



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



Str. Revoluției, nr. 4; tel.: 0257 / 51 41 01; fax: 0257 / 20 62 80; e-mail: contact@primariavladimirescu.ro

Nr. **3746**...../15.03.2024

**ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI  
URBANISTIC ZONAL ÎNȚIAT DE STOIAN CAMELIA DACIANA ȘI STOIAN NICOLAE RADU**

**"Zonă rezidențială și de servicii", loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 37, jud. Arad**

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **intenția realizării unui PUZ** pentru dezvoltare **zonă rezidențială și de servicii** de către **STOIAN CAMELIA DACIANA ȘI STOIAN NICOLAE RADU**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **12.100 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **intravilanul localității Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 333097 Vladimirescu**.

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat se intenționează dezvoltarea unei zone predominant rezidențiale cu locuințe în regim de înălțime max. P+1E iar în zona din proximitatea str. 3 se prevede o zonă de servicii în regim de înălțime max. P+2E și o zonă verde cu destinație publică. Accesul în zonă se va realiza printr-o nouă stradă înfundată propusă, având asigurată posibilitatea de întoarcere în capăt.

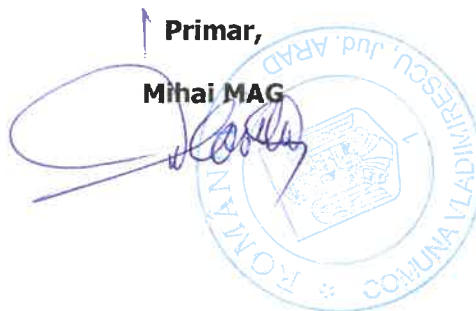
**Cei interesați pot consulta documentația pentru emiterea avizului de oportunitate** la Primăria Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, loc. Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în timpul programului de funcționare, și pe pagina de internet a instituției, atașate prezentului anunț care se găsește la secțiunea Urbanism – Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism **și pot formula observații și sesiza probleme legate de propuneri, în scris, în termen de 15 zile calendaristice de la data prezentului anunț, adică în perioada 19.03.2024 – 02.04.2024.**

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 17.04.2024.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este **POPOVICI CORINA**, e-mail: urbanism@primariavladimirescu.ro, arhitectsef@primariavladimirescu.ro, tel: 0257514101.

↑  
Primar,

Mihai MAG



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATUNII PROPUSE

### ❖ DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona rezidentiala si de servicii"
AMPLASAMENT:	loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 37, jud. Arad
BENEFICIAR:	Stoian Nicolae-Radu si Camelia-Daciana
FAZA PROIECTARE:	Aviz de oportunitate
PROIECTANT GENERAL:	SC. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN SRL
NUMAR PROIECT:	15/2023

### ❖ DATE GENERALE

Investitia se realizeaza de catre beneficiari, Stoian Nicolae-Radu si Camelia-Daciana, pe terenul identificat 333097 (12100 mp) in baza Certificatului de Urbanism 272/22.09.2023.

### ❖ AMPLASAMENT

Terenul este situat in partea de nord-vest a localitatii Vladimirescu. Relatia cu druuAccesul din Strada Progresului (DN7) se realizeaza prin strada Tineretului si strada 3.

Amplasamentul se afla in Zona cu Vatamari Reversibile in jurul amplasamentelor tip SEVESO. Zona studiată este situată in intravilanul UAT Vladimirescu, pe strada 3, vis-a-vis de Parcul Tineretului.

Vecinatatile zonei sunt:

Nord:	terenuri rezidentiale (CF 333096, CF 333094, CF 333092, CF 333091, CF 333090, CF 333089);
Sud:	teren zona rezidentiala cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ (CF 333098);
Est:	strada 3, acces in zona propusa spre reglementare (CF 334427);
Vest:	terenuri rezidentiale (CF 333171, CF 333172, CF 333173);

### ❖ CLIMA SI FENOMENELE NATURALE SPECIFICE

Clima este temperat-continentala cu usoare influente ale climatului mediteraneian, iernile nu sunt foarte geroase, verile sunt calduroase. Media anuala a temperaturii aerului se situeaza intre limitele 10 / 11 oC. Temperatura maxima absoluta este de +39,10 C (21.08.2000), si temperatura minima absoluta -27,2°C (31.01.1987).

Precipitatii:

Regimul anual al precipitatiilor atmosferice este de tip continental  
media lunara maxima: (60,8 - 178,0) mm  
media anuala: (98,9 - 136,8) mm

Vântul:

Are urmatoarele directii predominante : sud – est 13,9...17,5%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului.

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

#### ❖ GEOLOGIA SI SEISMICITATEA

Geomorfologic, amplasamentul apartine Câmpiei Muresului. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, panonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o adâncime de aproximativ 200-250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatii (pleistocen si holocen) prezentând o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrişuri cu extindere la peste 200 m adâncime.

Fundamental cristalin-granitice se afla la circa 1400 - 1700 m adâncime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi).

#### ❖ FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona propusa spre reglementare, pe care se intentioneaza a se realiza investitia, este compusa dintr-o parcela cu suprafata totala de 12100 mp, cu categoria de folosinta "arabil" in intravilan conform CF 333097(12100 mp).

Conform PUG Vladimirescu, zona are interdictie temporara de construire avand zonificare rezidentiala cu functiuni complementare pentru dezvoltarea de locuinte unifamiliale si alte servicii conexe.

#### ❖ OPERATIUNI PROPUSE

Initiatorul solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea ridicarii interdictiei de construire si reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, al dotarilor tehnico-edilitare si al acceselor si in vederea parcelarii terenului pentru a crea o zona rezidentiala si pentru servicii.

