

Vol.  
1

## MEMORIU DE PREZENTARE

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>1</b>
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	.1
1.2. Obiectul P.U.Z.....	.1
1.3. Surse de documentare .....	.2
<b>2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....</b>	<b>2</b>
2.1. Evoluția zonei .....	.2
2.2. Încadrarea în localitate.....	.3
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	.3
2.4. Circulația.....	.4
2.5. Ocuparea terenurilor.....	.4
2.6. Echipare edilitară.....	.6
2.7. Probleme de mediu .....	.6
2.8. Opțiuni ale populației.....	.6
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>	<b>7</b>
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	.7
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	.7
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	.7
3.4. Modernizarea circulației.....	.8
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	.8
3.6. Dezvoltarea echipașii edilitare .....	.10
3.7. Protecția mediului .....	.11
3.8. Obiective de utilitate publică .....	.12
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>	<b>13</b>

JUDETUL ARAD  
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM  
HGL nr. 121 din 30.05.2023  
Arhitect sef.

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumire proiect:</b>	"Zonă servicii și depozitare de interes public, loc. Vladimirescu, str. Pădurii, com. Vladimirescu, jud. Arad"
<b>Faza:</b>	P.U.Z. și R.L.U. aferent
<b>Amplasament:</b>	loc. Vladimirescu, str. Pădurii, nr. 5, com. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 335678 Vladimirescu
<b>Beneficiar:</b>	COMUNA VLADIMIRESCU
<b>Proiectant general:</b>	S.C. CARAMEL PROIECT S.R.L.
<b>Număr contract:</b>	05/2022 – nr. achizitor 18609/2022
<b>Data elaborării:</b>	Aprilie 2023

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.



*P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.*

*Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.*

Obiectul documentației de față îl constituie **ridicarea interdicției temporare de construire** prin reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului situat în localitatea Vladimirescu, str. Păduri, nr. 5, jud. Arad, la solicitarea beneficiarului Comuna Vladimirescu, în vederea diversificării serviciilor publice pentru locuitori.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 391/18.10.2022**.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din terenul identificat prin extrasul de **carte funciară nr. 335678 Vladimirescu**, nr. cad. 335678, conform căruia terenul:

- este amplasat **în intravilanul localității Vladimirescu**, str. Păduri, nr. 5, jud. Arad;
- are **suprafață de 8.309 mp**;
- este **proprietatea publică a Comunei Vladimirescu** (a fost trecut din proprietatea privată în proprietatea publică a comunei prin HCL Vladimirescu nr. 217/28.10.2022);
- are categoria de folosință – curți construcții;
- nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Elementele tematicice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului în incinta (din str. Păduri) și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inalțimi maxime etc.).

În momentul de față, **zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unei parcele în suprafață de 8.309 mp** cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu.

Intenția Comunei Vladimirescu este de a reglementa această zonă pentru a realiza investiții de interes public, care să întărice nevoile locuitorilor comunei, și pentru care se oferă finanțare prin diverse programe guvernamentale și europene în această perioadă.

Pentru amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se va asigura amenajarea accesului, platforme carosabile și pietonale, paraje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale – după caz) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la reglementarea accesului în incintă și la realizarea extinderilor de și a branșamentelor la utilități, după caz. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public și/sau privat al Comunei Vladimirescu.

### 1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 391/18.10.2022;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată;
- Studiul geotehnic.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul luat în studiu este un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare în partea de est a localității Vladimirescu, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z..

În zonele din vecinătate fondul construit nu este încheiat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Se regăsesc totuși, vis-a-vis de str. Păduri, o incintă nefuncțională pentru unități agricole – la intersecția dintre str. Păduri și DN7, și o incintă cu o hală pentru servicii în domeniul transporturilor. Incinta din urmă, aflându-se tot într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Vladimirescu, a fost reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire hală depozitară și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans S.R.L.



