via Carmina și unul pentru accesul în viitorul hypermarket ce se va construi în cartier. De asemenea, câteva artere carosabile și sensuri giratorii au fost recent re-configurate, pentru a asigura un trafic fluent în cartier, în contextul extinderii continue a acestuia și a creșterii constant a numărului de rezidenți. Serviciile și facilitățile oferite de către cartier populației din zonă de asemenea se extind, în prezent fiind în curs de aprobată planuri urbanistice zonale în vederea construirii unui hypermarket (Lidl) și a unei galerii comerciale.

Cartierul dispune de toate utilitățile: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în vestul com. Vladimirescu, în cartierul Via Carmina, în intravilanul localității. Zona propusă spre reglementare este compusă din 2 parcele, în suprafață totală de 4.538 mp, amplasate relative central în cartier.

Zona este accesibilă dinspre DN 7, prin intermediul sensului giratoriu recent executat și recepționat și a drumurilor/ străzilor deja executate în cadrul cartierului (Str. Cetate Orod, Str. Augusta, Str. Aurelia, Str. Carolina).

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt predominant loturi pentru locuințe, dar și zonă servicii medicale.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: min. 17,50 m – zonă loturi locuințe individuale
- Est: Str. Carolina și zonă servicii medicale – centrul pentru vârstnici Laser System (la min. 11,00 m)
- Sud: Str. Aurelia și la min. 14,00 m – zonă locuințe individuale
- Nord-vest: Cn 376 și la min. 9,50 m – zonă loturi locuințe individuale

Terenul este accesibil dinspre străzile Aurelia și Carolina, care delimitizează fizic incinta reglementată, cu sensul giratoriu din sud-estul acesteia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile studiate, având folosință curți construcții în intravilan, nu sunt edificate sau cultivate. Acestea sunt acoperite cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,10 NMN și 110,40 NMN. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș, la cca. 2,5 km față de cursul râului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona face parte integrantă din estul Depresiunii Panonice, formată prin scufundarea unui masiv hercinic, alcătuit din șisturi cristaline ce formează fundația acestuia. Peste fundația cristalină eruptivă localizată la 1000 m sub nivelul mării, stau așezate transgresiv și discordant formațiuni sarmatiene, panoniene și cuaternare. Cuaternarul are o grosime de cca. 250 m, fiind alcătuit din formațiuni sedimentare lacustre și fluviatile, cu o stratificație mai mult sau mai puțin încrucișată, reprezentată de nisipuri și pietrișuri, ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerării terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70$ m $\div 0,80$ m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,5 m
- argilă cafenie cu concrețiuni feruginoase, plastic tare, până la 1,60 m
- nisip până la 4,00 m, strat neepuizat pînă la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimea de 4,0 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă și de topirea zăpezii.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,8 m față de cota terenului natural, pe stratul de argilă cafenie. Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este $P_{conv} = 280$ kPa fără corecții pe argilă cafenie plastic tare.

2.4. Circulația

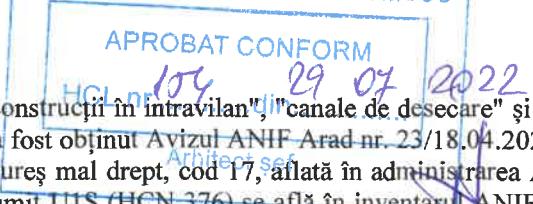
Accesul carosabil la Cartierul Via Carmina dinspre DN 7 prin intermediul unui sens giratoriu care a fost recent autorizat, executat și recepționat la km 538+000 al DN 7, astfel încât, în contextul extinderii continue a zonei rezidențiale a cartierului Via Carmina, dar și a zonelor pentru comerț și servicii, traficul în zonă să se poată descărca fluent și în condiții de siguranță atât pentru rezidenți, cât și pentru autovehiculele care tranzitează zona.

Traseul carosabil de acces la incinta reglementată este următorul: DN 7, Str. Cetate Orod, Str. Augusta, Str. Aurelia sau Str. Carolina. Străzile menționate sunt de categoria III și IV, prospect carosabil min. 5,50 m, către o bandă de circulație pe sens, cu îmbrăcămintă asfaltică. Acestea sunt într-o stare tehnică foarte bună, iar străzile Aurelia și Carolina, împreună cu sensul giratoriu din care debuzează, fac obiectul unei Autorizații de construire recente, în vederea modernizării și largirii sensului giratoriu amintit. Acestea vor fi executate cu un carosabil de lățime 5,50 m și alei pietonale pe ambele laturi, de lățime 1,00 m, zone verzi de aliniament.