Beneficiarul are in plan sa execute parcelarea terenului si realizarea unei strazi de tip fundatura cu spatiu pentru intoarcere in capat. Pe langa aceasta se vor lua masuri de reglementare, mutare si ingroparea a liniei de medie tensiune conform cerintelor detinatorului de retea.

In prezent accesul la teren se realizeaza din strada 3 (DC68B), situat pe latura estica a terenului.

#### ❖ FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

**Funcțiunea principala/dominanta** solicitata din tema de proiectare este **Zona rezidentiala** – cladiri pentru locuinte (unifamiliale, tip duplex – cu maxim 2 apartamente), **funcțiune secundara: zona servicii** - cladiri cu destinatie pentru servicii si comert (dotari si servicii de invatamant , de comert, sali de fitness, farmacii, cabinete medicale sau veterinare, magazine tip ABC, birouri, sedii de firma, mici ateliere mestesugaresti tip croitorie, coafor, etc.); **funcțiunile complementare** acesteia sunt: zona verde, zona cai de comunicatie cu amenajarile aferente., **alte funcțiuni admise** sunt: cladiri de locuinte cu parterul comercial (de tipul farmacie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie , croitorie, coafor , magazin ABC, birouri individuale pentru exercitarea profesiilor liberale, sedii de firma etc.), functiuni care se incadreaza in functiunile propuse prin documentatiile superioare de urbanism – PUG Comuna Vladimirescu;

Ca si dotari de interes public se prevad urmatoarele:

➤ Amenajarea accesului pe teren din strada 3 conform avizului administratorului de drum;

- Amenajarea unei zone verzi compacte cu acces public;
- Amenajarea unei strazi si introducerea retelelor edilitare de apa-canal si energie electrica;

Aceste functiuni se integreaza in zona si respecta prevederile din PUG referitoare la dezvoltarea unor zone de locuinte si completeaza nevoile comunitatii dezvoltand zone pentru servicii necesare bunei functionari a cartierului si zonei.

Astfel, prin PUZ se propune ridicarea interdictiei de construire, parcelarea terenului si schimbarea destinatiei din zona cu functiune dominanta de locuire in zona rezidentiala si pentru servicii.

#### ❖ PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

PUG-ul aprobat situeaza terenul propus spre reglementare in UTR 16 cu urmatoarele utilizari:

“Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 Utilizari permise:

- constructii de locuinte individuale in subzonele de locuinte L;
- cladiri administrative, financiare, sedii banci, invatamant, cultura, culte, sanatate;
- - mici ateliere meştesugăreşti cu suprafata construită maximă de 120 mp;
- - mici ateliere de reparatii cu suprafata construită maximă de 120 mp;
- - depozite cu suprafata construită de max. 120 mp;
- - unitati de industrie usoara cu suprafata construită maximă de 100- 120 mp;
- - lucrari de echipare tehnico edilitara;
- - amenajari spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- - în subzonele: L, SP;

Art. 5 Utilizari permise cu conditii:

- constructii și amenajari amplasate in zona de protectie a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele;
- constructii și amenajari amplasate in zona de protectie a căii de circulație feroviara, cu avizul C.N.C.F. „CFR” – S.A. - U.T.R. nr. 15, subzona L;

Art. 6 Utilizari interzise

- unitati industriale poluante
- - depozite care genereaza un trafic intens

Art. 7 Interdictii temporare

În prezentele U.T.R –uri .sunt instituite zone cu interdictie temporara de construire până la elaborare de P.U.Z. în U.T.R. nr.15 și U.T.R. nr. 16 subzonele L.

- nu sunt permise unitati de productie”

#### ❖ SITUATIA EXISTENTA PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

In zona studiata, pe domeniul privat exista o linie aeriana energie electrica de medie tensiune situata intre 5.51-8.82 m fata de frontul stradal, si un stalp LEA 20kV situat la 8.38 m fata de frontul stradal.

Pe domeniul public respectiv strada 3 exista retele de apa, canalizare, energie electrica de mica tensiune si gaze naturale.

#### ❖ TERITORIUL CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

**Zona studiata**, cu suprafata de 100716 mp, cuprinde caile de circulatie, retelele edilitare din zona, vecinatatile perimetrare si punctele de acces. Interventiile urbanistice din aceasta zona se rezuma la amenajarea

acceselor pe teren in conditiile solicitate de administratorul drumurilor, relocarea liniei de medie tensiune si la realizarea bransamentelor si racordurilor la retelele tehnico-edilitare de apa si energie electrica.

**Zona propusa spre reglementare** are suprafata de 12100 mp.

Prin PUZ se propune o parcelare de 17 loturi, loturile nr. 5-16 cu functiunea de locuire si functiuni complementare -, loturile cu nr. 3 si 4 cu functiunea propusa de servicii, lotul nr. 17 cu functiunea de circulatii publice si loturile nr. 1 si 2 cu functiunea de zona verde care alcatuiesc o zona compacta – verde cu accesibilitate publica care ofera un dublu rol, asigura un culoar verde si dubleaza zona publica aferenta circulatiilor oferind protectie locuitorilor din terenul reglementat asigurand si extinderea zonei verzi existente in proximitate. Prin PUZ numarul estimat de locuitori este de 40.

**Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:**

- ✓ Amenajarea accesului in zona reglementata in conditiile prevazute de administratorul drumului;
- ✓ Reglementarea, relocarea si ingroparea linie electrice de medie tensiune de pe terenul propus spre reglementare
- ✓ Amenajarea cailor de comunicatie de incinta;
- ✓ Realizarea dotarilor tehnico-edilitare (retele de energie electrica, apa si canalizare);
- ✓ Realizarea de constructii noi: cladiri pentru servicii si cladiri pentru locuire inclusiv sistematizarea verticala a terenului;
- ✓ Amenajarea zonei verzi;

Se vor asigura **dotari tehnico-edilitare** prin bransament la retele existente in zona de apa-canal si energie electrica pentru fiecare parcela in parte.