Tot SC Cristalex Trans SRL a inițiat un PUZ pentru amplasamentele identificate prin CF nr. 333178 și 330649 Vladimirescu, situate în spatele incintei reglementate în 2015 mai sus menționată și între incinta nefuncțională pentru unități agricole și cimitir, pentru "Zona servicii, industrie nepoluanta si depozitare", loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, jud. Arad.

Imobilul vecin situat în partea de sud a amplasamentului a fost reglementat recent printr-un PUZ pentru „Zonă servicii: Construire hale comercializare și depozitare suplimente alimentare”, beneficiar DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 188/27.09.2022.

La circa 180 m sud de amplasament, imobilul identificat prin CF nr. 324479 Vladimirescu a fost reglementat recent printr-un PUZ pentru „Construire zonă servicii”, beneficiar SC Dya Market SRL, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 155/29.07.2022.

Pe imobilul vecin situat la nord de amplasament se află S.R.M. Vladimirescu al S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAŞ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD iar la circa 115 m înspre nord de amplasament, vis-a-vis de DN7, se află situl arheologic clasificat de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona de servicii aflată în dezvoltare în proximitate și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. Vladimirescu.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată adiacent în partea de est la str. Păduri – stradă care face legătura între drumul național DN7 și zona de agrement („Pădurea Vladimirescu”) – și la circa 90 m sud de drumul național DN7, care străbate localitatea Vladimirescu pe direcția est-vest.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Păduri.

### Zona propusă spre reglementare este delimitată la:

Nord: - proprietate privată Comuna Vladimirescu, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.:

nr. cad. 335677, loc. Vladimirescu, str. Păduri, nr. 1;

- proprietate publică Comuna Vladimirescu, în intravilan S.R.M. Vladimirescu al S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAŞ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD:

nr. cad. 334496, loc. Vladimirescu, str. Păduri, nr. 3;

Est: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.:

nr. cad. 324203, loc. Vladimirescu, str. Păduri;

Sud: - proprietate privată, în intravilan, având funcțiunea zonă de servicii:

nr. cad. 322030, loc. Vladimirescu, str. Păduri, nr. 7;

Vest: - domeniul public Comuna Vladimirescu – str. Păduri:

nr. cad. 334497, loc. Vladimirescu.

### Zona studiată prezintă arealul indicat prin certificatul de urbanism nr. 391/18.10.2022:

Nord: - monumentul arheologic clasificat "La Movile";

Est: - vecinătățile;

Sud: - vecinătățile;

Vest: - primul rând de imobile teren din zona funcțională aflată vis-a-vis de str. Păduri.

Amplasamentul este situat la **circa 3680 m nord față de râul Mureș**.

**Față de cea mai apropiată zonă de locuințe existentă** – ultima parcelă rezidențială de pe str. Octavian Goga – amplasamentul este situat la o distanță de **370 m**.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulată. Frontul către str. Păduri are o lungime de circa 73 m iar adâncimea amplasamentului este de circa 117 m.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între 111,95 NMN în partea din proximitatea străzii Păduri și 111,63 NMN în partea din spate a amplasamentului, fără să prezinte particularități deosebite ale peisajului natural.



**Geologia regiunii.** Zona cercetată se incadreaza in Depresiunea Panonica, care s-a format prin scufundarea unei suprafete întinse în timpul neozoicului. Depresiunea Panonica este delimitata la est de Muntii Apuseni, la sud- vest de Carpatii Meridionali.

Prezenta in partea NE a eruptivului muntilor Varatec-Gutau-Oas-Vihorlat iar pe flancul NV a eruptivului muntilor Tokay-Bukkhegy, indica liniile de fractura de-a lungul carora s-a prabusit marea unitate a Depresiunii Panonice.