Terenul reglementat este mărginit de străzile Aurelia la sud, Carolina la nord-est și sensul giratoriu la sud-est, acestea asigurând accesul la incintă.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosită "curți construcții în intravilan" și "canale de desecare" și "căi de comunicație". Pe parcursul elaborării prezentului PUZ a fost obținut Avizul ANIF Arad nr. 23/18.04.2022, care identifică terenul studiat în Amenajarea de desecare Mureș mal drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de I.F. Arad. Canalul învecinat, denumit UTS (HCN 376) se află în inventarul ANIF Filiala Teritorială Arad, înscris în CF 334036 Vladimirescu, având ca proprietar înscris în CF com. Vladimirescu, până la soluționarea rectificării CF-ului menționat.



Terenurile înscrise în Extrasele C.F. nr. 333248 Vladimirescu, nr. cad 333248 și nr. 334896 Vladimirescu, nr. cad 334896, în suprafață totală de 4.538 mp, au categoria de folosință **curți construcții** în intravilan, pentru acesta este prevăzută funcțiunea dominantă instituții și servicii de interes public.

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **4.538 mp** – este compusă din 2 parcele, astfel:

Nr. Crt.	Extras CF	Nr. CAD	Suprafață	Categoria de folosință
1.	333248 Vladimirescu	333248	1.402 mp	curți construcții în intravilan
2.	334896 Vladimirescu	334896	3.136 mp	curți construcții în intravilan
TOTAL				4.538 mp

Pe parcursul elaborării PUZ, ulterior obținerii avizelor, inițiatorul PUZ a demarat lucrarea de alipire a celor 2 imobile, aflată în derulare la momentul depunerii documentației complete în vederea aprobării PUZ în Consiliul Local Vladimirescu.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Aceste funcțiuni se integreză în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că acestea vor asigura o trecere graduală de la zonele de comerț și servicii în curs de reglementare existente la nord (înspre drumul național), și zona rezidențială cu locuințe individuale existentă la vest și sud.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe terenurile propuse spre reglementare nu există fond construit.

Terenurile sunt proprietatea persoanei juridice S.C. Imotrust S.A.

În Extrasele CF nr. 333248 și nr. 334896 Vladimirescu există înscrieri în CF privitoare la sarcini, și anume ipotecă, interdicție de înstrăinare și grevare, închiriere, dezmembrare, construire, demolare, în favoarea Băncii Transilvania S.A. Cluj, Sucursala Arad.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul DN 7, și anume tramvai Arad – Vladimirescu – Ghioroc, cu stație în centrul comunei, la cca. 1,5 km față de amplasamentul studiat.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- necesitatea clarificării aspectului categoriei de folosință pentru parcela învecinată la nord-vest, înscrisă în CF 334036 Vladimirescu, și anume "canal de desecare Cn 376" (conform hărți arhivă) sau "drum" (conform cadastrului sistematic al loc. Vladimirescu). În funcție de categoria de folosință a imobilului, pot fi impuse de către administrator condiționări (zone de protecție) sau pot fi folosite oportunități de dezvoltare.
- Absența rețelelor centralizate de canalizare pluvială.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Cartierul Via Carmina dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, dispuse de-a lungul străzilor existente.

2.7.2. Canalizare menajeră

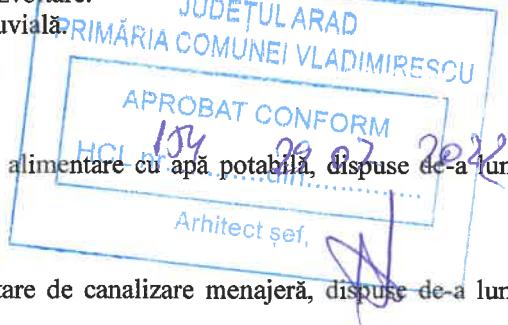
Cartierul Via Carmina dispune de rețele rețele edilitare de canalizare menajeră, dispuse de-a lungul străzilor existente.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona studiată nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Cartierul Via Carmina dispune de rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, dispuse de-a lungul străzilor existente.