Strada propusa va fi amenajata cu platforme carosabile pentru masini, biciclete si pietoni precum si spatii verzi de aliniament in care se vor putea amplasa retelele edilitare ingropate (apa-canalizare-stingere incendiu) si iluminatul stradal. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate in zonele verzi de aliniament. Apele pluviale de pe carosabil vor fi colectate prin rigole de colectare si conectate la rigolele existente de pe strada 3.

**Sistematizarea verticala.** Nivelul terenului natural se desfasoara intre +112.38 NMN si +113.02 NMN. Sistematizarea terenului va lua in considerare scurgerea apelor pluviale astfel incat sa nu fie afectate functiunile din zona si terenurile adiacente.

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA (CONFORM PUG):</b>				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA REZIDENTIALA	43,579.00	43	43,579.00	43
ZONA REZIDENTIALA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE (ARABIL INTRAVILAN CONFORM CF)	39,100.00	39	27,000.00	27
ZONA PENTRU SERVICII/REZIDENTIALA	-	0	11,399.00	11
ZONA VERDE	921.00	1	1,622.00	2
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	17,116.00	17	17,116.00	17
<b>TOTAL</b>	<b>100,716.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100,716.00</b>	<b>100.00</b>
<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA:</b>				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA REZIDENTIALA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE (ARABIL INTRAVILAN CONFORM CF)	12,100.00	100	-	0
ZONA PENTRU SERVICII (lot 4 si 5)	-	0	1,664.00	14
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM DOUA APARTAMENTE (12 loturi notate de la nr 5 la 16)	-	0	7,823.00	65
ZONA CIRCULATII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE (lot nr17)	-	0	1,912.00	16
ZONA VERDE COMPACTA (lot nr 1 si lot nr 2)	-	0	701.00	6
<b>TOTAL</b>	<b>12,100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>12,100.00</b>	<b>100.00</b>

Accesul carosabil in incinta reglementata se va realiza din strada 3 si pe fiecare lot in parte din strada propusa cu prospect de 12.00 m. Racordurile la strada 3 se vor realiza cu raze de 6.00 m.

Structura functionala a strazii va fi dupa cum urmeaza:

- Carosabil cu imbracaminte asfaltica: 2 x 3.00 m;
- Rigola prefabricata: 2 x 0.20 m;
- Spatiu verde 2 x 1.60 m;
- Trotuare cu imbracaminte din dale de beton prefabricate: 2 x 1.20 m;

**TOTAL strada categoria IV: 12.00 m**

Accesul carosabil pe parcelele zonei de locuinte si zonei de servicii se vor realiza prin accese cu latimea de 3.50 m cu racorduri de 1.85 m sau drepte cu finisaj din beton, dale sau asfaltic.

Drumurile de incinta vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea accesului pentru interventia masinilor de pompieri si Normativele de proiectare a drumurilor.

Trafic. Se estimeaza un numar de 10-30 autovehicule/zi. Functiunea propusa si activitatile care se vor desfasura in cadrul ei nu vor genera trafic intens din punct de vedere al autovehiculelor cu gabarit ridicat.

## 2. INDICATORII PROPUȘI

### ❖ INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII - LIMITE MINIME SI MAXIME

INDICI CARACTERISTICI:	
Suprafata totala a terenului reglementat: 12.100 mp Cota teren natural: 112.22 - 113.36 NMN	
INDICI ZONA REZIDENTIALA [loturi de la nr. 5 la 16]:	INDICI ZONA SERVICII [lot nr. 3 si lot nr. 4]:
POT maxim rezidential = 40% CUT max rezidential = 0.80 Regim de inaltime propus: S/D+P+1E H cornisa=H atic: 8.00 m H max coama: 12.00 m	POT maxim servicii = 60% CUT max servicii = 1.50 Regim de inaltime propus: S/D+P+2E H cornisa=H atic: 12.00 m H max coama: 16.00 m Procent minim spatii verzi = 20%
INDICI ZONA VERDE COMPACTA [lot nr. 1 si lot nr. 2]:	se pot amplasa pe un spatiu verde: alci pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească <b>10% din suprafața totală a spațiului verde.</b>

❖ REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

**A. REGLEMENTARI OBLIGATORII**

**ZONA SERVICII**

2 loturi cu nr 3 si 4 cu suprafata de 782 mp si 834 mp.

**Aliniamentul la frontul stradal** este reprezentat de distanta de la strada propusa si este la minim 3.00 m.

**Retragerea laterala** fata de subzona de locuire va fi de minim 3.00 m. **Retragerea laterala fata de zona verde compacta** va fi la minim 0.00 m.

**Retragerile fata de latura posterioara** a terenului vor fi de minim 8.00 m.

Asigurarea de **spatii verzi** va fi in proportie de minim 20%.

Accese carosabile in incinta vor avea latimea de 3.50 m. Este prevazut un acces auto si unul pietonal pe fiecare lot , respectiv pe lot 3 si pe lot 4.

**Parcajele se vor asigura obligatoriu** in incinta si vor respecta prevederile anexei 5 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si anume:

Constructii comerciale:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati pana la 400 mp;
- Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe de 400-600 mp;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe de 600-2000 mp;
- Un loc de parcare la 40mp. suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000mp;

Pentru constructiile de invatamant, de cult, culturale, de sanatate,administrative, sportive sau de agrment se va respecta anexa 5 la HG 525/1996.