Constructia geologica a Depresiunii Panonice este simpla fiind alcătuită din:

- Sarmatian izolat intre Buzias si Lugoj

- Panonian cu meatian in baza, format din marne si nisipuri grosiere, pentian cu o grosime de 500 m format din argile, marne argiloase cenusii, nisipuri si dacian format din nisipuri micacee fine galbui cu intercalatii de argile si marne vinetii.

- Levantin format din pietrisuri marunte si nisipuri.

Cuaternarul este formațiunea superioara, ce se dispune peste panonian si este reprezentata prin: cuaternar inferior (pleistocen) format din depozite lacustre, loess si terase superioare si cuaternar superior (holocen) terase inferioare aluvioni si soluri.

Depozitele lacustre arata ca in cuaternarul inferior, apele lacului panonic ocupau inca o buna parte din suprafata Depresiunii Panonice.

**Clima.** Conform CR114-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor" zona se caracterizeaza prin: presiunea de referinta a vantului de  $q_{ref}= 0,4 \text{ kPa}$ .

Conf. indicativ CR113-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor" zona este caracterizata prin  $-So.K=1,5 \text{ kN/m}^2$ .

**Seismicitatea.** Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de  $T_c=1,00 \text{ sec}$ , coeficientul de seismicitate  $K_s$  (valori de virf a acceleratiei terenului  $ag$ ) corespunzindu-i o valoare de  $ag= 0,20g$ .

Conform SR 11100/1-93-, „Zonarea seismica – macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica  $7_1$  grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

**Adâncimea de inghet** conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se incadreaza la adâncimea de inghet de 0,70-0,80 m.

**Încadrarea geotehnică** conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotechnic redus, categoria geotechnică I.

**Condiții de fundare.** Fundarea se va realiza pe stratul de argila cafenie, plastic vartoasa. Fundarea se va realiza la adâncimea de:  $D_f= -1,00 \text{ m}$  față de CTn. Presiunea conventională ce se va lăua in calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de:  $p_{conv}=230 \text{ kPa}$ .

**Riscuri naturale.**Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, comuna Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 391/18.10.2022 emis de primarul Comunei Vladimirescu, **amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

## 2.4. Circulația

Pentru a accesa zona propusă spre reglementare, de pe strada Progresului (drumul național/european DN7/E68), în dreptul celor 5 movile, se cotește înspre sud pe strada Păduri. Amplasamentul este situat la circa 85 m de intersecție, pe partea stângă.

Arterele de circulație până la amplasament sunt prevăzute cu finisaj asfaltic.

În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate. Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată dintr-un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu. În zonele din vecinătate fondul construit nu este închegat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare.



Ca atare, gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinătate neprezentând un fond construit compact.

Categoria de folosință a incintei studiate este de curți construcții în intravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG.

**Încadrarea în zone de risc natural.** Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobatarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 391/18.10.2022 emis de primarul Comunei Vladimirescu, **amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

**Încadrarea în zone protejate.** Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

**Alte zone de protecție și/sau de risc.**

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol.

**Zona propusă spre reglementare figurează în zona de siguranță și protecție a conductei de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a SRM Vladimirescu - administrator TRANSGAZ.**

Zona propusă spre reglementare nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică).

Zona propusă spre reglementare nu se află în zona de siguranță și protecție a drumurilor și/sau a căii ferate.

Zona propusă spre reglementare **se află în zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.**

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, **fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane.** Considerând punctele de vedere primire de la autoritățile publice centrale emittente ale Ordinului 3710/2017 cu privire la aplicabilitatea scenariilor cu alternativă construită sau fără alternativă construită, în această situație se consideră că sunt admise toate categoriile de zone functionale și toate categoriile de construcții.

**Principalele disfuncționalități.** Având în vedere că: HCL nr. 121 din 30.05.2023

- amplasamentul este poziționat în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu;
- amplasamentul nu se află sub incidentă unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidentă unor zone de protecție care să impună anumite restricții;
- prin elementele de temă propuse nu se depășesc condițiile prevăzute pentru zona cu vătămări reversibile din jurul amplasamentelor tip SEVESO;
- zona dispune în imediata vecinătate de rețea de energie electrică, disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea racordului de acces în incintă din str. Păduri, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la energie electrică, apă și canalizare, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.