2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Cartierul Via Carmina dispune de rețele edilitare subterane de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, dar care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetru înundabil al unui curs de apă (râul Mureş se află la cca. 2,5 km nord de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, iar canalizarea pluvială poate fi rezolvată cu ajutorul bazinelor de retenție sau a deversării apelor convențional curate pe zonele verzi.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, aspect care poate fi rezolvat prin soluții care să protejeze cadrul natural al zonei.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartierul Via Carmina și com. Vladimirescu nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale a cartierului. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul com Vladimirescu, UTR nr. 14 conform PUG aprobat prin HCL 92/2015. Prevederile PUG Vladimirescu pentru zona cuprinsă între DN 7, Str. Augusta și Str. Aurelia sunt:

- funcțiune dominantă: instituții și servicii de interes public
- utilizări premise: construcții pentru instituții și servicii de interes public, mici ateliere meșteșugărești, mici ateliere de reparații, depozite, unități de industrie ușoară, toate cu suprafață construită de max. 100 – 120 mp, lucrări de echipare tehnico-edilitară, amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- utilizări interzise: unități industriale poluante, depozite care generează traffic intens, construcții producție

O importantă suprafață din zona cuprinsă între DN 7 și Str. Aurelia (la nord de terenul studiat) este în prezent în curs de reglementare prin următoarele documentații:

- PUZ și RLU "Zonă comercială: construire spații comerciale și servicii conexe, amplasare panouri publicitare și totem, amenajare teren și accese carosabile, împrejmuire proprietate", la solicitarea Lidl Romania SCS pentru imobilul înscris în CF 335005 Vladimirescu (anterior 300280)
- PUZ și RLU "Zonă servicii: construire galerie comercială, amenajări incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire, semnale publicitare – Str. Cetatea Orod, com. Vladimirescu", la solicitarea Imotrust S.A., pentru imobilul înscris în CF 333249 Vladimirescu (anterior 318342).

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 154 din 29.07.2022

Arhitect șef,

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui naturale în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la străzile existente. Terenul propus spre reglementare este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,20 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vîrtos.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50 m – 5,00 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura străzile existente sau în curs de execuție ale cartierului Via Carmina, și anume dinspre Str. Aurelia și Str. Carolina, prin intermediul sensului giratoriu din sud-estul zonei reglementate.

Accesul la/dinspre Str. Progresului/DN 7 la incinta studiată este asigurat prin intermediul sensului giratoriu recent executat și recepționat și a următoarelor străzi/sensuri giratorii din cadrul cartierului:

- Str. Cetate Orod – investitorul Imotrust S.A. a depus Certificat de Urbanism pentru obținerea Autorizației de Construire în vederea asigurării prospectului stradal corespunzător pentru desfășurarea traficului în condiții de siguranță pe tronsonul străzii Cetății Orod situat între sensul giratoriu DN 7 și sensul giratoriu Harvest.
- Str. Augusta – pentru tronsonul situat între sensul giratoriu Harvest și sensul giratoriu Laser, a fost obținută Autorizația de construire 41/18.03.2022, pentru realizarea trotuarului cu o lățime de 1,5 m pe latura nordică a străzii. Din punct de vedere al categoriei de stradă, Str. Augusta are o dimensiune reglementată în conformitate cu Ordinul 50/1998 – "Normativ tehnic pentru proiectarea și realizarea străzilor în localități rurale" și se încadrează din punct de vedere al lățimii carosabilului (5,50 m), ca stradă principală cu 2 benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. După realizarea trotuarului pietonal autorizat prin AC nr. 41/18.03.2022, aceasta va îndeplini nevoile traficului atât pentru pietoni, cât și pentru autovehicule.
- Sensul giratoriu din zona studiată – Laser System: pentru modificarea și reconfigurarea acestuia a fost obținută Autorizația de construire nr. 123/08.07.2021. Se va crea un inel central cu raza 9,50 m, cu bandă de circulație în girafie de 5,50 m lățime.
- Str. Aurelia – pentru execuția acesteia (carosabil 2 benzi de circulație 5,50 m, alei pietonale 1,10 m lățime, de ambele părți ale carosabilului, iluminat stradal, etc.) a fost obținută Autorizația de construire nr. 123/08.07.2021.
- Str. Carolina – pentru execuția acesteia (carosabil 2 benzi de circulație 5,50 m, alei pietonale, iluminat stradal, etc.) a fost obținută Autorizația de construire nr. 242/27.12.2021.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal în amenajarea parcajelor necesare, prin racordul platformelor parcaje propuse la carosabilul străzilor Aurelia și Carolina.

