



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaurach@gmail.com

Proiect: 232/2021
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire "ZONA SERVICII
 proiect: /COMERT, AMENAJARI
 INCINTA, ALEI AUTO SI
 PIETONALE, SPATII
 VERZI, ELEMENTE
 PUBLICITARE – ZONA 2"
 Intravilan loc.
 Vladimirescu, jud. Arad
 Beneficiar: IMOTRUST S.A.,

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2"
Amplasament:	Intravilan loc. Vladimirescu, jud. Arad
Beneficiar:	IMOTRUST S.A., CUI 16806300
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	232/2021
Data elaborarii:	ian. 2023

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 218... din 31.10.23

Arhitect sef, *[Signature]*

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobat, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea acelasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 415/25.10.2021 si avizul de oportunitate nr. 13/20.12.2022**.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafa ta (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	334969	798	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
2	334322	1.278	SC IMOTRUST SA	intravilan	arabil
3	334789	632	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
4	329722	4.589	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
5	329824	1.908	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii

6	329819			1.135	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
7	330841			2.146	SC IMOTRUST SA	intravilan	drum
8	330834			3.000	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
9	330168			1.698	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
10	330835			2.000	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
11	329820			1.200	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
12	330836			3.128	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
13	329727			1.668	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
14	334788			962	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
15	330166			602	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
16	330838			40	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
17	330911	rezultate in urma dezmembrarii CF nr. 335713 Vladimirescu	335773	96	COMUNA VLADIMIRESCU	intravilan	curti c-ctii
18	334870		335774	1.398	COMUNA VLADIMIRESCU	intravilan	curti c-ctii
19	330914	Rezultat 335794		2.134	SC IMOTRUST SA	intravilan	pasune
	TOTAL			30.412			

Amplasamentul este format din 5 zone distincte, compuse din parcelele mai sus amintite, dupa cum urmeaza:

Zona 1: C.F. nr. 334788 Vladimirescu; C.F. nr. 330834 Vladimirescu; C.F. nr. 330835 Vladimirescu; C.F. nr. 330836 Vladimirescu; C.F. nr. 330841 Vladimirescu; C.F. nr. 330166 Vladimirescu; C.F. nr. 330168 Vladimirescu; C.F. nr. 329820 Vladimirescu; C.F. nr. 329727 Vladimirescu; C.F. nr. 329819 Vladimirescu; C.F. nr. 329824 Vladimirescu; C.F. nr. 329722 Vladimirescu; C.F. nr. 334789 Vladimirescu; ~~C.F. nr. 330838 Vladimirescu.~~

Zona 2: CF nr.335794 Vladimirescu;

Zona 3: CF nr.335773 Vladimirescu; CF nr.335774 Vladimirescu;

Zona 4: CF nr.334969 Vladimirescu;

Zona 5: CF nr.334322 Vladimirescu.

In extrasul de carte funciara CF nr. 334969 Vladimirescu este notata declaratia autentificata nr. 2021/09.07.2021 privind recunoasterea si respectarea obligatiilor in favoarea E-Distributie Banat S.A.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 218 din 31.10.23

Arhitect sef

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC IMOTRUST S.A. este reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului, dupa cum urmeaza:

- stabilirea conditiilor de parcelare;
- stabilirea functiunilor admise pe amplasament;
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, in contextul zonei si a legaturii acestora cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- propunerea unor noi cai de circulatie rutiera in vederea eliminarii disfunctionalitatilor observate in zona studiata privind asigurarea accesului la parcelele construibile.
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;

- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se vor construi cladiri specific activitatilor de servicii/comert si cladiri rezidentiale – imobile locuinte colective.

Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, paraje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Se propune urmatoarea organizare a zonei **propusa spre reglementare**:

1. Se propune realizarea unui **drum colector** care va lega strada Cetatii Orod de str. Iulia (S1). **Drumul colector** va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate fie de o parte si pe cealalta a partii carosabile, cu latimea de min. 1,20 m, fie de o singura parte a carosabilului, cu latimea de 2,00 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Drumul colector va fi dotat cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED. Functie de solutia de parcelare adoptata, se vor realiza extinderi/supradimensionari de retele pana la parcelele nou propuse, in varianta de amplasare subterana, care vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat sau proprietarul parcelei, dupa caz (in cazul scenariului I) sau de catre dezvoltatorul privat (in cazul Scenariului II).

2. **Prin prezenta documentatie se doreste realizarea unei noi parcelari a amplasamentului studiat astfel:**

ZONA 1:

Se propun **2 scenarii de parcelare si de reglementare a limitei de construibilitate** in cadrul **Zonei 1** propusa spre reglementare, si anume:

Scenariul 1:

Se propune realizarea a **minim 7 parcele**, astfel:

Parcela 1, in suprafata de aproximativ 230 mp, va avea functiunea Zona servicii/comert si se va unifica cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu. Parcela 1 de sine statatoare este neconstruibila. Aceasta va deveni construibila in cazul in care va fi alipita la parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu, caz in care va prelua reglementarile urbanistice aferente acesteia.

Parcela 2 va avea functiunea Cai de comunicatie terestra, asigurand totodata accesul la statia S.R.M. aflata pe parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu. Suprafata parcelei va fi de aprox. 570 mp.

Parcela 3 va avea functiunea Zone verzi compacte. Suprafata parcelei va fi de aprox. 175 mp. Se doreste aceasta geometrie a noii parcele pentru a cuprinde in cadrul acesteia inclusiv traseele instalatiilor de gaz aflate subteran in acea zona.

Parcela 4 va avea functiunea principala Zona rezidentiala – locuinte colective cu regim redus de inaltime. Suprafata parcelei va fi de aprox. 4.515 mp. Accesul la aceasta parcela se va realiza din str. Augusta, aflata la sud de parcela propusa.

Parcela 5 va avea functiunea principala Zona servicii/comert. Suprafata parcelei va fi de aprox. 1.740 mp. Accesul la aceasta parcela se va realiza din str. Augusta, aflata la sud de parcela propusa.

Parcela 6 va avea functiunea principala Zona servicii/comert. Suprafata parcelei va fi de aprox. 1.696 mp. Accesul la aceasta parcela se va realiza din str. Augusta, aflata la sud de parcela propusa.



Parcela 7 va avea functiunea principala Zona servicii/comert. Suprafata parcelei va fi de aprox. 15.491 mp. Aceasta va avea acces la drumuri publice de pe viitorul drum colector propus prin prezența documentatiei.

Parcelele cu destinație de servicii și/sau comert se vor accesa din drumul colector nou propus (S1), și/sau din str. Augusta.

Propunerile urbanistice împreună cu propunerea de parcelare aferentă Scenariului 1 sunt evidențiate în planșa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 1.

Scenariul 2:

Se propune **realizarea unei noi strazi (S2)**, care să facă legătura între drumul colector (propus) și str. Augusta (existenta) și care să permită accesul la noile parcele propuse, în cadrul Zonei 1 – Scenariul 2.

Strada propusă va avea un prospect stradal, din limita de proprietate în limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de minim 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a partii carosabile, vor avea lățimea de min. 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare apei pluviale, rețea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir și dotate cu lămpi tip LED, rețea pentru energie electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de minim 2,05 m între partile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

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

Se propun **cel puțin** următoarele parcele:

Parcela 1, în suprafața de aproximativ 230 mp, va avea functiunea Zona servicii/comert și se va unifica cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu. Parcela 1 de sine statatoare este neconstruibile. Aceasta va deveni construibile în cazul în care va fi alipita la parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu, caz în care va prelua reglementările urbanistice aferente acesteia.

Parcela 2 va avea functiunea Cai de comunicație terestră, asigurând totodată accesul la stația S.R.M. aflată pe parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu. Suprafata parcelei va fi de aprox. 570 mp.

Parcela 3 va avea functiunea Zone verzi compacte. Suprafata parcelei va fi de aprox. 175 mp. Se dorește aceasta geometrie a noii parcele pentru a cuprinde în cadrul acesteia inclusiv traseele instalatiilor de gaz aflate subteran în acea zonă.

Parcela 4 va avea functiunea principala Zona rezidențială – locuințe colective cu regim redus de înaltime. Suprafata parcelei va fi de aprox. 4.515 mp. Accesul la această parcelă se va realiza din str. Augusta, aflată la sud de parcela propusă.

Parcela 5 va avea functiunea Cai de comunicație terestră (strada nou propusă S2).

Parcelele cu destinația **Zona servicii/comert** (aprox. 12 parcele propuse, conf. Planșa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 2).

Pentru ambele scenarii:

Pentru a fi construibile, parcelele cu funcțiunea de servicii/comert vor respecta următoarele condiții:

- Lățimea parcelei să fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei să fie minim 850 mp.