**Funcțiuni permise:** comerciale (birouri, magazine mixte, de tip ABC, alimentație publică, sedii de firma, cabinete medicale, de proiectare etc.), invatamant (crese, gradinite, etc.), sedii de cult sau cultură, pensiuni, hoteluri, moteluri, cluburi de copii, camine de batrani, servicii de folosinta zilnica, sport si agrement (sali de fitness, spa, relaxare, terenuri de sport inchise sau deschise)

**Funcțiuni permise cu conditii:** restaurant sau orice alte funcțiuni generatoare de trafic sau poluare cu respectarea normelor legale privind poluarea, cu asigurarea necesarului de parcare in interiorul proprietatii, constructii anexe necesare functionarii constructiei principale;

**Funcțiuni interzise:** orice alte funcțiuni

Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

## ZONA REZIDENTIALA

12 loturi notate cu nr de la 5 la 16 cu suprafete de la 570-934 mp.

**Aliniamentul la frontul stradal** este reprezentat de distanta de la strada propusa si este la minim 3.00 m pentru toate loturile.

**Retragerile laterale** vor respecta urmatoarele conditii:

- ❖ Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.
- ❖ Loturile 5 si 6 vor fi retragere cu minim 2.00 m fata de limita dinspre zona de servicii adica lot 3 si 4;
- ❖ Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre paracela 14 si 16;
- ❖ Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 13 si 15;

**Retragerile fata de latura posterioara a terenului** va fi de minim 8.00 m pentru parcelele 5-12, 15, 16. Parcelele 13 si 14 retragerea la minim 5.00 m.

**Funcțiuni permise:** locuinte unifamiliale cu maxim 2 apartamente;

**Funcțiuni permise cu conditii:** locuinte individuale cu parter comercial in cadrul cladirilor de locuit (farmacie, dispensar uman , dispensar pentru animale de companie, coafor , magazine ABC (mici spații comerciale S construita maxim 120mp.), sedii de firma ( birouri individuale pentru exercitarea profesiilor liberale, etc.) care nu genereaza trafic intens si amenajarea a minim 3 locuri de parcare pe lot, garaje-carporturi sau ale anexe gospodaresti cu conditia existentei unei constructii principale pentru locuire. Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia respectarii unei inaltimei la coama de maxim 3.5 m. Carporturile, pergolele, terasele se pot amplasa si in afara zonei edificabile cu conditia sa se incadreze in POT max.; Nu este permisa amplasarea acestora in zona non edificandi.

**Funcțiuni interzise:** este interzisa comasarea de parcele sau divizarea acestora.

**Parcajele** se vor realiza dupa cum urmeaza:

- minim 1 loc/unitate locativa pentru locuinte izolate, cuplate unifamiliale;

Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

Zona verde la locuirea individuala de min. 40% pe parcela.

Este prevazut un acces auto si unul pietonal pe fiecare lot de locuire.

## ZONA VERDE COMPACTA

2 loturi cu nr. 1 si 2 cu suprafata de 345 si 357 mp.

**Funcțiuni permise:** Se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, infrastructura tehnico edilitara, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii

pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească **10% din suprafața totală a spațiului verde.**

**Funcțiuni permise cu condiții:** amenajare scuar, grădina urbană, muzeu în aer liber, parc expozițional mijloace publicitare independente conform legii 185/2013 actualizată 2024, cu acordul/aprobarea instituției avizatoare

## **B. DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE**

Se va realiza o zonă verde cu destinație publică. Loturile 1 și 2 cu suprafețe de 345 și 357 mp.

Se va realiza accesul în incintă reglementată prin racord la drumul public în condițiile impuse de administratorul drumului.

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONA**

Funcțiunea propusă respectă destinația rezidențială prevăzută în PUG și completează cu nevoia cartierului pentru zone de servicii. Prin dezvoltarea unei zone mixte (locuire și servicii) se dorește diminuarea traficului auto și stimularea traficului pietonal sau cu bicicleta datorită proximității obiectivelor de interes.

Zona va avea asigurat acces auto și pietonal, piațete publice și semi-publice, zone verzi private, astfel creându-se un pol de atracție.

### **4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. ȘI A LOCALITĂȚII**

Realizarea investiției propuse va contribui la dezvoltarea localității prin ridicarea interdicției de construire și prin dezvoltarea unor zone comerciale care ajută la stimularea dezvoltării locale, locuibile care atrag noi locuitori în zonă și de loisir care oferă spații de relaxare exterioare.

### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

#### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI**

Investiția va fi finanțată din fonduri private care vor fi alocate pentru: elaborarea documentațiilor tehnico-economice în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor conform prevederilor legale, amenajarea acceselor carosabile în incintă, amenajarea căii de comunicație propuse, realizarea investiției propriu-zise și asigurarea cheltuielilor de exploatare.

Asigurarea utilitatilor pentru buna funcționare a obiectivului va fi suportată de către investitor sau de către operatorul de distribuție, conform legislației actuale.

#### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE AUTORITATILE LOCALE**

Nu există costuri care vor fi suportate de autoritățile locale.

#### **CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII ȘI EVENTUALELE SERVITUTI**

Funcțiunea principală solicitată de investitori este rezidențială și servicii.

Extrasul CF nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În cazul în care investitorul consideră oportună cedarea căilor de comunicație cu amenajările aferente nu se propun noi servituti. În cazul în care investitorul păstrează căile de comunicație cu amenajările aferente se vor impune servituti pentru parcelele create care nu au acces la drum.

În zonă există dotări de interes public și anume o zonă verde de tip scuar.

#### **DOTARILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR**

Accesul în incintă PUZ se va realiza din strada 3 și pentru fiecare lot din celelalte parcele din strada propusă.

Strada, Platformele carosabile de incinta, spatiile verzi si celelalte dotari vor fi proprietate privata a investitorului.