Pe parcursul elaborării PUZ a fost întocmit de către S.C. Dromcons S.R.L. Studiu *"Soluții/ analize de circulație Str. Augusta în vederea construirii locuințe colective în regim redus de înălțime S+P+2E+Er"*. Astfel, s-a identificat faptul că deficiențele în traficul actual în zonă sunt în curs de rezolvare în perioada imediat următoare, și anume:

- Scoaterea circulației pietonale de pe sectorul de stradă (Str. Augusta) analizat va fi posibilă prin realizarea unui trotuar, lucrare care este deja autorizată prin AC 41/18.03.2022.
- Modificarea și reconfigurarea sensului giratoriu din zona Laser System este autorizată în baza AC 123/08.07.2021, lucrare în baza căreia se va realiza racordarea tuturor străzilor ce converg în acesta.
- Străzile în curs de execuție Aurelia, Carolina, care delimită zona reglementată, se execută ca străzi principale în localități rurale în conformitate cu Ordinul 50/1998, în corelare cu necesitățile actuale pentru dezvoltarea acestei zone, pentru o viteză de proiectare de 25 km/h și prezintă următoarele caracteristici: lățime platformă 7,70 m, lățime parte carosabilă 5,50 m, trotuar 2 × 1,10 m



- Asigurarea continuității circulației pietonale pe Str. Augusta cu străzile cu care se intersectează, cât și aducerea acestora la prospect complet de minim stradă secundare în localități rurale, este în curs de autorizare, pe baza CU 47/27.01.2022.

Recomandările Studiului *"Soluții/ analize de circulație Str. Augusta în vederea construirii locuințe collective în regim redus de înălțime S+P+2E+Er"* sunt:

- Completarea semnalizării rutiere atât verticale, cât și orizontale, în corelare cu amenajările existente și propuse
- Pentru evitarea staționării zutovehiculelor pe partea carosabilă se recomandă montarea unor indicatori de interzicere a staționării pe toată ziua sau într-un anumit interval orar
- Pentru reducerea vitezei de circulație se propun limitatoare de viteză care să impună respectarea unei viteze adaptate zonelor rezidențiale.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatori și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajări accese carosabile la grupurile de parcaje
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulații pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura rutieră pentru realizarea parcajelor nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavaje din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare executate din pavaj sau îmbrăcăminte asfaltică, de lățime minimă 1,00 m, dispuse în jurul construcțiilor propuse și pentru acces la amenajările complementare: zone barbecue, loc joacă pentru copii, platformă gospodărească, etc.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenarea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune modificarea funcțiunii existente a zonei, din "instituții și servicii" în "locuințe colective" și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru **funcțiunea dominantă locuințe colective în regim redus de înălțime S+P+2E+Er**.

Funcțiunile complementare acesteia sunt: birouri meserii liberale, servicii (salon coafură, cabinet medical, etc.), platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi și loc de joacă pentru copii, pergole, filigorii, etc. **Funcțiunea admisă** zonei este **mic comerț**, cu un maxim de 3 angajați (farmacie, mini ABC, florărie, etc.).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective regim maxim de înălțime S+P+2E+Er
- b) dotări tehnico-edilitare și racorduri la rețelele edilitare existente
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme parcaje
- e) alei pietonale, loc joacă, zonă grătar și mobilier urban
- f) platformă gospodărească.

JUDETUL ARAD
PROIECTUL DEZvoltăRII COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 154.....din.....29.07.2022
Arhitect sef,

Zona studiată are suprafața de **70.460 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- extindere de rețele utilități existente și racorduri la rețelele de utilități
- accese dinspre străzile Aurelia și Carolina spre pachetele de parcaje
- accese pietonale

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.538 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea funcțiunii existente din zonă instituții și servicii de interes public în zonă cu funcțiune rezidențială – **locuințe colective în regim redus de înălțime S+P+2E+Er și funcțiuni complementare** și armonizarea acestora cu funcțiunilor deja aprobată sau în curs de reglementare.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcții, cea **rezidențială – locuire colectivă cu regim redus de înălțime**.

În incinta studiată se propune funcțiunea locuire colectivă cu regim redus de înălțime – S+P+2E+Er. Se estimează un număr de cca. 50 ÷ 56 apartamente cu 1 ÷ 4 camere.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+2E+Er

Sc = max. 1.588 mp

Sd = max. 6.120 mp

Clădirile pentru locuințe colective vor fi realizate din materiale durabile și vor avea amenajate la nivelul parterului, în limita terenului disponibil, zone verzi intime, proprii apartamentelor amenajate la parter.