Parcelele cu destinație de servicii și/sau comert se vor accesa printr-un singur racord din drumul colector nou propus (S1), din strada nou propusă (S2) și/sau din str. Augusta. Parcelele de colt se pot accesa de pe ambele fronturi stradale, fiind permise 2 racorduri la proprietate.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNELUI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
218
31.10.23
HCL
Arhitect semnat

Parcela cu destinatie rezidentiala se va realiza conform plansa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 2 sau se va putea parcela in maxim 3 parcele construibile, cu urmatoarele conditii:

- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 1.000 mp.

Este permisa parcelarea ulterioara a parcelei/parcelelor construibile, tinând cont de functiunile complementare distincte propuse. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafete restrânsse de spatiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuintelor colective, pachetelor de paraje, etc., in special in vederea delimitarii amenajarilor corespunzatoare fiecaruia din cladirile de locuinte colective propuse.

Parcela cu destinatie rezidentiala se va accesa din str. Augusta.

Propunerile urbanistice impreuna cu propunerea de parcelare aferenta Scenariului 2 sunt evidențiate in plansa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 2.

ZONA 2:

Se propune realizarea a 3 parcele, din care 2 parcele cu functiunea servicii/comert si 1 parcela cu functiunea Cai de comunicatii terestre.

Parcelele cu functiunea de servicii/comert vor respecta urmatoarele conditii:

- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 500 mp.

Parcela cu destinatie Cai de comunicatii terestre va avea o latime de minim 3,00 m, aceasta reprezentand o alea pietonală.

Parcelele cu functiunea servicii/comert se vor accesa din drumul colector propus.

ZONA 3:

Parcela CF nr. 335773 Vladimirescu, in suprafata de 96,00 mp isi va pastra destinatia actuala, aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Parcela CF nr. 335774 Vladimirescu, in suprafata de 1.398 mp isi va pastra destinatia actuala, si anume cea de servicii/comert.

Parcela cu functiunea servicii/comert se va accesa din drumul colector propus si/sau din str. Iulia.

ZONA 4:

Parcela avand CF nr. 334969 Vladimirescu, in suprafata de 798 mp isi va pastra destinatia actuala, si anume cea de Zona verde.

ZONA 5:

Parcela CF nr. 334322 Vladimirescu, in suprafata de 1.278 mp va fi afectata parțial de drumul colector nou propus. Suprafata de teren neafectata de traseul drumului colector isi va pastra destinatia actuala, si anume cea de Zona verde.

APROBAT CONFORM

Zona studiata este cea indicata prin **certificatul de urbanism nr. 415/25.10.2021**, insuand o suprafata de **120.370 mp**: **218 31.10.23**

Nord – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de DN7;

Est – str. Iulia;

Sud – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de str. Augusta;

Vest – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de str. Cetatii Orod.

Interventile urbanistice din **zona studiata** vor viza:

- **realizarea drumului colector** ce leaga str. Cetatii Orod de str. Iulia, prin intermediul parcelelor CF nr. 334322 Vladimirescu si CF nr. 334320 Vladimirescu, CF nr. 334326 Vladimirescu, CF nr. 330834 Vladimirescu, CF nr. 334327 Vladimirescu, CF nr. 330842 Vladimirescu, CF nr. 330800 Vladimirescu si extinderea retelelor tehnico-edilitare aferente acestuia;
- **amenajarea acceselor pe parcelele nou propuse** din drumul colector propus, din strada nou propusa sau din strazile existente;

- **schimbarea de destinatie** a parcelelor cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi amenajate, in suprafata totala de 433 mp, deoarece in urma reorganizarii circulatiilor in incinta, drumurile aflate pe cele doua parcele nu vor mai avea continuitate.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 415/25.10.2021;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 13/20.12.2022;
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla in cartierul Via Carmina, intr-o zona reglementata cu functiunea dominanta de institutii si servicii de interes public. La vest de amplasament se afla Biserica Harvest, teren cu PUZ „ Zona servicii – Construire galerie comerciala, amenajari incinta, alei auto si pietonale, spatii verzi, imprejmuire, semnale publicitare” aprobat prin HCL nr. 23/31.01.2022 si teren cu PUZ „ Zona comerciala: amenajare teren si accese carosabile, imprejmuire proprietate” aprobat prin HCL nr. 25/31.01.2022.

La sud si est de amplasament, de partea cealalta a strazilor Augusta respectiv Iulia, se afla terenuri cu functiune rezidentiala – locuinte individuale.

In vecinatatea amplasamentului se afla o statie S.R.M. (CF nr. 329821 Vladimirescu), Statie de pompare si post trafo (CF nr. 330840 Vladimirescu) si o Statie de epurare (CF nr. 330909 Vladimirescu).

In zona studiata, la nord de Zona 1 propusa spre reglementare, se afla Canalul de desecare Cn418.

Profilul terenului reglementat prezinta o diferență de nivel variabila intre zonele componente ale amplasamentului. Cotele de nivel ale Zonelor 2 si 3 sunt in jurul valorii de 111.60 NMN. Cotele de nivel a Zonei 1 variaza intre 109.30 NMN, in partea de nord, si 110.50 NMN in partea de sud.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita pozitiei terenului in intravilanul localitatii, intr-un cartier deja incheiat, noua investitie asigurand functiuni complementare cartierului existent.

2.2. Incadrarea in localitate

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de terenuri cu destinatia - conform PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, cu perioada de valabilitate de 10 ani – curti-constructii, drum, arabil si pasune in intravilan, situate in UTR nr. 14 – cu functiunea dominanta institutii si servicii de interes public, subzona IS – institutii si servicii de interes public si SP – spatii verzi amenajate.

Acesta este situat in intravilanul localitatii Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, in cartierul Via Carmina, cu acces din str. Cetatii Orod ,str. Augusta si str. Iulia.

Parcelele propuse spre reglementare au actualmente urmatoarele categorii de folosinta: curti – constructii, pasune, arabil si drum.

Pe amplasament nu exista fond construit existent.

APROBAT CONFORM
HCL nr. 218 din 31.01.2023

Zona 1 aferenta terenului propus spre reglementare este accesibila din str. Cetatii Orod, aflata la vest de amplasament si din str. Augusta, aflata la sud de amplasament.

Zona 2 nu are reglementat la momentul actual un acces.

Zona 3 se poate accesa momentan din strada Iulia, aflata la est de teren.

Zona 4 si 5 sunt zone cu functiunea Spatiu verde amenajat. Acestea nu au nevoie de un acces reglementat.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Pentru **Zona 1**:

Nord - teren in intravilan, UAT Vladimirescu, categoria de folosinta – neproductiv;

- Teren proprietate privata in intravilan, cu destinatia zona de servicii (CF nr. 330837 Vladimirescu)

Est - Cn 418 (CF nr. 334327 Vladimirescu);

- Teren in intravilan, proprietate privata (CF nr. 330839 Vladimirescu)

Sud - terenuri proprietate privata in intravilan, cu destinatia zona de servicii (CF nr. 330167, 334668, 329818 Vladimirescu).

- Str. Augusta.

Vest - strada Cezara – UAT Vladimirescu (CF nr. 334788 Vladimirescu);

- Cn 418 (CF nr. 334327 Vladimirescu);

Pentru **Zona 2**:

Nord - DN 7 – E68;

Est - Teren in intravilan, proprietate privata (CF nr. 330913 Vladimirescu);

Sud - Cn 418 (CF nr. 334327 Vladimirescu);

Vest - Teren in intravilan, proprietate privata (CF nr. 330916 Vladimirescu).

Pentru **Zona 3**:

Nord - DN 7 – E68;

Est - Str. Iulia (CF nr. 334038 Vladimirescu);

Sud - terenuri in intravilan, proprietate privata (CF nr. 330909, 330910 Vladimirescu).

- Cn 418 (CF nr. 334327 Vladimirescu);

Vest - Teren in intravilan, proprietate privata (CF nr. 330912 Vladimirescu).

Pentru **Zona 4**:

Nord - Giratoriu DN7;

Est - Cn 416 (CF nr. 334325 Vladimirescu);

Sud - CF nr. 334323 Vladimirescu;

Vest - strada Cetatii Orod.

Pentru **Zona 5**:

Nord - CF nr. 334323 Vladimirescu);

Est - Cn 416 (CF nr. 334325 Vladimirescu);

Sud - drum (CF nr. 334321 Vladimirescu);

Vest - strada Cetatii Orod.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Profilul terenului reglementat prezinta o diferenta de nivel variabila intre zonele componente ale amplasamentului. Cotele de nivel ale Zonelor 2 si 3 sunt in jurul valorii de 111.60 NMN. Cotele de nivel a Zonei 1 variaza intre 109.30 NMN, in partea de nord, si 110.50 NMN in partea de sud.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

In zona studiata, la nord de Zona 1 propusa spre reglementare, se afla Canalul de desecare Cn418.