## 2.6. Echipare edilitară

În imediata vecinătate a zonei studiate, pe cealaltă parte a străzii Pădurii se găsește o linie electrică aeriană. Rețelele centralizate de apă și canalizare lipsesc în zonă. Punctul cel mai apropiat din care ar fi posibilă extinderea acestora se află pe str. Vladislav. Aceasta este continuată până în str. Pădurii prin drumul de exploatare De 467 identificat prin CF nr. 318821 Vladimirescu. Amplasamentul vizat de prezența documentație este situat la circa 140 m nord de intersecția dintre De 467 și str. Pădurii. Fiind vorba despre o investiție de interes public, Comuna Vladimirescu va extinde rețelele de apă și canalizare astfel încât să se asigure posibilitatea branșării construcțiilor care se vor realiza pe amplasament la rețelele centralizate de apă și canalizare.

## 2.7. Probleme de mediu

**Relația cadru natural-cadru construit.** Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. Vecinătățile zonei sunt reprezentate de terenuri virane (fără construcții), cu destinația zonă de servicii, unele reglementate, altele aflate sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice.** Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

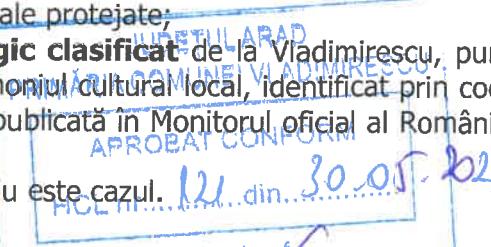
Conform Certificatului de Urbanism nr. 391/18.10.2022 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.** Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

**Evidențierea potențialului balnear și turistic.** Nu este cazul.



## 2.8. Opțiuni ale populației

Prezența documentație de urbanism se realizează la inițiativa Comunei Vladimirescu, în scopul dotării comunei cu multiple servicii de interes public, în folosul cetățenilor.

Se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens pentru situația inițierii documentației de către autoritatea publică locală.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la dezvoltarea fondului construit din intravilanul localității iar locuitorii comunei vor avea acces la servicii diversificate de interes public.

Pozitia amplasamentului situat pe str. Pădurii asigură accesibilitatea acestuia și pentru locuitorii celorlalte localități ale comunei.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a reglementa această zonă în scopul realizării unor clădiri/platforme cu funcții de interes public, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, în interesul locuitorilor comunei.



### 3. PROPUTERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru zona vizată de prezenta documentație, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- ridicarea interdicției temporare de construire până la elaborare PUZ, instituită prin PUG;
- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție a monumentului arheologic clasificat, a conductei de transport gaze naturale și a SRM Transgaz vecin;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, după caz);
- realizarea racordului de acces în incintă din str. Păduri;
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în U.T.R. nr. 20 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, instituții și servicii de interes public, subzona IS destinată serviciilor și instituțiilor de interes public pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Nu au fost elaborate alte documentații de urbanism care să vizeze amplasamentul.

Utilizări permise pentru amplasamentul studiat: c-tii institutii si servicii de interes public, unitati industriale si de depozitare nepoluante,unitati agricole, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi.

Utilizări interzise pentru amplasamentul studiat: construcții în zonele de protecție a rețelelor edilitare, depozite care generează un trafic intens.

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul studiat figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, fiind admise construcții construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane.

Reglementările urbanistice actuale pentru amplasament, conform prevederilor PUG Vladimirescu, prezentate la regimul tehnic din cadrul certificatului de urbanism nr. 391/18.10.2022, prevăd:

*Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 8309 mp, vor fi stabilite prin documentația de urbanism.*

Funcțiunea solicitată de inițiator păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Vladimirescu, în subzona destinată serviciilor, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

**PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU**

JUDEȚUL ARAD

**PROBAT CONFORM**

HCL nr. 121.....din.....