În limita perimetrului de construibilitate propus, pot fi realizate amenajări/construcții ușoare de tip pergolă, filigorie, etc., având regimul de înălțime parter, care să deservească zonele de grătar, locul de joacă pentru copii, diverse zone de relaxare, etc.

În cazul optării pentru împrejmuirea terenului, aceasta se va realiza de preferință din gard viu sau elemente de construcție de înălțime redusă, de maxim de 1,50 m. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați, sau retrasă față de acestea.

În jurul locuințelor colective propuse se vor realiza alei pietonale. Aleile vor lega atât construcțiile, cât și amenajările propuse: locul de joacă, zona grătar, platforma gospodărească, pachetele de parcaje, etc.

Se va asigura min. 1 loc parcare pe proprietatea privată. Parcajele vor fi grupate, amplasate în pachete de-a lungul limitelor de proprietate dinspre străzile Aurelia și Carolina. Astfel, pe parcelele reglementate se vor amenaja 52 locuri de parcare. Suplimentar, pe latura sudică a Str. Aurelia, vor fi amenajate alte 18 locuri de parcare, care vor fi disponibile atât pentru locatari, cât și pentru vizitatori.

Zona liberă din jurul locuințelor colective, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERRITORIAL ZONA STUDIATĂ 70.460 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existență		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă instituții și servicii de interes public, comerț	32.711	46,42	28.173	39,99
02.	Locuințe colective S+P+2E+Er și funcții complementare	-	-	1.588	2,25
03.	Zonă locuințe individuale	25.199	35,76	25.199	35,76
04.	Carosabile	4.769	6,77	4.769	6,77
05.	Platforme parcaje	-	-	1.352	1,92
06.	Alei pietonale	1.209	1,72	1.869	2,65
07.	Zonă gospodărească	-	-	30	0,04
08.	Zonă tehnico-edilitară	75	0,11	75	0,11
09.	Canale de desecare	2.920	4,14	2.920	4,14
10.	Zone verzi	3.577	5,08	4.485	6,37
TOTAL GENERAL		70.460	100	70.460	100

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 154 din ... 29.07.2022

Arhitect șef,

2022

BILANȚ TERRITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 4.538 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existență		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă instituții și servicii de interes public, comerț	4.538	100,00	-	-
02.	Locuințe colective S+P+2E+Er și funcții complementare	-	-	1.588	35,00
03.	Platforme parcaje	-	-	1.050	23,14
04.	Alei pietonale			962	21,20
05.	Zonă gospodărească	-	-	30	0,66
06.	Zone verzi	-	-	908	20,00
TOTAL GENERAL		4.538	100	4.538	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	30,00 %	35,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,20	1,35

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	Intravilan com. Vladimirescu	Intravilan com. Vladimirescu
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase C.F. nr. 333248 Vladimirescu, nr. cad 333248 și nr. 334896 Vladimirescu, nr. cad 334896.	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,10 NMN și 110,40 NMN. Cota ± 0,00 va fi prevăzută la +110,40 NMN, iar CTS la 110,20 NMN.

110,10 NMN și 110,40 NMN. Cota ± 0,00 va fi
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 154...din...19...07...22

Arhitect șef,

Terenul de amplasament are forma relativ triunghiulară. Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal se consideră înspre Str. Carolina – clădirile vor fi amplasate la min. 3,00 m și max. 6,00 m față de limita de proprietate
- spre limita sudică de proprietate (afferentă Extras CF 334896 Vladimirescu spre Str. Aurelia): construcțiile pot fi amplasate până pe limita de proprietate
- spre limita sud-vestică de proprietate (afferentă Extras CF 333248 Vladimirescu spre Str. Aurelia): construcțiile vor fi amplasate la min. 0,80 m față de limita de proprietate
- spre limita nord-estică de proprietate: min. 3,00 m + max. 6,00 m.

Retragerile minime ale construcțiilor propuse se vor încadra în perimetru maxim de construibilitate, conform planșei Reglementări urbanistice – zonificare (02 A). Se pot autoriza în afara acestui perimetru terase

neacoperite, construcții ușoare de tip pergolă, filigorie, etc., amenajările tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, dar în afara zonei de protecție a canalului Cn 376 de lățime 2,5 m de la limita superioară a taluzului acestuia, materializată în planșa Reglementări urbanistice – zonificare (02 A).