Geologia regiunii. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat apartine Câmpiei Aradului, subdiviziunea Câmpia Muresului. Terenul aproximativ plan se situeaza pe terasa superioara a râului Mures si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetruul investigat este amplasat in bazinul de drenare al râului Mures, la o distanta de aproximativ 2,50 km nord-vest de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercnic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m si este alcătuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentând o stratificatie in suprafata de natura incrusisata, tipica formatiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovansuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrarilor efectuate in cazul de fata, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Data fiind stratificatia inclinata si incrusisata caracteristica sistemului fluvial, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

Clima. Din punct de vedere climatic, zona investigata se incadreaza in climatul temperat continental, caracteristic partii de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influente submediteraneene.

Valorile de temperatura si precipitatii caracteristice acestei zone sunt urmatoarele:
Temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C – ianuarie;
- media lunara maxima: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minima absoluta: -35,3°C;
- temperatura maxima absoluta: +40,0°C;
- temperatura medie anuala: +10,9°C.

APROBAT CONFORM
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM
HCL nr. 218 din 31.10.2023
Arhitect șef,

Precipitatii atmosferice:

- media anuala: 631 mm.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se incadreaza la „tip I climatic”, cu Im = -20 ÷ 0.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezinta un indice de inghet Imed3/30 cuprins intre 450 ÷ 500 ($^{\circ}\text{C} \times \text{zile}$) si un indice maxim de inghet Imax30 cuprins intre 500 ÷ 550 ($^{\circ}\text{C} \times \text{zile}$).

Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3m/s....4m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Seismicitatea. Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c=0,7$ sec. si un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

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

Adâncimea de inghet. Adâncimea de inghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Apa subterana.

In forajele execute, nivelul apei freatic nu a fost interceptat. Din datele culese anterior in zona nivelul apei freatic fata de CTN variaza intre NH=-3,10 m - -3,40 m.

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observatiilor asupra fluctuatiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp

Se aprecieaza ca variatia nivelului superior al acviferului freatic nu va afecta zestrea drumului pe acest amplasament.

Incadrarea geotehnica. Pe parcursul cercetarilor s-a tinut cont si de harta geologica a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice ale terenurilor de fundare in conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 si STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

Amplasamentul cercetat privind intocmirea si verificarea documentatiilor geotehnice:

Factorii avuti in vedere	Incadrare	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fara epuismente	1
Clasa de importanta a constructiei	Redusa*	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica	$A_g = 0,20g$, $T_c = 0,7s$	2
Risc geotehnic	Reducut	9

*Clasa de importanta a constructiei va fi definitivata de catre proiectantul de rezistenta

RISCUL GEOTEHNIC – Redus

CATEGORIA GEOTEHNICA 1

Amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui factor de risc geotehnic redus (cat.1), vecinatatile sunt fara riscuri.

Conditii de fundare. Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coezi, alcătuit din argila prăfoasă.

Adâncimea de fundare optimă pentru drum va fi apreciată de proiectantul de rezistenta, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale acestora. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare posibile, $D_{fmin} = 0,90$ m fata de CT.

Concluzii si recomandari:

- suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiilor proiectate;
- amplasamentul investigat nu este ocupat la momentul actual de nici o constructie;
- stratificatia interceptata in foraje este eterogena, dedesubtul solului vegetal si a umpluturii de 0,20 m- 1,10 m fiind identificate pamânturi de natura coeza urmate de un orizont necoeziv, pîna la adâncimea de investigare de -3,00 m fata de CT;
- apreciem ca nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va intra in contact cu fundatiile imobilelor propuse;

2.4. Circulatia

Amplasamentul propus spre reglementare este situat in intravilanul localitatii Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, in partea de vest a localitatii, in cartierul Via Carmina.

Amplasamentul este accesibil din DN 7, prin intermediul sensului giratoriu recent executat si receptionat si a drumurilor/ strazilor deja execute in cadrul cartierului (str. Cetati Orod, str. Augusta, str. Cezara, str. Iulia).

In ceea ce priveste conditiile pentru desfasurarea traficului rutier din zona, strazile mentionate mai sus, prezinta gabarite corespunzatoare si finisaj asfaltic.

In zona este asigurat accesul pentru masina de pompieri, pentru ambulanta si pentru masina serviciului de salubritate.

Nu se prezinta aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat se afla in cartierul Via Carmina, intr-o zona reglementata cu functiunea dominanta de institutii si servicii de interes public. La vest de amplasament se afla Biserica Harvest, teren cu PUZ „ Zona servicii – Construire galerie comerciala, amenajari incinta, alei auto si pietonale, spatii verzi, imprejmuire, semnale publicitare” aprobat prin HCL nr. 23/31.01.2022 si teren cu PUZ „ Zona comerciala: amenajare teren si accese carosabile, imprejmuire proprietate” aprobat prin HCL nr. 25/31.01.2022.

La sud si est de amplasament, de partea cealalta a strazilor Augusta respectiv Iulia, se afla terenuri cu functiune rezidentiala – locuinte individuale.

In vecinatatea amplasamentului se afla o statie S.R.M. (CF nr. 329821 Vladimirescu), Statie de pompare si post trafo (CF nr. 330840 Vladimirescu) si o Statie de epurare (CF nr. 330909 Vladimirescu).

Parcelele propuse spre reglementare au actualmente urmatoarele categorii de folosinta: curti – constructii, pasune, arabil si drum.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii dominante in concordanta cu prevederile PUG.

Incadrarea in zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 415/25.10.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, **amplasamentul nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.**

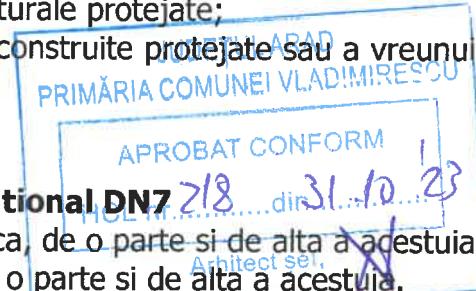
Incadrarea in zone protejate. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei zone construite protejate sau a unui sit arheologic clasificat/reperat.

Alte zone de protectie si/sau de risc.

Amplasamentul figureaza in:

- **zona de siguranta si protectie a drumului national DN7**
 - in afara localitatii: 50 m fata de limita asfaltica, de o parte si de alta a acestuia.
 - in localitate: 22 m fata de limita asfaltica, de o parte si de alta a acestuia.
- **zona de protectie a liniei electrice de medie tensiune** aflata in partea de nord a amplasamentului (12 m de o parte si de alta fata de ax).
- **culoarul de zbor al aeroportului Arad, in zona I de servitute aeronautica.**



2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, din Str. Cetatii Orod, str. Augusta si str. Iulia.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu exista constructii. Flora regasita pe amplasament este constituita din vegetatie spontana joasa comuna si caracteristica climei din zona.

Amplasamentul studiat se afla in cartierul Via Carmina, intr-o zona reglementata cu functiunea dominanta de institutii si servicii de interes public. La vest de amplasament se afla Biserica Harvest, teren cu PUZ „ Zona servicii – Construire galerie comerciala, amenajari incinta, alei auto si pietonale, spatii verzi, imprejmuire, semnale publicitare” aprobat prin HCL nr. 23/31.01.2022 si teren cu PUZ „ Zona comerciala: amenajare teren si accese carosabile, imprejmuire proprietate” aprobat prin HCL nr. 25/31.01.2022.

La sud si est de amplasament, de partea cealalta a strazilor Augusta respectiv Iulia, se afla terenuri cu functiune rezidentiala – locuinte individuale.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de terenuri cu destinatia - conform PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, cu perioada de valabilitate de 10 ani – curti-construcții, drum, arabil si pasune in intravilan, situate in UTR nr. 14 – cu functiunea dominanta institutii si servicii de interes public, subzona IS – institutii si servicii de interes public si SP – spatii verzi amenajate.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui a incheierea fondului construit din zona, incadrându-se in specificul functional al zonei.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice. Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. Nu este cazul.

Evidențierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, SC IMOTRUST SA, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 13/20.12.2022.

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii in aceasta etapa de elaborare din partea populatiei.

In continuare se vor parurge etapele de informare si consultare a populatiei conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului Local aprobat in acest sens.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localitatii, in concordanta cu functiunea dominanta propusa prin PUG Vladimirescu pentru zona respectiva. Astfel, un teren viran cu functiunea dominanta institutii si servicii de interes public va fi valorificata pe termen lung in concordanta cu strategia de dezvoltare a localitatii.