50.05.2023

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetru înundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o zonă naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Amplasamentul se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local,



identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

### 3.4. Modernizarea circulației

Localitatea Vladimirescu este situată în județul Arad. Rețeaua de străzi asigură o bună legătură a localității atât cu municipiul Arad, cât și cu celelalte localități ale județului.

Schema stradală a localității Vladimirescu s-a dezvoltat având ca axă principală drumul național/european DN7/E68 Deva - Arad, respectiv partea stradală a acestuia. Axa principală a localității își desfășoară traseul pe direcția vest-est pe o lungime de 3,75 km. Pe această axă se sprijină o rețea de străzi colectoare de categoria a III-a și categoria a IV-a perpendiculare și paralele între ele.

Zona propusă spre reglementare este situată adiacent în partea de est la str. Pădurii – stradă care face legătura între drumul național DN7 și zona de agrement („Pădurea Vladimirescu”) – și la circa 85 m sud de drumul național DN7.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Pădurii. Razele de racord ale zonei de acces din/in str. Pădurii vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel incat să ofere condiții pentru o bună desfașurare a traficului auto și să nu degradeze structura străzii.

Zona propusă spre reglementare este prevăzută cu un acces carosabil și pietonal din Str. Pădurii, prin racord direct la aceasta (cu raze de racord de min. 9,00 m și o lățime a platformei de acces de min. 6,00 m), precum și cu platforme carosabile de incintă. Racordarea accesului la Str. Pădurii va respecta acordul administratorului domeniului public.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Configurația volumetrică a clădirilor din incintă nu va crea curți interioare.

În zona studiată nu se va modifica nici un traseu auto existent în zonă.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este relativ plat. Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente și nu vor afecta sub nici o formă vecinătățile.

După terminarea lucrărilor în zona de racord a accesului la str. Pădurii suprafetele afectate de intervenție vor fi aduse la forma inițială, cheltuielile de reparare fiind suportate de către inițiator.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării platformei de incintă și accesului va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

**Paraje.** Fiind vorba despre un amplasament proprietate publică a comunei, pe care se vor edifica construcții cu destinație publică, locurile de parcare se pot realiza atât în incintă cât și cu acces direct din str. Pădurii. Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 dar nu va fi mai mic de 3 bucăți.

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z.

**Principalele funcții propuse ale zonei.** În cadrul incintei reglementate se identifică o singură zonă funcțională principală (dominantă):

**IS – zonă servicii și depozitare de interes public**, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: clădiri administrative (birourile instituțiilor de stat), clădiri comerciale (piețe, târguri etc.), cluburi, săli de sport, piscine, centre de afaceri și expoziții, construcții pentru igienă (centru de colectare deșeuri, controlate, prin aport voluntar etc.)

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

**IsC – zonă căi de comunicație de incintă**, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: acces auto și pietonal, trotuare, platforme carosabile, parcări de incintă, dotări/echipamente tehnico-edilitare;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

**IsSV – zonă spații verzi amenajate de incintă**, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei, dotări/echipamente tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, iluminat de incintă și elemente signalistică publicitară amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

**Reglementări propuse.**

Retrageri (în conformitate cu planșa 02 – Reglementări urbanistice-zonificare):

- retragerea **față de frontul stradal** (considerat str. Pădurii): clădirile de servicii și depozitare pot fi amplasate la min. 31,09 ... 31,84 m de la frontul stradal (la 20 m de la conducta Transgaz); platformele carosabile, parcările și altele asemenea pot fi amplasate la o retragere de min. 17,06 ... 19,37 m de la frontul stradal (la 6 m de la conducta Transgaz);

- retragerea **față de limitele laterale**:

- față de limita laterală dreapta (sud) – clădirile de servicii vor fi retrase min. 2 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 0,60 m de la limita de proprietate.