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er, respectiv **max. 13,00 m la cornișă/ atic etaj 2 (123,40 NMN)** și **max. 16,00 m la coamă/ atic (126,40 NMN)**, considerate față de cota CTN (110,40 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. **35,00 %**
- C.U.T. **1,35**

3.5.6. Plantăjii

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrărie, într-un procent de minim 20,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse, cu rezervarea unor spații intime aferente apartamentelor de la nivelul parterului locuințelor colective. În afara acestor suprafețe, se vor amenaja pentru rezidenții clădirilor propuse: loc de joacă, pietonale cu mobilier urban, zonă grătar, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

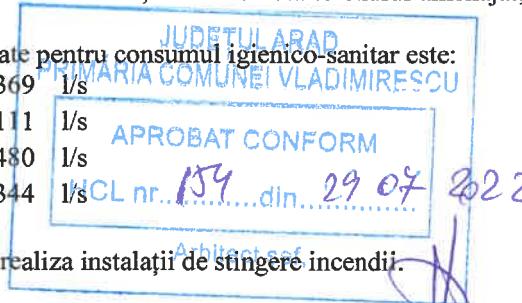
Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune branșamentul la rețeaua de apă potabilă existentă de-a lungul Str. Aurelia sau Str. Carolina, cu un cămin apometru pentru fiecare bloc de locuințe.

La faza DTAC de proiectare se va stabili cu exactitate poziția cea mai bună de amplasare a căminului/căminelor de apometru, respectiv dacă se va realiza pe str. Aurelia sau Carolina, în funcție și de avizele de soluție tehnică emise de deținătorul rețelelor publice de apă.

Branșamentul la rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, în afara limitei de proprietate.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Qs.zi.med	=	31.906	mc/zi =	0.369	l/s
Qs.zi.min	=	9.572	mc/zi =	0.111	l/s
Qs.zi.max	=	41.477	mc/zi =	0.480	l/s
Qs.o.max	=	4.839	mc/h =	1.344	l/s



Stingerea incendiilor

Conform normelor în vigoare, nu este cazul a se realiza instalații de stingere incendii.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Carolina și/sau Str. Aurelia.

La faza DTAC de proiectare se va stabili cu exactitate poziția cea mai bună de amplasare a căminului/căminelor față de limita de proprietate și de racord la canalizarea stradală, respectiv dacă se va realiza pe str. Aurelia sau Carolina, în funcție și de avizele de soluție tehnică emise de deținătorul rețelelor publice de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajere care urmează a fi evacuate în rețelele publice de canalizare, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la clădirea propusa sunt:

a)	<u>debitul zilnic mediu</u>	$Qu.zi.med = 1 \times Qs.zi.med =$	31.906	$mc/zi =$	0.369	l/s
b)	<u>debitul zilnic minim</u>	$Qu.zi.min = 1 \times Qs.zi.min =$	9.572	$mc/zi =$	0.111	l/s
c)	<u>debitul zilnic maxim</u>	$Qu.zi.max = 1 \times Qs.zi.max =$	41.477	$mc/zi =$	0.480	l/s
d)	<u>debitul orar maxim</u>	$Qu.o.max = 1 \times Qs.o.max =$	4.839	$mc/h =$	1.344	l/s

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuar, parcări) se vor deversa într-unul sau două bazine de retenție ape pluviale, cu infiltrare în sol, conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, dispuse sub carosabile sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul Str. Augusta și Str. Aurelia.

Se vor executa două branșamente la rețeaua existentă de gaze naturale de pe Str. Aurelia, pentru noi consumatori.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 90 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă, printr-o derivație din Les 0,4 kV de la Postul de transformare existent pe Str. Augusta. Se va sub-traversa cu cablul Les sensul giratoriu existent. Se propune ca extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice la noi consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor, cât și pentru iluminatul stradal. Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei de distribuție se vor stabili de către deținătorul acesteia.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune de-a lungul acceselor carosabile și pietonale la noile clădiri, prin cabluri electrice montate subteran, fără principale de distribuție amplasate la limita proprietății dinspre frontul stradal și branșamente subterane pentru fiecare nou consumator. Iluminatul public se va putea alimenta prin extinderea celui existent pe Str. Augusta, prin cablu pozat subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Pentru locuințele colective propuse va fi amenajată în cadrul parcelei o zonă gospodărească pentru pubele colectare deșeuri, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcale

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai Arad – Vladimirescu – Ghioroc, paralelă cu DN 7, cu stație în centrul com. Vladimirescu, la cca. 1,5 km față de amplasamentul studiat.