Elaboratorul P.U.Z. apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona in concordanta cu prevederile prezentei documentatii, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

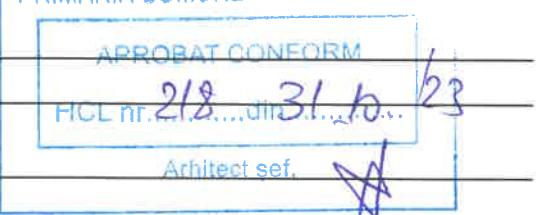
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 330427 Vladimirescu, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 13/20.12.2022, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Principalele disfunctionalitati:

- amplasamentul este pozitionat in intravilanul aflat in dezvoltare al localitatii Vladimirescu;



- amplasamentul se afla in zona de siguranta si protectie a drumului national DN7 – 50 m fata de limita asfaltica, de o parte si de alta a acestuia (in afara localitatii), respectiv 22 m fata de limita asfaltica, de o parte si de alta a acestuia (in localitate);
- amplasamentul se afla in zona de protectie a liniei electrice de medie tensiune aflată in partea de nord a amplasamentului (12 m de o parte si de alta fata de ax);
- parte din parcelele propuse spre reglementare prin prezența documentatie nu se pot accesa actualmente dintr-un drum public, sau drumurile existente nu prezinta gabarite corespunzatoare si finisaj asfaltic.
- zona dispune in imediata vecinatate de dotari tehnico-edilitare – apa, canalizare, energie electrica, dar amplasamentul nu este racordat la utilitati.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind pozarea in subteran a liniei electrice aeriene de medie tensiune ce traverseaza amplasamentul, dotarea tehnico-edilitara a noilor parcele construibile propuse, reglementarea accesului in incinta (din str. Cetatii Orod, prin intermediul unui drum colector propus prin parcelele CF nr. 334322 Vladimirescu si CF nr. 334320 Vladimirescu, CF nr. 334326 Vladimirescu, CF nr. 330834 Vladimirescu, CF nr. 334327 Vladimirescu, CF nr. 330842 Vladimirescu, CF nr. 330800 Vladimirescu) si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inalimi maxime etc.), asigurarea indeplinirii conditiilor astfel incât realizarea investitiei sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

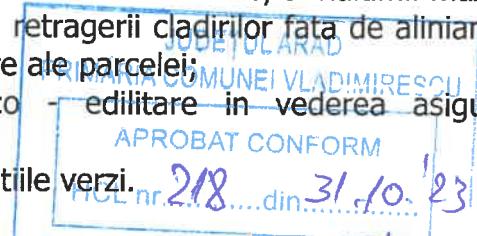
Astfel, prin prezentul P.U.Z. si R.L.U. aferent se urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului, dupa cum urmeaza:

- stabilirea conditiilor de parcelare;
- stabilirea functiunilor admise pe amplasament;
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- propunerea unor noi cai de circulatie rutiera in vederea eliminarii disfunctionalitatilor observate in zona studiata privind asigurarea accesului la parcelele construibile.
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inalimi maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatii verzi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 415/25.10.2021** emis de primarul Comunei Vladimirescu, prin PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, avand o perioada de valabilitate de 10 ani, amplasamentul este incadrat in intravilanul localitatii Vladimirescu astfel:

- UTR nr. 14, subzona IS –institutii si servicii de interes public si SP – spatii verzi.
 - Utilizari permise in zona IS: constructii pentru institutii si servicii de interes public; mici ateliere mestesugaresti, mici ateliere de reparatii, depozite, unitati de industrie usoara, toate cu suprafata construita de max. 100-120 mp, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi si obiecte de mobilier urban.
 - Utilizari interzise: unitati industriale poluante, depozite care genereaza trafic intens, constructii productie.



- Utilizari permise in subzona SP – lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi si obiecte de mobilier urban.
- Subzona SP – spatii verzi plantate; lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi si obiecte de mobilier urban.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul in suprafata totala de 30.412 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentatie de urbanism.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Amplasamentul este incadrat de urmatoarele zone functionale: zona rezidentiala, zona cu functiuni de servicii/comert, zona cai de comunicatie rutiera.

Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z., solicitata de investitor, se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone mixte, rezidentiale cu regim redus de inaltime si zona servicii si/sau comert, in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetruul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-oarie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Localitatea Vladimirescu este situata in judetul Arad. Reteaua de strazi asigura o buna legatura a localitatii atat cu municipiul Arad, cat si cu celelalte localitati ale judetului.

Amplasamentul propus spre reglementare este situat in cartierul Via Carmina, aflat la intrarea dinspre Arad a localitatii Vladimirescu, cartier accesat din drumul national DN7 prin intermediul unei giratii aflate in dreptul cartierului.

In interiorul cartierului Via Carmina se afla o retea de strazi colectoare de categoria a III-a si a IV-a (str. Cetatii Orod ,str. Augusta si str. Iulia), din care se acceseaza actualmenete parte din parcelele propuse spre reglementare. Restul parcelelor propuse spre reglementare nu au momentan reglementat acces carosabil.

In cadrul **zonei studiate**, se propune schimbarea de destinatie a parcelelor cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi amenajate, in suprafata totala de 433 mp, deoarece in urma reorganizarii circulatiilor in incinta, drumurile aflate pe cele doua parcele nu vor mai avea continuitate.

Se propune realizarea unui **drum colector** care sa faca legatura intre strazile Cetatii Orod si str. Iulia. Drumul colector va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate fie de o parte si pe cealalta a partii carosabile, cu latimea de min. 1,20 m, fie de o singura parte a carosabilului, cu latimea de 2,00 m si vor fi prevazute pana

la finisaj asfaltic/pavaj. Drumul colector va fi dotat cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED. Functie de solutia de parcelare adoptata, se vor realiza extinderi/supradimensionari de retele pana la parcelele nou propuse, in varianta de amplasare subterana, care vor fi suportate de catre IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz). Bransarea/racordarea la reteaua de apa si canalizare va fi obligatorie pentru fiecare parcela pe care se vor construi obiective care necesita alimentare cu apa si canalizare. Bransarea la energie electrica va fi obligatorie pentru fiecare parcela construibila, cu exceptia in care asigurarea cu energie electrica se va realiza in sistem propriu, cu panouri fotovoltaice. Se interzice folosirea unor sisteme de producere a energiei electrice si termice poluante (lemn, ulei ars, etc).

Drumul colector propus se va realiza pe parcele aflate in proprietatea Comunei Vladimirescu, cat si pe parcele private, aflate in proprietatea IMOTRUST S.A.

Parcelele care vor fi afectate de drumul colector propus sunt: CF nr. 334418, 334322, 334325, 334326, 334327, 334788, 330834, 330842, 330838, 330800 Vladimirescu, care va lega str. Cetatii Orod de str. Iulia;

Drumul colector se va realiza de catre Comuna Vladimirescu si va fi prevazut in Etapa I, cel putin cu un strat de pietris. In etapa II, drumul se va realiza pana la finisajul asfaltic. Primaria Vladimirescu va suporta cheltuielile exclusiv pentru executia urmatoarelor lucrari aferente drumului colector: trotuare, parte carosabila, sistem de colectare si evacuare ape pluviale de pe suprafata carosabila, iluminat public. Extinderile/supradimensionarile de retele vor fi suportate de catre IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz).

Se vor putea emite Autorizatii de Construire pentru terenurile care au prevazute prin prezenta documentatie acces din drumul colector, inainte ca acesta sa fie executat.

In **scenariul 2**, se propune realizarea unei **strazi (S2)** care sa faca legatura intre drumul colector si str. Augusta si care sa deserveasca noile parcele propuse.

Strada nou propusa se va realiza exclusiv pe parcelele in proprietatea privata a IMOTRUST S.A.

Strada propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a partii carosabile, vor avea latimea de min. 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de minim 2,05 m intre partile exterioare ale trotuarelor si limitele de proprietate a parcelelor. Toate cheltuielile cu privire la realizarea strazii S2 propusa si a extinderilor de retele necesare vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat.

Accesul la parcelele propuse se va realiza parcial din drumul colector propus, din strada nou propusa si din str. Augusta.

Parcelele construibile aferente Zonei 2 si 3 propuse se vor accesa din drumul colector propus la sud de acestea si nu din DN7 (E68). Parcasa construibila aferenta Zonei 3 se va putea accesa si din strada Iulia.

Carosabilele aferente Drumului colector propus si al strazii S2 propusa se vor realiza pana la finisaj asfaltic; toate trotuarele aferente se vor realiza pana la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie si a masinilor de salubritate.

Terenurile private afectate de traseul drumului colector vor fi donate Comunei Vladimirescu, anterior executiei lucrarilor de realizare drum.