A fost prevazuta o retragere de la front de 12.00 m, spatiu in care s-au propus doua zone verzi in suprafata totala de 702 mp asigurand min 5% conform Anexei CU 272/22.09.2023.

A fost propusa propusa relocarea in subteran a liniei electrice aeriene existente pe teren conform cerintelor administratorului retelei.

#### **Utilitati:**

##### Apa rece:

Necesarul de **apa** pentru uz **menajer** va fi asigurat prin extinderea retelei pe strada creata si prin bransamente la reseaua existenta de apa a zonei pentru fiecare lot.

##### Canalizarea menajera:

**Apele uzate menajer** va fi asigurata prin extinderea retelei si racord la reseaua existenta pentru fiecare lot in parte.

##### Canalizarea pluviala:

**Apele pluviale de pe cladiri** se vor evacua la nivelul solului, spre zonele verzi sau in bazine de colectare pentru a putea fi folosite la irigarea spatiilor verzi. Prea-plinul bazinelor de colectare va fi restituit in sol prin zone drenante.

**Apele pluviale de pe strada** va fi colectata prin rigole prefabricate si conectata la rigolele de pe strada 3.

Energia termica: Energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale (poate fi utilizata energia geo-termala, energia solara sau pot fi folosite centrale termice cu functionare combustibili solizi).

Gaze naturale: Exista posibilitatea de introducere a retelelor de gaze naturale in zona reglementata.

Energia electrica: Energia electrica necesara activitatilor propuse va fi asigurata prin extinderea retelei si prin bransament la reseaua existenta.

Gospodarie comunală: Se vor prevedea platforme pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

**Toate lucrarile de extindere retele utilitati si bransamente vor fi realizare din fondurile beneficiarului/investitorului sau de catre operatorul retelei edilitare, conform legislatiei in vigoare.**

#### CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material de 5000 mc. In timpul exploatarii investitiei se estimeaza circulatia unui volum de produse de 100 mc/luna cu autoturisme cu sau fara remorci, furgonete si eventual camioane pentru transport marfuri.

Emissiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule si autocamioane) cu functionare pe combustibil lichid (motorina).

### **6. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE**

In propunerea pentru zona de locuire si servicii a fost luat in considerare potentialul de dezvoltare a zonei cu amplasarea zonelor de dotari si servicii la strada nr. 3 in proximitate fata de parcul amplasat vis-a-vis.

A fost preluata conditia propunerii unei zone verzi compacte solicitata in Certificatul de Urbanism si a fost propusa ca amplasament la frontul strazii 3 in legatura cu zona de servicii astfel incat sa poata beneficia toti locuitorii zonei de dezvoltarea zonei.

Realizarea zonei pentru locuinte si servicii este necesara pentru completarea fondului construit al localitatii si pentru crearea unor zone comerciale necesare locuitorilor din cartier. Intentia investitorului este ca zona sa functioneze un tot unitar dar se va prevedea posibilitatea de parcelare a terenurilor.

## 7. ETAPIZAREA INVESTITIEI

Investitia va fi realizata etapizat dupa cum urmeaza:

- ETAPA 1) Parcelarea terenurilor;
- ETAPA 2) Introducerea utilitatilor: apa-canal, energie electrica, introducerea retelei de gaz este optionala ;
- ETAPA 3) Realizarea strazii de incinta;
- ETAPA 4) Realizarea zonei de servicii si a celei rezidentiale;

Intocmit,  
**arh. IORDAN Dan**

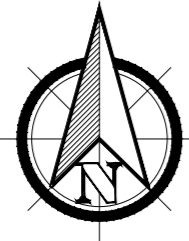
Urbanist cu drept de semnatura RUR,  
**Urb. Carmen Falnita**

**FALNITA**  
**CARMEN**  
**-IULIANA**  
Digitally signed  
by FALNITA  
CARMEN-  
IULIANA  
Date: 2024.03.04  
17:33:15 +02'00'

Parcela (CF333097)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
700	525597.037	222050.300	27.815
701	525584.201	222074.976	12.191
702	525578.692	222085.851	25.589
703	525567.129	222108.679	25.493
704	525555.610	222131.421	25.093
705	525544.370	222153.856	30.601
706	525530.663	222181.215	69.813
707	525469.029	222148.427	173.823
708	525547.574	221993.362	6.005
709	525552.855	221996.220	17.860
710	525568.563	222004.720	18.147
711	525584.523	222013.357	22.002
712	525603.875	222023.825	6.488
713	525609.580	222026.914	26.537