În zona reglementată vor fi amenajate min. un loc parcare (garare)/ unitate locativă. Parcajele vor fi grupate în pachete paralele cu străzile de acces Aurelia și Carolina. Astfel, pe parcelele reglementate se vor amenaja 52 locuri de parcare. Suplimentar, pe latura sudică a Str. Aurelia, vor fi amenajate alte 18 locuri de parcare, care vor fi disponibile atât pentru locatari, cât și pentru vizitatori (total 70 parcase).

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajer sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclită – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – dumul național DN 7, aflat la cca. 300 m nord – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producării de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniul de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 % pentru funcțiunea rezidențială.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

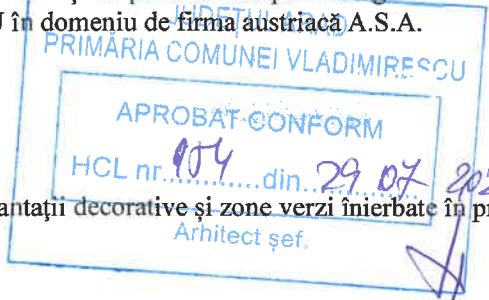
De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul com. Vladimirescu, fiind învecinată la nord și est de zone comerț și servicii, instituții, iar la sud de zone rezidențiale cu locuințe individuale în regim izolat sau cuplat. Prevederile PUG com. Vladimirescu aprobat pentru zona în curs de reglementare sunt "instituții, servicii". Înțînd cont de vecinătățile concrete ale incintei studiate, propunerea de locuințe colective în regim redus de înălțime, care să înlocuiască funcțiunea instituții și servicii de interes public, este oportună deoarece va asigura trecerea optimă de la funcțiunile comerț, servicii la locuire individuală, conferind cartierului o diversificare a volumetriei acestuia și contribuind la aspectul urban al acestei zone învecinată cu Mun. Arad.

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

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților



În ceea ce privește clarificarea aspectului categoriei de folosință pentru parcela învecinată la nord-vest, înscrisă în CF 334036 Vladimirescu, și anume "canal de desecare Cn 376" (conform hărți arhivă) sau "drum" (conform cadastrului sistematic al loc. Vladimirescu), a fost obținut Avizul ANIF Arad nr. 23/18.04.2022, care identifică terenul studiat în Amenajarea de desecare Mureș mal drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de I.F. Arad. Canalul învecinat, denumit U1S (HCN 376) se află în inventarul ANIF Filiala Teritorială Arad, înscris în CF 334036 Vladimirescu, având ca proprietar înscris în CF com. Vladimirescu, până la soluționarea rectificării CF-ului menționat.

În ceeea ce privește absența rețelelor centralizate de canalizare pluvială, s-a optat pentru soluția infiltrării în sol, pe zonele verzi, ale apelor pluviale convențional curate provebite de pe acoperișul clădirilor sau de pe paraje.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- străzi și rețele edilitare, de interes local
- clinica Laser System, de interes regional
- hypermarket și zonă servicii, de interes regional.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- racord carosabil paraje la străzile existente
- extindere rețele edilitare și branșamente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate privată de interes local (Str. Augusta, Str. Aurelia, Str. Carolina, Str. Fortuna, sens giratoriu) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local și județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea acceselor carosabile și extinderea rețelelor existente/ branșamente, racorduri, se vor realiza din fonduri private.

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

APROBAT CONFORM

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE CL nr. 159 din 29.07.2022

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Arhitect sef,

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. com. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat și a documentațiilor de urbanism în curs de aprobare în zonă, propunând funcțiunea dominantă locuire colectivă în regim redus de înălțime.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- extinderea rețelelor edilitare existente
- funcțiune locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv ale cartierului Via Carmina și com. Vladimirescu, asigurând o zonă de trecere de la comerț și servicii la locuire individuală, într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens și o cerere imobiliară reală.

Restrișii posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren, etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliile în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoarele**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritată a asigurării utilităților prin extindere rețele tehnico-edilitare existente.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH RUR-DE