Zona aferenta cailor de comunicatie cu destinatie publica propuse (strada S2 propusa, Parcasa 2 – Zona 1, Parcasa 1 – Zona 2), respectiv zona verde

APROBAT CONFORM

HCEM 218 31.10.23

Arhitect sof

compacta cu destinatie publica propusa (Parcelele aferente Zonei 4 si Zonei 5) pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa amenajarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate, autorizate si receptionate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a dezvoltatorului privat.

Se va asigura 1 acces carosabil pe fiecare parcela construibila in parte. Se admite realizarea a 2 accese carosabile pe parcelele de colt, cate 1 acces din fiecare strada.

Latimea unui acces carosabil in cazul parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de maxim 10 ml si de maxim 7 ml in cazul parcelelor rezidentiale – locuinte colective, si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal.

Se va asigura cel putin un acces pietonal la fiecare parcela cu functiunea servicii/comert, respectiv rezidential - locuinte colective si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Parcela aferenta Zonei 1 –Parcela 2 va primi destinatie Cai de comunicatie terestra si va facilita accesul carosabil la parcela pe care se afla statia S.R.M. (CF nr. 329821 Vladimirescu), care momentan nu are acces reglementat.

Pe Parcera 1 – Zona 1 se va institui servitute de trecere subterana si supraterana in favoarea parcelei cu CF nr. 330167 Vladimirescu in cazul in care aceasta nu se va unifica cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu.

In cazul Parcelei nr. 2, zona carosabila propusa va avea o latime de minim 4,00 m, prevazuta pana la finisaj asfaltic/pavaj. Nu este necesara realizarea unui acces pietonal la postul SRM. Restul suprafetei parcelei se va amenaja ca zona verde.

In cadrul Zonei 2, Parcera 1 va primi destinatie Cai de comunicatie terestra si va facilita legatura pietonala dintre trotuarul existent de-a lungul drumului national DN 7 si trotuarul drumului colector propus prin prezenta documentatie. Parcera 1 va avea o latime de minim 3,00 m.

Extinderea retelelor tehnico-edilitare care asigura corecta functionare a activitatilor care se vor desfasura pe amplasament se va realiza partial de-a lungul drumului colector propus.

Parcelele propuse care vor avea frontul stradal la str. Augusta vor avea racordurile la utilitati de pe aceasta.

In ceea ce priveste conditiile pentru desfasurarea traficului rutier din zona, strazile de pe care se realizeaza accesul la amplasament (str. Cetatii Orod, str. Augusta, str. Iulia) prezinta gabarite corespunzatoare si finisaj asfaltic.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

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

JUDETUL ARAD

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliante in RLU aferent.

APROBAT CONFORM

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propunerii se identifica urmatoarea **zona functionala principala (dominanta):** 218 31 10.28

Arhitect sef,

Zona mixta – Servicii/comert si rezidential – locuinte, compusa din urmatoarele zone functionale :

1. **IS-Co - Zona servicii si comert** – constructii pentru servicii - comert, alimentatie publica, cladiri administrative. (Parcelele IS - Zona 1, mai putin Parcera nr. 4, Parcelele Zona 2 si Zona 3);
2. **Lc - Zona rezidentiala** – locuinte colective cu regim redus de inaltime (Parcera nr. 4 – Zona 1);
3. **Cc - Zona cai de comunicatie rutiera** –

- drum colector propus (S1),
- strada nou propusa (S2),
- Parcălu cu destinația Cai de comunicatie terestra, prin care se asigura accesul la statia S.R.M. (Zona 1 – Parcălu 2),
- Parcălu cu destinația Cai de comunicatie terestra – traseu pietonal, care faciliteaza o legatura pietonala intre trotuarul adiacent drumului national DN 7 si trotuarul aferent drumului colector. (Zona 2 – Parcălu 1).

4. SVc - Zona verde amenajata compacta – constand in parcelele ce fac parte din prezenta documentatie propusa spre reglementare, si anume:

- Zona 4 – CF nr. 334969 Vladimirescu,
- Zona 5 - CF nr. 334322 Vladimirescu,
- parcelele cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu (**fac parte din zona studiata**).
- parcela nou propusa in cadrul Zonei 1 – P3, in suprafata de aprox. 175 mp.

5. TE – Zona constructii/amenajari tehnico edilitare constand in Parcălu nr. 1 – Zona 3, in suprafata de aproximativ 96 mp.

Subzone functionale propuse pentru zonele functionale IS-Co si Lc:

6. Cci - Zona cai de comunicatie rutiera de incinta – accese pe parcelele propuse, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

7. SVi - Zona verde amenajata de incinta – min. 10% din suprafata fiecarei parcele propuse cu functiunea servicii/comert, respectiv min. 20% din suprafata fiecarei parcele propuse cu functiunea de locuinte colective cu regim redus de inaltime;

Reglementari la nivelul zonelor si subzonelor functionale:

1. IS-Co - Zona servicii si comert

Utilizari permise: cladiri administrative (birouri), cladiri comerciale (supermarket, alimentatie publica), cladiri social-culturale precum:

- Constructii pentru servicii , constructii hoteliere, salon cosmetica/coafura, birou profesii liberale, etc.;
- constructii pentru invatamânt: scoli, gradinite, crese etc.;
- constructii pentru activitati culturale si sportive: cluburi, biblioteci, sali de sport, piscine, muzeu, centre de afaceri si expozitii etc.;
- constructii pentru sanatate: bai publice, dispensare, polyclinici, spitale, case de odihna, centre de zi, clinica veterinara etc.,

si functiunile complementare acestora: imprejurimi, spatii administrative, spatii de prezentare, cabina poarta, spatii verzi in proportie de min. 10% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcula, paraje de incinta, dotari tehnico-edilitare etc.;

Utilizari permise cu conditii: Pe parcelele din cadrul Zonei 2 si Zonei 3 se poate construi doar in conditiile de respectare a zonei de siguranta si de protectie a drumului national stabilite prin avizul C.N.A.I.R.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Retrageri:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanța cu zona de construibilitate reprezentata pe plansele 02.1 A – Reglementari urbanistice - Zonificare – Scenariul 1 si 02.2 A – Reglementari urbanistice - Zonificare – Scenariul 2.

APROBAT CONFORM
HCL nr. 218... din 31.10.23

Arhitect sef [Signature]

Zona 1 - Pentru Scenariul 1:

Pentru parcelele cu functiunea Servicii/comert, se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita dinspre str. Cetatii Orod (limita vestica);
- 4 m fata de limita dinspre drumul colector propus (limita nordica);
- 4 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (partial limita estica);
- 10 m fata de limita cu parcela nou propusa cu functiunea de locuinte colective; (partial limita estica);
- 4 m fata de limitele cu parcelele CF nr. 330167, 330169, 334668 si 329818 Vladimirescu. (limita sud-vestica);
- 6 m fata de limita dinspre str. Augusta (limita sudica).

Zona 1 - Pentru scenariul 2 :

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

Pentru parcelele cu functiunea Servicii/comert, se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita dinspre str. Cetatii Orod (limita vestica);
- 4 m fata de limita dinspre drumul colector propus (limita nordica);
- 4 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (partial limita estica);
- 10 m fata de limita cu parcela nou propusa cu functiunea de locuinte colective; (partial limita estica);
- 4 m fata de limitele cu parcelele CF nr. 330167, 330169, 334668 si 329818 Vladimirescu. (limita sud-vestica);
- 6 m fata de limita dinspre str. Augusta (limita sudica).
- 4 m aliniamentul la frontul stradal al strazii nou propuse S2.

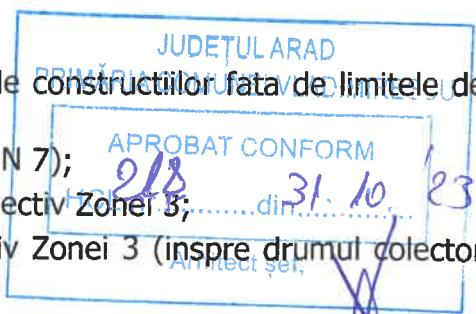
Zona 2

In cadrul Zonei 2 nu se pot amplasa constructii deoarece aceasta zona se afla integral in Zona de protectie a drumului national DN7 aflat in afara localitatii, si anume 50 m fata de limita asfaltica a acestuia. In Zona 2, se pot realiza parcuri, platforme carosabile si zone verzi amenajate.

Zona 3

Pentru Zona 3, se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita nordica a Zonei 3 (inspre DN 7);
- 4 m fata de limitele laterale ale Zonei 2, respectiv Zonei 3;
- 4 m fata de limita sudica a Zonei 2, respectiv Zonei 3 (inspre drumul colector propus).