S(CF333097)=12100.00mp P=487.456m



## LEGENDA:

### LIMITE:

- LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE

### ZONIFICATIE FUNCTIONALA:

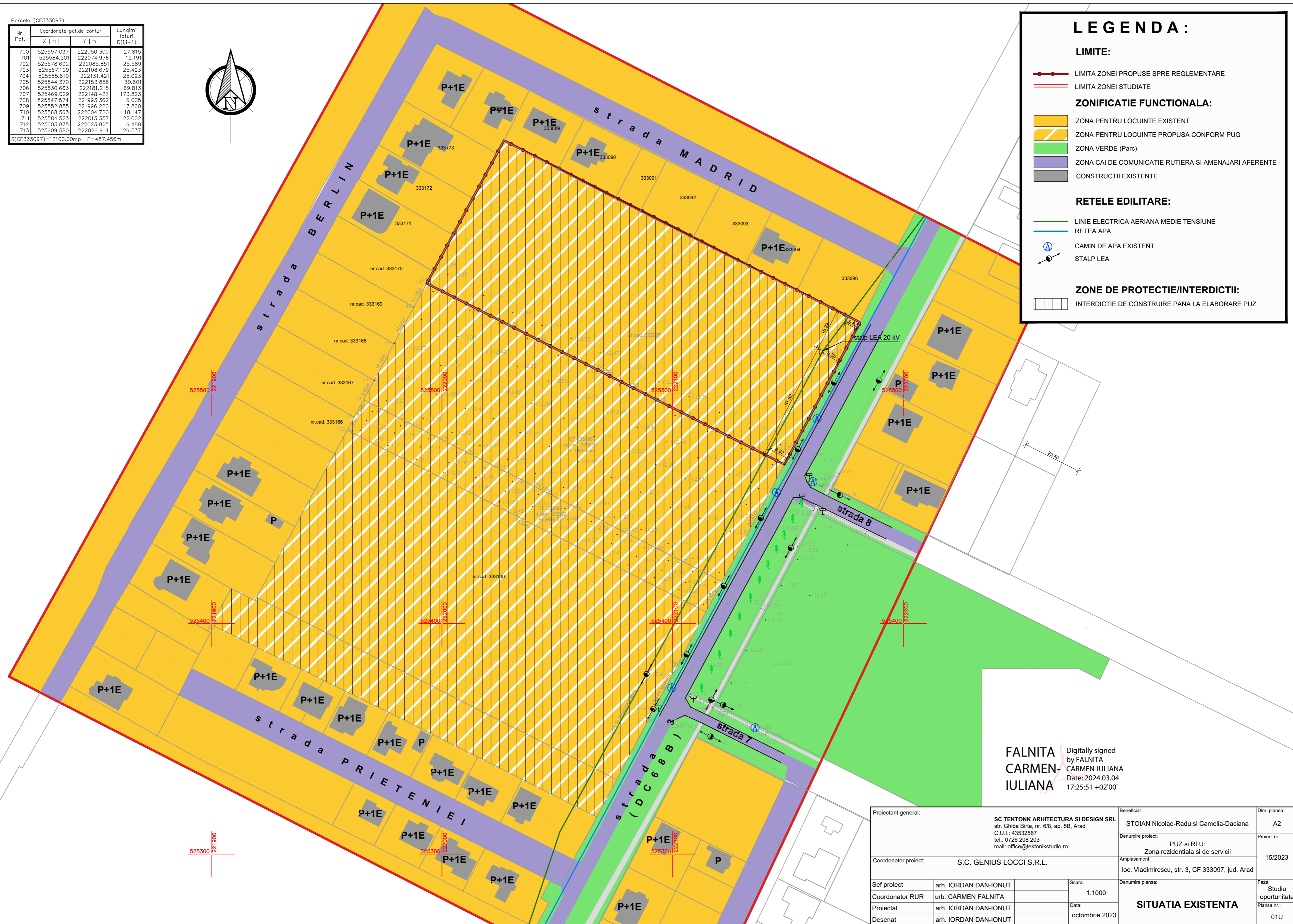
- ZONA PENTRU LOCUINTE EXISTENT
- ZONA PENTRU LOCUINTE PROPUSE CONFORM PUG
- ZONA VERDE (Parc)
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

### RETELE EDILITARE:

- LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE
- RETEA APA
- CAMIN DE APA EXISTENT
- STALP LEA

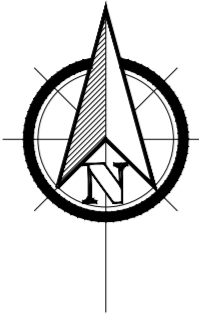
### ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTII:

- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ



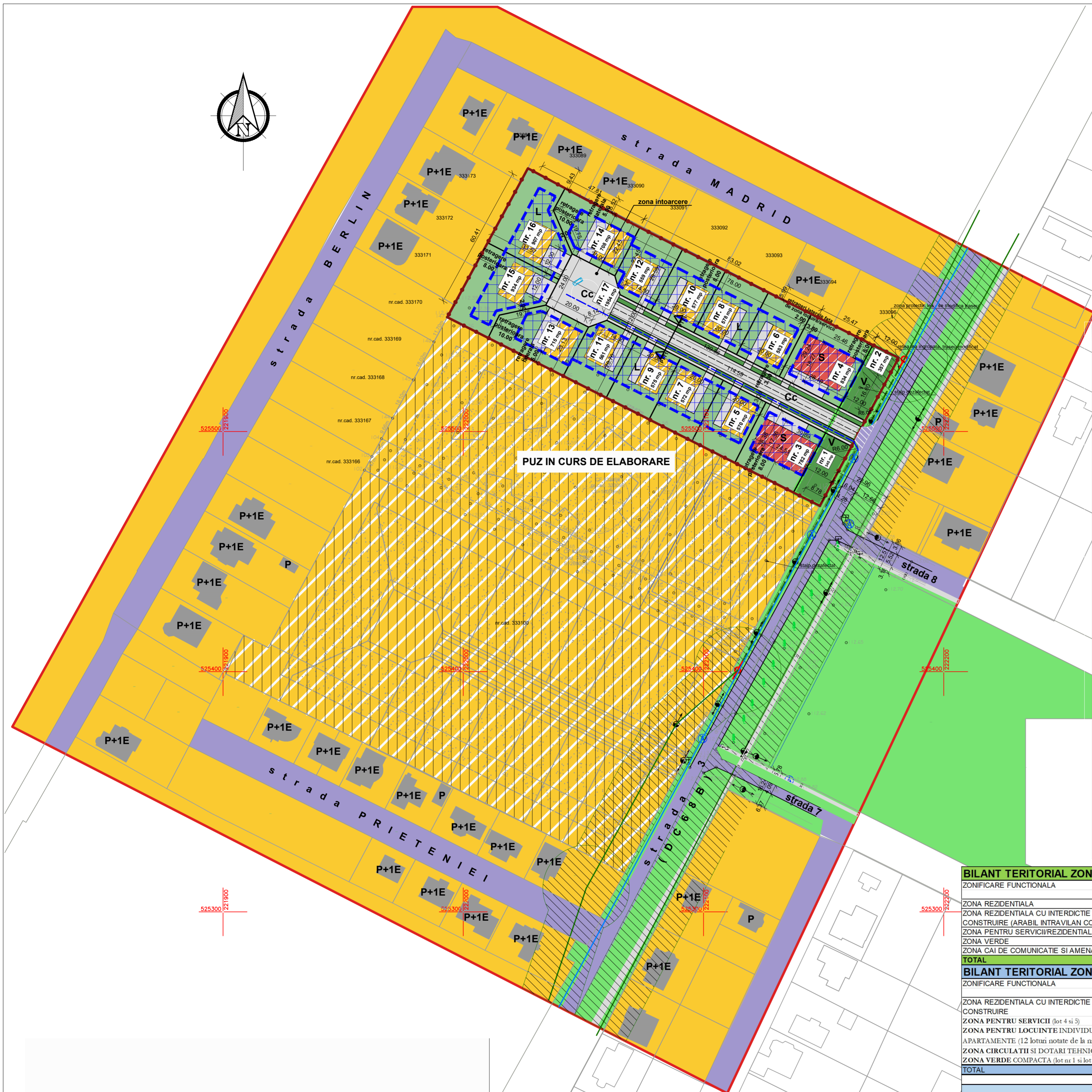
**FALNITA CARMEN-IULIANA**  
 Digitally signed by FALNITA CARMEN-IULIANA  
 Date: 2024.03.04 17:25:51 +02'00'