- față de limita laterală stânga:

\* față de limita de proprietate cu imobilul identificat prin CF nr. 334496 Vladimirescu (SRM Vladimirescu, administrator Transgaz): clădirile de servicii vor fi retrase min. 20 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 6 m de la limita de proprietate.

\* față de limita de proprietate cu imobilul identificat prin CF nr. 335667 Vladimirescu (proprietate privată Comuna Vladimirescu traversată de conducta de transport gaze naturale Dn 500 Avram Iancu-Arad 2): clădirile de servicii vor fi retrase min. 2 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 0,60 m de la limita de proprietate, cu respectarea zonelor de protecție a conductei Transgaz conform planșei 02 – Reglementări urbanistice-zonificare.

- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile de servicii vor fi retrase min. 2 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 0,60 m de la limita de proprietate.

Regim de înălțime: max. P+1E. Hmax cornișă/atic = 8,00 m; Hmax coamă = 12,00 m; H max. elemente signalistică publicitară = 15,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,00. **APROBAT CONFORM**

Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei.

Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare este admisă în afara zonei de construibilitate însă doar înspre limita posterioară și laterală dreapta (sud).

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea clădirilor / dotărilor / plantațiilor în interiorul parcelei va respecta inclusiv prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Împrejmuire laterală – opacă/transparentă cu înălțime maximă de 2,00 m. Împrejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sărmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrata pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin. Împrejmuirea la aliniament față de str. Pădurii se recomandă să fie retrasă în afară distanței minime de amplasare față de conducta de transport gaze naturale, respectiv la min. 17,06 ... 19,37 m de la frontul stradal (la 6 m de la conducta Transgaz).

Accesul carosabil se va realiza din str. Pădurii cu o latime minimă de 6,00 ml și max. 10,00 ml, cu respectarea condițiilor impuse de Transgaz pentru traversarea rețelei de transport gaze naturale, și va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal se va realiza din str. Pădurii cu o latime minimă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Se admit operațuni cadastrale ulterioare, după cum urmează:

- în situația în care se optează pentru amplasarea împrejmuirii în afară distanței minime de amplasare față de conducta de transport gaze naturale, respectiv la min. 17,06 ... 19,37 m față de frontul stradal, se poate dezmembra fâșia de teren de la frontul stradal astfel încât să devină spațiu



verde cu destinație publică (spațiu verde de protecție), accesul carosabil la imobilul împrejmuit ocupând mai puțin de 10% din suprafața zonei verzi;

- în situația în care se va dori realizarea unei investiții de interes public, și implicit reglementarea amplasamentului identificat prin CF nr. 335677 Vladimirescu situat la nord de amplasamentul vizat, se admite dezmembrarea fâșiei de teren situată la nordul amplasamentului reglementat, pe latura scurta a SRM-ului, și alipirea către CF nr. 335677 Vladimirescu, după caz.

### Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ - 8309 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>ZONĂ SERVICII</b> cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG	<b>8,309.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>ZONĂ SERVICII</b> construibile	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>8,309.00</b>	<b>100.00%</b>
Subzona - Servicii de interes public, inclusiv terase și alte anexe acoperite - max.	0.00	0.00%	4,154.50	50.00%
Subzona - Căi de comunicație de incintă - alei pietonale, platforme carosabile, parcări de incintă, inclusiv dotări tehnico-edilitare	0.00	0.00%	2,492.70	30.00%
Subzona - Spații verzi amenajate de incintă - min.	0.00	0.00%	1,661.80	20.00%
<b>TOTAL</b>	<b>8,309.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,309.00</b>	<b>100.00%</b>