Zona servicii/comert Zona 1	Zona servicii/comert Zona 2	Zona servicii/comert Zona 3
POT max. =50,00 %	POT max. =0,00 %	POT max. =50,00 %
CUT max. = 2,00 Regim de inaltime: max. S/D+P+2E	CUT max. = 0,00	CUT max. = 1,50 Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax streasina/atic: 15,00 m Hmax coama: 18,00 m H max totemuri: 25,00 m		Hmax streasina/atic: 12,00 m Hmax coama: 15,00 m H max totemuri: 25,00 m

Spatii verzi: min. 10% din suprafata fiecarei parcele construibile.	Spatii verzi: min. 10% din suprafata fiecarei parcele construibile.	Spatii verzi: min. 10% din suprafata fiecarei parcele construibile.
--	--	--

Constructiile/amenajarile aferente dotarilor tehnico-edilitare si platformele de incinta vor putea fi amplasate in afara zonei de construibilitate propusa, cu respectarea Codului Civil.

Retragerile constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu functiunea Servicii/Comert si Rezidential, se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiiri la frontul stradal – aspect general in vederea integrarii cladirilor in caracterul strazilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m si Hmax. = 2,00 m. **Imprejmuiiri laterale** – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuiirea se va realiza integral in limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea imprejmuirii pe miezuina se va obtine acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale in cazul tuturor parcelelor cu functiunea Sercivii/Comert si Locuinte colective.

Accesul carosabil. In cazul Scenariului 1, parcelele cu destinatie de servicii si/sau comert se vor accesa din drumul colector nou propus (S1), si/sau din str. Augusta.

In cazul Scenariului 2, parcelele cu destinatie de servicii si/sau comert se vor accesa din drumul colector nou propus (S1), din strada nou propusa (S2) si/sau din str. Augusta. Parcelele de colt se pot accesa de pe ambele fronturi stradale.

Parcela 2 – Zona 3 se va putea accesa din drumul colector propus sau din str. Iulia.

Se va asigura 1 acces carosabil pe fiecare parcela construibila in parte. Se admite realizarea a 2 accese carosabile pe parcelele de colt, cate 1 acces din fiecare strada.

Latimea unui acces carosabil in cazul parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de maxim 10 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal. Se va asigura cel putin un acces pietonal la fiecare parcela cu functiunea servicii/comert si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Paraje. Necesarul de paraje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

si/sau

Pentru constructiile administrative/servicii, cuprinse in Anexa 1 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati si un spor de 20% pentru invitati.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

Parcelarea. Sunt admise operatiuni ulterioare de comasare si dezmembrare a parcelelor.

Pentru **Zona 1**, pentru a fi construibila o parcela cu destinatia zona de servicii/comert trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii, in oricare din cele 2 scenarii propuse:

- front stradal de min. 20,00 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 850 mp.

Pentru **Zona 2**, parcelele rezultate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- front stradal de min. 20,00 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 500 mp.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat este posibila aplicarea reglementarilor in conformitate cu prezenta documentatie.

R.L.U. a fost intocmit pentru forma actuala a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regasesc in prevederile prezentei documentatii, se vor reglementa prin noi documentatii de urbanism.

2. Lc - Zona rezidentiala – locuinte colective cu regim mic de inaltime

Utilizari permise: constructii de locuinte colective cu regim mic de inaltime (maxim S/D+P+3E).

si functiunile complementare acestora: imprejmuiiri, constructii de agrement : locuri de joaca, spatii verzi amenajate in proportie de min. 20% din suprafata parcelei, amenajari sportive, accese carosabile si pietonale pe parcela, paraje de incinta, dotari tehnico-edilitare etc.;

Utilizari permise cu conditii: nu este cazul

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Retrageri:

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 5 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (limita nordica)
- 5 m fata de limita cu parcelele nou propuse cu functiune servicii/comert (limita vestica);
- 2 m fata de parcela nou propusa cu functiunea Cai de comunicatie terestra (limita estica);
- 10 m fata de str. Augusta (limita sudica).

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM
HCL nr. 218.....din 31...10..
Arhitect sef,

Zona locuinte colective

POT max. =30,00 %

CUT max. = 1,50

Regim de inaltime: **max. S/D+P+3E**

Hmax streasina/atic: 13,00 m , Hmax coama: 16,00 m

Spatii verzi: min. 20% din suprafata fiecarei parcele construibile.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatarea inaltimei constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

In cazul in care distanta dintre doua constructii aflate pe aceeasi parcela sau pe parcele diferite este mai mica decat inaltimea celei mai inalte, se va intocmi Studiu de insorire. Acesta va trebui sa respecte prevederile Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatatea publica privind mesiul de viata al populatiei.

Constructiile/amenajarile aferente dotarilor tehnico-edilitare si platformele de incinta vor putea fi amplasate in afara zonei de construibilitate propusa prin prezenta documentatie, cu respectarea Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiiri la frontul stradal – aspect general in vederea integrarii cladirilor in caracterul strazilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m si Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuiiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuirea se va realiza integral in limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea imprejmuirii pe miezuina se va obtine acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale in cazul tuturor parcelelor cu functiunea Rezidential - Locuinte colective.

Accesul carosabil. Accesul carosabil la parcela cu functiune rezidentiala – Locuinte colective se va realiza din str. Augusta, aflata la sud de parcela propusa. Se va asigura 1 acces carosabil pe fiecare parcela construibila in parte.

Latimea unui acces carosabil in cazul parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de maxim 7 ml in cazul parcelelor rezidentiale – locuinte colective, si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal. Se va asigura cel putin un acces pietonal la fiecare parcela cu functiune rezidentiala – Locuinte colective si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al strazii Augusta.

Parcaje. Pentru constructiile de locuinte colective se va asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament, amenajate in incinta reglementata cu aceasta functiune.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

Parcelarea.

Sunt admise operatiuni ulterioare de dezmembrare a parcelei cu functiune rezidentiala – locuinte colective pana la maxim 3 parcele construibile. Pentru a fi construibila o parcela cu destinatia rezidentiala – locuinte colective, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 1.000 mp;
- Adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 Reglementari urbanistice - Zonificare;

Este permisa parcelarea ulterioara a parcelei/parcelelor construibile, tinand cont de functiunile complementare distincte propuse. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafete restranse de spatiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuintelor colective, pachetelor de parcaje, etc., in special in vederea delimitarii amenajarilor corespunzatoare fiecaruia din cladirile de locuinte colective propuse.

3. CC – zona cai de comunicatie

Utilizari permise: strazile propuse cu dotarile aferente: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute

in varianta de amplasare subterana, spatiu verde de aliniament, accese auto si pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 10,0 ml in cazul parcelelor cu destinatie servicii/comert si maxim 7,00 m in cazul parcelelor rezidentiale, si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal al parcelelor propuse. Spatiu verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, cand utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabeleste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Se propun urmatoarele parcele cu destinatie Cai de comunicatie terestra:

- **Drum colector S1** care sa faca legatura intre strazile Cetatii Orod si str. Iulia si care se va realiza pe parcele aflate in proprietatea Comunei Vladimirescu, cat si pe parcele private, aflate in proprietatea IMOTRUST S.A.
- **Strada S2 (Parcela 5 – Zona 1 – Scenariu 2)**, in suprafata de cca. 1637 mp, care asigura accesul la parcele cu functiune servicii/comert.
- **Parcela 2 – Zona 1**, in suprafata de 570 m, care asigura accesul la statia S.R.M. aflată pe parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu.
- **Parcela 1 – Zona 2**, in suprafata de aprox. 88 mp, care faciliteaza accesul pietonal intre trotuarul existent de-a lungul drumului national DN7 si zona pietonala aferenta drumului colector propus prin prezenta documentatie.

4. SVc – zona spatii verzi amenajate

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

Utilizari permise: spatii verzi compacte.

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatilor verzi din intravilanul localitatilor si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana.

Utilizari interzise: este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie; este interzisa transformarea spatilor verzi compacte in locuri de parcare sau spatii pavate.

Parcelele CF nr. 334969 Vladimirescu si CF nr. 334322 Vladimirescu reprezinta parcele cu functiunea spatii verzi. Aceste parcele isi vor pastra functiunea existenta, cu exceptia suprafetei de zona verde dislocata pentru realizarea drumului colector propus.

Se propune schimbarea de destinatie a parcelelor cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi amenajate, in suprafata totala de 433 mp, deoarece in urma reorganizarii circulatiilor in incinta, drumurile aflate pe cele doua parcele nu vor mai avea continuitate.

Se propune realizarea unei zone verzi compacte, in suprafata de aproximativ 175 mp, reprezentata de Parcila nr. 3 – Zona 1.

Se propune zona verde de aliniament aferenta drumului colector propus si a strazii nou propuse ce leaga drumul colector de str. Augusta, conform profilelor stradale propuse.