Proiectant general:		SC TEKTONK ARHITECTURA SI DESIGN SRL str. Ghiza Birta, nr. 6/8, ap. 5B, Arad C.U.I.: 43532567 tel.: 0726 208 203 mail: office@tekonkstudio.ro		Beneficiar:	STOIAN Nicolae-Radu si Camelia-Daciana	Dim. plansa:	A2
Coordonator proiect:		S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.		Denumire proiect:	PUZ si RLU: Zona rezidentiala si de servicii	Proiect nr.:	15/2023
Sef proiect	arh. IORDAN DAN-IONUT	Scara:	1:1000	Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. 3, CF 333097, jud. Arad	Faza:	Studiu oportunitate
Coordonator RUR	urb. CARMEN FALNITA	Data:	octombrie 2023	Denumire plansa:	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	Plansa nr.:	01U
Proiectat	arh. IORDAN DAN-IONUT						
Desenat	arh. IORDAN DAN-IONUT						



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D <sub>i(i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
700	525597.037	222050.300	27.815
701	525584.201	222074.976	12.191
702	525578.692	222085.851	25.589
703	525567.129	222108.679	25.493
704	525555.610	222131.421	25.093
705	525544.370	222153.856	30.601
706	525530.663	222181.215	69.813
707	525469.029	222148.427	173.823
708	525547.574	221993.362	6.005
709	525552.855	221996.220	17.860
710	525568.583	222004.720	18.147
711	525584.523	222013.357	22.002
712	525603.875	222023.825	6.488
713	525609.580	222026.914	26.537

S(CF333097)=12100.00mp P=487.456m



### LEGENDA:

**LIMITE:**

- LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ALINIAMENT SI ZONA CONSTRUIBILA
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPU
- SPATIU VERDE COMPACT AMENAJAT
- POSSIBILITATE DE DEZVOLTARE A ZONEI STUDIATE

**ZONIFICARE FUNCTIONALA:**

- ZONA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE
- ZONA PENTRU LOCUINTE PROPUSE CONFORM PUG
- ZONA VERDE (Parc)
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - ACCES PROPU
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA PENTRU LOCUINTE PROPUSE UNIFAMILIALE CU MAXIM DOUA APARTAMENTE
- ZONA PENTRU SERVICII PROPUSE
- ZONA VERDE DE INCINTA PROPUSE
- SUBZONA VERDE AFERENTA LOTURILOR DE LOCUINTE
- SUBZONA AMENAJARI PLATFORME PIETONALE PROPUSE
- SUBZONA AMENAJARI PLATFORME AUTO PROPUSE

**V S C C**

- Zona verde compacta - lot nr. 1 si 2
- Zona pentru servicii - lot nr. 3 si 4
- Zona pentru locuire - lot nr. 5-16
- Zona pentru cai de comunicatie si amenajari aferente - lot nr. 17

**RETELE EDILITARE:**

- LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE - EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA MEDIE TENSIUNE - PROPUSE
- LEA EXISTENTA PROPUSE PT MODIFICARE DE TRASEU
- STALP LEA PROPUSE
- RETEA APA EXISTENTA
- EXTINDERE RESEA APA PROPUSE

**ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTII:**

- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA PROTECTIE - ENERGIE ELECTRICA MEDIE TENSIUNE 12.00 m din ax LEA, 1.5 x h stalp, 0.60 m din ax LES