### Indicatori urbanistici propuși:

INDICATORI PROPUȘI ZONĂ SERVICII	
P.O.T. max.	50%
C.U.T. max.	1,00
Regim de înălțime	max. P+1E
Hmax. cornișă/atic	8,00 m
Hmax. coamă	12,00 m
Hmax. elemente signalistică publicitară	15,00 m
Spații verzi incintă	min. 20% din suprafața parcelei

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM
HCL nr. 14 din 30.05.2023
Arhitect sef

*(Handwritten signature over the stamp)*

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În imediata vecinătate a zonei studiate, pe cealaltă parte a străzii Pădurii se găsește o linie electrică aeriană. Rețelele centralizate de apă și canalizare lipsesc în zonă. Punctul cel mai apropiat din care ar fi posibilă extinderea acestora se află pe str. Vladislav. Aceasta este continuată până în str. Pădurii prin drumul de exploatare De 467 identificat prin CF nr. 318821 Vladimirescu. Amplasamentul vizat de prezenta documentație este situat la circa 140 m nord de intersecția dintre De 467 și str. Pădurii. Fiind vorba despre o investiție de interes public, Comuna Vladimirescu va extinde rețelele de apă și canalizare astfel încât să se asigure posibilitatea branșării construcțiilor care se vor realiza pe amplasament la rețelele centralizate de apă și canalizare.

**Alimentarea cu apă.** Se va extinde rețeaua de apă a localității, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei, și se va realiza branșament la aceasta.

**Instalații de stingere incendiu.** Rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranti exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor. Pentru amplasamentul vizat se vor monta hidranți exteriori în concordanță cu normele în vigoare, alimentați din rețeaua de distribuție apă potabilă propusă, după caz.

**Canalizarea menajeră.** Se va extinde rețeaua de canalizare a localității, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei, și se va realiza racord la aceasta.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2002, actualizate.

**Canalizarea pluvială.** Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi deversate liber în zonele verzi ale parcelelor private.



Pentru zona de servicii și depozitare propusă – apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi. Preluarea acestora de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) sau rigole cu grătare carosabile, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament din care se vor iriga ulterior zonele verzi.

**Alimentarea cu energie electrică.** Pe cealată parte a străzii Păduri există o linie electrică aeriană din care se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei, exclusiv în varianta de amplasare subterană.

**Sistemul de iluminat public.** Nu e cazul. Se va asigura iluminat de incintă.

**Alimentarea cu agent termic.** Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale alimentate cu gaze naturale, panouri sau aeroterme electrice, după caz.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Se va extinde rețeaua de gaze naturale a localității, după caz, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei, și se va realiza branșament la aceasta.

**Rețele de telecomunicații.** Se vor extinde rețelele existente în localitate, exclusiv în varianta de amplasare subterană.

**Gospodărie comunală.** Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, după

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 121.....din...30.05.2023

Arhitect scri

### 3.7. Protecția mediului

#### Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma căror să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclista, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor deversa în rețeaua centralizată de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament, din care se vor iriga spațiile verzi; acestea se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărțarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianti etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale.** Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 391/18.10.2022 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.



Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate.** Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua centralizată de canalizare a localității Vladimirescu.

**Depozitarea controlată a deșeurilor.** Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubrizare.

În situația în care se va realiza un centru de colectare deșeuri prin aport voluntar, intenția în sine a proiectului este depozitarea, selectarea și colectarea controlată a deșeurilor.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.** Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

**Organizarea sistemelor de spații verzi.** Nu este cazul. S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare. JUDEȚUL ARAD

Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea ~~parborilor și arbustilor~~ var respectă prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioare de proprietate, arborii trebuie să sădiji la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția aceloră mai mici de 2,00 m, a plantăjilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minime de 60 de cm față de linia de hotar. HCT nr. 122.....din 30.05.2025

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate în schimb ~~se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat~~ de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016. În acest sens se vor respecta condițiile și restricțiile impuse de către Direcția Județeană de Cultură Arad/Ministerul Culturii, după caz.