5. TE – zona constructii/amenajari tehnico-edilitare

Utilizari permise: amenajari/installatii tehnico-edilitare (post transformare, post reglare-masurare gaz metan, platforma gospodareasca, etc.)

Utilizari permise cu conditii: nu este cazul.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Parcela 1 - Zona 3 va fi destinata constructiilor/amenajarilor tehnico-edilitare si va avea o suprafata de aprox. 96 mp.

Bilantul teritorial de zona comparativ:

Scenariul 1:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 120.370 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA SERVICII/COMERT	63585	52.82	57259	47.57
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - existent	7600	6.31	7600	6.31
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME - propus	0	0	4515	3.75
ZONE VERZI AMENAJATE COMPACTE	9115	7.57	9249	7.68
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	28243	23.46	30760	25.56
ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA – LINIE DE TRAMVAI ARAD-GHIOROC - existent	3240	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> JUDETUL ARAD PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU AFROBAT CONFORM 2.69 HCL nr. 218 din 31.10.2015 Arhitect sef, </div> 2.69		
ZONA TEHNICO EDILITARA	452	0.38	548	0.46
ZONA UNITATI AGRICOLE - existent	2120	1.76	2120	1.76
CANALE DESECARE: Cn416, Cn418 - existent	6015	5.00	5079	4.22
TOTAL GENERAL	120370	100.00%	120370	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 30.412 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA SERVICII/COMERT	26.190	86,12%	22.599	74,31%
ZONE VERZI AMENAJATE (subzona SP – spatii verzi amenajate, conform PUG –Vladimirescu, aprobat)	2.076	6,83%	1.724	5,67%

cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015)				
ZONE VERZI COMPACTE	0.00	0,00%	175	0,57%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME	0.00	0,00%	4.515	14,85%
ZONA TEHNICO EDILITARA	0.00	0,00%	96	0,32%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – racord drum colector la str. Cetatii Orod, strazi propuse, accese auto la parcelele cu functiunea servicii/comert	2.146	7,05%	1.303	4,28%
TOTAL GENERAL	30.412,00	100.00%	30.412,00	100.00%

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

Scenariul 2:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 120.370 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUZA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA SERVICII/COMERT	63585	52.82	55622	46.21
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - existent	7600	6.31	7600	6.31
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME - propus	0	0	4515	3.75
ZONE VERZI AMENAJATE COMPACTE	9115	7.57	9249	7.68
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	28243	23.46	32397	26.92
ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA – LINIE DE TRAMVAI ARAD-GHIOROC – existent	3240	2.69	3240	2.69
ZONA TEHNICO EDILITARA	452	0.38	548	0.46
ZONA UNITATI AGRICOLE - existent	2120	1.76	2120	1.76
CANALE DESECARE: Cn416, Cn418 - existent	6015	5.00	5079	4.22
TOTAL GENERAL	120370	100.00%	120370	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 30.412 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUZA
-------------------------	---------------------------	-------------------------

	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA SERVICII/COMERT	26.190	86,12%	20.958	68,91%
ZONE VERZI AMENAJATE (subzona SP – spatii verzi amenajate, conform PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015)	2.076	6,83%	1.724	5,67%
ZONE VERZI COMPACTE	0.00	0,00%	175	0,57%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME	0.00	0,00%	4.515	14,85%
ZONA TEHNICO EDILITARA	0.00	0,00%	96	0,32%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – racord drum colector la str. Cetatii Orod, strazi propuse, accese auto la parcelele cu functiunea servicii/comert	2.146	7,05%	2.944	9,68%
TOTAL GENERAL	30.412,00	100.00%	30.412,00	100.00%

Indicatori urbanistici propusi:

Zona servicii/comert (Zona 1)	Zona servicii/comert (Zona 2, Zona 3)	Zona locuinte colective
POT max. =50,00 %	POT max. =50,00 %	POT max. =30,00 %
CUT max. = 2,00	CUT max. = 1,50	CUT max. = 1,50
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E	Regim de inaltime: max. S/D+P+1E	Regim de inaltime: max. S/D+P+3E
Hmax streasina/atic: 15,00 m , Hmax coama: 18,00 m H max totemuri: 25,00 m	Hmax streasina/atic: 12,00 m , Hmax coama: 15,00 m (Zona 2 si Zona 3) H max totemuri: 25,00 m	Hmax streasina/atic: 13,00 m , Hmax coama: 16,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 10%	Spatii verzi de incinta = min. 10%	JUDETULARA PRIMARIALE SPATII VERZI DE INCINTA = min. 20%

3.6. Dezvoltarea echiparii editilare

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat.

Proiectare si executia lucrarilor vor respecta prevederilor cuprinse in STAS 1478-90, SR 1343/1-2006, STAS 1795-87 – canalizari interioare si Normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare I9-2015, Normativ pentru verificarea calitatii lucrarilor de constructii si instalatii C56-02, Normativ P 118_2_2013 privind securitatea la incendiu a constructiilor.

- Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin extinderea retelei si bransament la reteaua de apa potabila a localitatii, in concordanță cu soluția tehnica emisă de administratorul rețelei. Toate parcelele noi propuse se vor racorda la reteaua de apa potabila a localitatii.

APROBAT CONFORM
218 31-10-2013
HCL nr. din ...

ANEXA

2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin extinderea retelei si racord la reteaua de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Toate parcelele nou propuse se vor racorda la reteaua de canalizare a localitatii.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale de pe drumuri vor fi colectate prin geigere/rigole. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrala pe gaz.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin extinderea retelei si bransament la reteaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Tronsonul de linie electrica ariana LEA 20kV aflat intre inceputul parcelei CF nr. 335794 Vladimirescu si sfarsitul parcelei CF nr. 335773 Vladimirescu se va amplasa subteran, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Sistemul de iluminat public – Iluminatul public va fi alimentat prin fire pozate subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

6. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin extinderea retelei si bransament la reteaua de distributie gaze naturale a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.
7. **Gospodarie comunala** – se va prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. In cazul rezultarii unor deseuri speciale urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pâna la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei si a solului va fi evitata prin:

- in zona nu se vor desfasura activitati in urma carora sa rezulte deseuri noxe sau emisii periculoase pentru sol si apa;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclista, in combinatie cu precipitatii, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare se deversa in reteaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;
 - este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in apele de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
 - apele pluviale se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;
 - se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de ape pluviale;
 - se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseuriilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor de construire;
 - se vor lua masuri de preventire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

APROBAT CONFORM

nr. 218.....din 31.10.23

Arhitect sef

Poluarea aerului – fonica sau prin emisii de gaze – se va incadra in limitele legal admise.

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor si a platformelor de incinta.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisa utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 415/25.10.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiata nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea. Incadrarea geotehnica conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic Redus, categoria geotehnica 1.

Epurarea si preepurarea apelor uzate. Apele uzate din cladirile propuse se vor deversa in reteaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata.

Depozitarea controlata a deseurilor. Deseurile menajere, ambalajele si deseurile rezultate vor fi colectate in saci menajeri si vor fi preluate de operatori economici specializati, cu utilaje adecvate, in baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deseurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodaresti, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preseleectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hartie, sticla, plastic, metal – si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubrizare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi. Nu este cazul, nu exista terenuri degradate in zona studiata sau in vecinatatea acestieia.

Organizarea sistemelor de spatii verzi. S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 10% din suprafata parcelei pentru functiunea servicii/comert si de minim 20% pentru functiunea rezidentiala..

In cadrul prezentei documentatii , s-au prevazut urmatoarele parcele cu functiune de zona verde compacta cu destinatie publica: Zona 4 – CF nr. 334969 Vladimirescu si Zona 5 – parte din suprafata parcelei CF nr. 334322 Vladimirescu, rezultata in urma traversarii acesteia de catre drumul colector propus, CF nr. 334323 Vladimirescu in suprafata de 257 mp si 334321 Vladimirescu in suprafata de 176 mp (cele 2 CF-uri fac parte din zona studiata aferenta prezentei documentatii).

Parcela 3 – Zona 1 , in suprafata de 175 mp, cu functiune de zona verde compacta, va ramane in proprietate privata.

Zona cailor de comunicatie se vor realiza conform profilelor stradale propuse prin prezenta documentatie.

Pe zona verde de aliniament este permisa realizarea acceselor auto si pietonale prevazute prin prezenta documentatie.

Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, cand utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

In spatiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana, stâlpi pentru iluminat public si sisteme de colectare si evacuare ape pluviale.

Este interzisa transformarea spatilor verzi in locuri de parcare sau spatii pavate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de servicii/comert si rezidentiale cu regim redus de inaltime, in concordanță cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

Valorificarea potentialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Se propune **schimbarea de destinatie** a parcelelor cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi amenajate, in suprafata totala de 433 mp, deoarece in urma reorganizarii circulatiilor in incinta, drumurile aflate pe cele doua parcele nu vor mai avea continuitate.

Se propune realizarea unui **drum colector** care sa faca legatura intre strazile Cetatii Orod si str. Iulia. Drumul colector va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate fie de o parte si pe cealalta a partii carosabile, cu latimea de min. 1,20 m, fie de o singura parte a carosabilului, cu latimea de 2,00 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Drumul colector va fi dotat cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED. Functie de solutia de parcelare adoptata, se vor realiza extinderi/supradimensionari de retele pana la parcelele nou propuse, in varianta de amplasare subterana, care vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat sau proprietarul parcelei, dupa caz (in cazul scenariului I) sau de catre dezvoltatorul privat (in cazul Scenariului II). Bransarea/racordarea la reteaua de apa si canalizare va fi obligatorie pentru fiecare parcela pe care se vor construi obiective care necesita alimentare cu apa si canalizare. Bransarea la energie electrica va fi obligatorie pentru fiecare parcela construibila, cu exceptia in care alimentarea cu energie electrica se va realizeaza in sistem propriu, cu panouri fotovoltaice. Se interzice folosirea unor sisteme de producere a energiei electrice si termice poluante (lemn, ulei ars, etc).

Drumul colector propus se va realiza pe parcele aflate in proprietatea Comunei Vladimirescu, cat si pe parcele private, aflate in proprietatea IMOTRUST S.A. Parcelele care vor fi afectate de drumul colector propus sunt: CF nr. 334418, 334322, 334325, 334326, 334327, 334788, 330834, 330842, 330838, 330800 Vladimirescu, care va lega str. Cetatii Orod de str. Iulia;

In scenariul 2, se propune realizarea unei **strazi (S2)** care sa faca legatura intre drumul colector si str. Augusta si care sa deserveasca noile parcele propuse act sef.

Strada nou propusa se va realiza exclusiv pe parcelele in proprietatea privata IMOTRUST S.A.

Strada propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a partii carosabile, vor avea latimea de min. 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de minim 2,05 m intre partile exterioare ale trotuarelor si limitele de proprietate a parcelelor.

Accesul la parcelele propuse se va realiza parcial din drumul colector propus, din strada nou propusa si din str. Augusta.

Parcelele aferente Zonei 2 si 3 propuse se vor accesa din drumul colector propus la sud de acestea si nu din DN7 (E68). Parcera aferenta Zonei 3 se va putea accesa si din strada Iulia.

Carosabilele aferente Drumului colector propus si al strazii S2 propusa se vor realiza pâna la finisaj asfaltic; toate trotuarele aferente se vor realiza pâna la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventia si a masinilor de salubritate.

Extinderea retelelor tehnico-edilitare care asigura corecta functionare a activitatilor care se vor desfasura pe amplasament se va realiza partial de-a lungul drumului colector propus.

Tronsonul de linie electrica ariana LEA 20kV aflat intre inceputul parcelei CF nr. 335794 Vladimirescu si sfarsitul parcelei CF nr. 335773 Vladimirescu se va amplasa subteran, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul PUZ sunt propuse urmatoarele **obiective de utilitate publica**:

- **Caile de comunicatie rutiera** – Drum colector propus (S1), strada propusa (S2), Parcera 1 - Zona 2 aferenta accesului pietonal intre trotuarul existent de-a lungul drumului national DN7 si zona pietonala aferenta drumului colector propus prin prezenta documentatie, Parcera 2 – Zona 1 aferenta accesului la SRM existent;
- **Caile de comunicatie rutiera vor fi echipate** conform prevederilor prezentei documentatii si a HCL 35/23.02.2021.
- **Zona verde amenajata compact**, constand in parcelele ce fac parte din prezenta documentatie propusa spre reglementare, si anume Zona 4 – CF nr. 334962 Vladimirescu si Zona 5 – parte din suprafata parcelei CF nr. 334322 Vladimirescu, rezultata in urma traversarii acestora de catre drumul colector propus, parcelele cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu.
- In cadrul zonei studiate, se propune schimbarea de destinatie a parcelelor CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din **Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi**, in suprafata totala de 434 mp.
- **Zona tehnico-edilitara**, constand in Parcera 1 – Zona 3, in suprafata de 96 mp..

Pe Parcera nr. 1 – Zona 1, se va institui servitute de trecere subterana si supraterana in favoarea parcelei cu CF nr. 330167 Vladimirescu, in cazul in care aceasta ramane de sine statatoare si nu se unifica cu parcerla avand CF nr. 330167 Vladimirescu.

Primaria Vladimirescu va suporta cheltuielile exclusiv pentru executia urmatoarelor lucrari aferente drumului colector: trotuare, parte carosabila, sistem de colectare si evacuare ape pluviale de pe suprafata carosabila, iluminat public. Extinderile/supradimensionarile de retele vor fi suportate de catre IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz). Bransarea/racordarea la reteaua de apa si canalizare va fi obligatorie pentru fiecare parcerla pe care se vor construi obiective care necesita alimentare cu apa si canalizare. Bransarea la energie electrica va fi obligatorie pentru fiecare parcerla construibile, cu exceptia in care alimentarea cu energie electrica se va realizeaza in sistem propriu, cu panouri fotovoltaice. Se interzice folosirea unor sisteme de producere a energiei electrice si termice poluante (lemn, ulei ars, etc).

Restul lucrarilor privind realizarea investitiei din incinta propusa spre reglementare vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Suprafatele de teren afectate de traseul drumului colector propus , care se afla in proprietate privata a IMOTRUST S.A., vor fi donate catre Primaria Vladimirescu, in scopul realizarii drumului colector propus prin prezenta documentatie, anterior executiei lucrarilor pentru realizarea drumului colector.

Zona aferenta cailor de comunicatie cu destinatie publica propuse (strada S2 propusa, Parcela 2 – Zona 1, Parcela 1 – Zona 3), respectiv zona verde compacta cu destinatie publica propusa pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa amenajarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate, autorizate si receptionate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a dezvoltatorului privat.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G. Amplasamentul este incadrat in intravilanul localitatii Vladimirescu, in UTR nr. 14, subzona IS – institutii si servicii de interes public si SP – spatii verzi. Intentia beneficiarului urmareste dezvoltarea si extinderea activitatii existente pe amplasament si in zona studiata, prin posibilitatea realizarii functiunilor propuse prin PUG Vladimirescu, neconditionate de o suprafata maxima a constructiilor (asa cum este momentan reglementat prin acesta) si a unor noi functiuni, precum si zona rezidentiala – locuinte colective.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventii in cadrul zonei studiate vor viza:

- realizarea unui drum colector, care va afecta parcelele CF nr. 334418, 334322, 334325, 334326, 334327, 334788, 330834, 330842, 330838, 330800 Vladimirescu, care va lega str. Cetatii Orod de str. Iulia;
- extinderea retelelor tehnico-edilitare la fiecare parcela nou propusa;
- amenajarea acceselor carosabile si pietonale pentru fiecare parcela propusa;
- schimbarea de destinatie a parcelelor CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi amenajate.

- Interventii in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza PROBAT CONFORM JUDETUL ARAD HCL nr. 218 din 31.10.2023, tect sef,
- Operatiuni cadastrale de unificare si reparcelare a imobilelor;
 - Realizare strada nou propusa intre drum colector si str. Augusta;
 - Reglementare parcele pentru destinatia de Cai de comunicatie terestra;
 - Reglementare parcele pentru destinatia de Locuinte colective – regim redus de inaltime;
 - Reglementare parcele pentru destinatia de Spatii servicii/Comert;
 - Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
 - Amenajare dotari tehnico-edilitare;
 - Amenajare zone verzi compacte.

Prioritati de interventie. Amenajarea amplasamentului in vederea definirii parcelelor edificabile atractive implica realizarea infrastructurii edilitare si a cailor de comunicatie.

Drumul colector se va realiza de catre Comuna Vladimirescu si va fi prevazut in Etapa I, cel putin cu un strat de pietris. In etapa II, drumul se va realiza pana la finisajul asfaltic.

Se vor putea emite Autorizatii de Construire pentru terenurile care au prevazute prin prezenta documentatie acces din drumul colector, inainte ca acesta sa fie executat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii. In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la inchegarea fondului construit din zona aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat pe termen lung prin realizarea cladirilor pentru servicii/comert si a celor destinate locuintelor colective. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar. Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Dupa aprobarea in Consiliul Local, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. 415/25.10.2021 si avizului de oportunitate nr. 13/20.12.2022.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Intocmit,

Arh. Gheorghe SECULICI



arh. Andreea TUTU

JUDETUL ARAD PRIMĂRIA COMUNEI VLADMIRESCU	
APROBAT CONFORM	
HCL nr. 218 din 31.10.23	
Arhitect şef,	