**Refacere peisagistică și reabilitare urbană.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de servicii/depozitare în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția inițiatorului vizează doar ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG, nu și modificarea funcțiunii zonei.

**Valorificarea potențialului turistic/balnear.** Nu e cazul.

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.** Nu există disfuncționalități privind căile de comunicație rutieră din zonă, accesul auto și pietonal realizându-se din strada Pădurii – stradă amenajată cu finisaj asfaltic.

Se vor extinde rețelele centralizate de apă și canalizare ale localității Vladimirescu astfel încât să deservească amplasamentul vizat de prezenta documentație.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua electrică aeriană aflată pe cealaltă parte a străzii Pădurii, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei.

Se vor respecta cu strictete restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse de conductele de transport gaze naturale, în spățiu cele pentru conducta Fântânele-Arad 2 Dn 300–administrator Transgaz, care traversează amplasamentul pe direcția nord-sud, și a SRM.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Construcțiile care se vor edifica pe amplasament, în urma reglementării prin prezenta documentație, vor constitui obiective de utilitate publică.

Valorile investițiilor se vor detalia și vor fi prezentate precis în proiectele tehnice și documentațiile privind autorizarea executării lucrărilor elaborate de specialiști agreeați pe domenii și în



concordanță cu avizele tehnice de soluție din partea administratorilor rețelelor/drumurilor, după caz, iar dotările propuse prin prezenta documentație vor fi prevăzute pe varianta optimă cost-beneficiu.

Toate lucrările de utilitate publică cad în sarcina Comunei Vladimirescu.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate din bugetul local al comunei sau prin obținerea de finanțări specifice de la bugetul de stat, european sau alte oportunități.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Nu se propun schimburi de terenuri și nici exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Lucrările se vor realiza etapizat, în funcție de posibilitățile financiare disponibile.

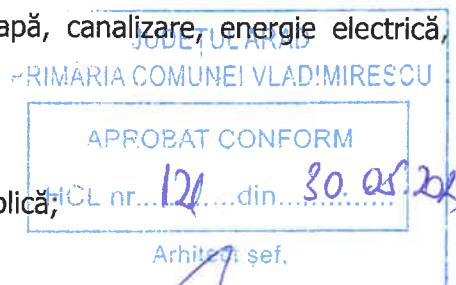
#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G..** În prezent, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unui lot în suprafață de 8309 mp cu destinația zonă de servicii având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Intentia autorității publice locale este de a reglementa amplasamentul cu păstrarea funcționii de zonă de servicii, pentru a realiza obiective de utilitate publică în folosul locuitorilor. Intentia este în concordanță cu oportunitățile actuale privind programele de finanțare a unor proiecte de acest gen.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă se asigură o dezvoltare a serviciilor publice în concordanță cu prevederile actuale.

**Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- a) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale – după caz;
- b) Sistemizarea verticală a terenului;
- c) Amenajare acces în incintă din str. Păduri;
- d) Împrejmuire incintă;
- e) Realizare clădiri pentru servicii și depozitare de utilitate publică;
- f) Amenajare drumuri, alei, paraje și platforme de incintă;
- g) Amenajare zone verzi de incintă;



**Priorități de intervenție.** Extinderea rețelelor tehnico-edilitare constituie o prioritate pentru asigurarea unei funcționări conforme cu normele de mediu și sănătate. Acestea se vor realiza din fondurile Comunei Vladimirescu.

**Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., aupa propunerilor avansate, eventuale restricții.** În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la crearea unor servicii publice diversificate și de actualitate în folosul locuitorilor comunei.

Noua zonă propusă va fi dotată cu toate utilitățile existente în localitatea Vladimirescu – apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, după caz.

Astfel, un teren viran având destinația zonă de servicii interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unei zone de servicii de utilitate publică într-o poziție optimă, ușor accesibiliă.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 391/18.10.2022.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnatură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA