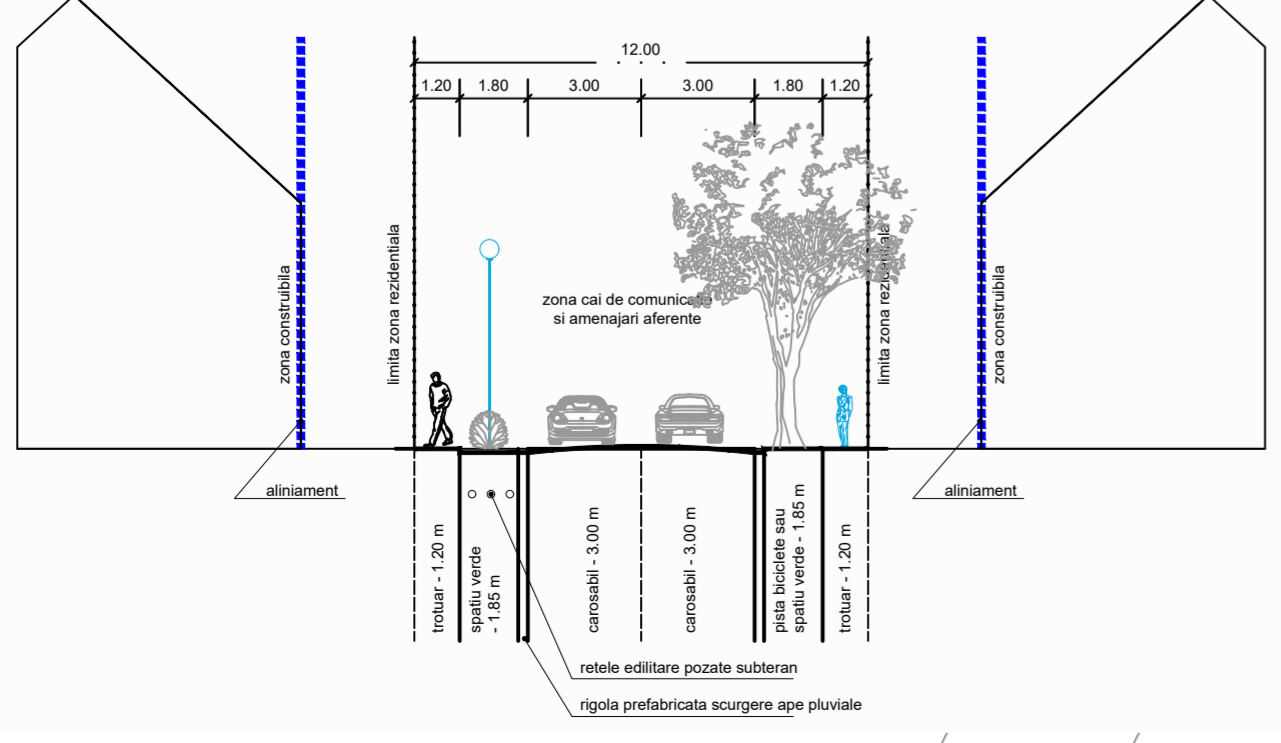
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSE	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA REZIDENTIALA	43.579.00	43	43.579.00	43
ZONA REZIDENTIALA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE (ARABIL INTRAVILAN CONFORM CF)	39.100.00	39	27.000.00	27
ZONA PENTRU SERVICII/REZIDENTIALA	-	0	11.398.00	11
ZONA VERDE	921.00	1	1.623.00	2
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	17.116.00	17	17.116.00	17
<b>TOTAL</b>	<b>100.716.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.716.00</b>	<b>100.00</b>

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA:				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSE	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA REZIDENTIALA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	12.100.00	100	-	0
ZONA PENTRU SERVICII (lot 4 si 5)	-	0	1.616.00	13
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM DOUA APARTAMENTE (12 loturi notate de la nr 5 la 16)	-	0	7.839.00	65
ZONA CIRCULATII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE (lot nr17)	-	0	1.943.00	16
ZONA VERDE COMPACTA (lot nr 1 si lot nr 2)	-	0	702.00	6
<b>TOTAL</b>	<b>12.100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>12.100.00</b>	<b>100.00</b>

INDICI CARACTERISTICI:	
Suprafata totala a terenului reglementat: 12.100 mp Cota teren natural: 112.22 - 113.36 NMN	
<b>INDICI ZONA REZIDENTIALA [loturi de la nr. 5 la 16]:</b>	<b>INDICI ZONA SERVICII [lot nr. 3 si lot nr. 4]:</b>
POT maxim rezidential = 40%	POT maxim servicii = 60%
CUT max rezidential = 0.80	CUT max servicii = 1.50
Regim de inaltime propus: S/D+P+1E	Regim de inaltime propus: S/D+P+2E
H comisa=H atic: 8.00 m	H comisa=H atic: 12.00 m
H max coama: 12.00 m	H max coama: 16.00 m
	Procent minim spatii verzi = 20%
<b>INDICI ZONA VERDE COMPACTA [lot nr. 1 si lot nr. 2]:</b>	
Se pot amenaja pe un spatiu verde: sesiuni sportive, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru recreere, cu exceptie ca suprafata curata si a sectorilor directiei si nu depasesc 10% din suprafata totala a spatii verzi.	

### SECTIUNE PTT1

STRADA DE CATEGORIA IV - latime 12.00 m



FALNITA CARMEN-IULIANA  
Digitally signed by FALNITA CARMEN-IULIANA  
Date: 2024.03.04 17:28:07 +02'00'

Proiectant general:	SC TEKTONK ARHITECTURA SI DESIGN SRL str. Ghisba Birta, nr. 6/6, ap. 5B, Arad C.U.I.: 43532567 tel.: 0726 208 203 mail: office@tekonkstudio.ro	Beneficiar:	STOIAN Nicolae-Radu si Camelia-Daciana	Dim. plansa:	A2
Coordonator proiect:	S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.	Denumire proiect:	PUZ SI RLU: Zona rezidentiala si de servicii	Proiect nr.:	15/2023
Scara:	1:1000	Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. 3, CF 333097, Jud. Arad	Faza:	Studiu oportunitate
Sef proiect	arh. IORDAN DAN-IONUT	Denumire plansa:	<b>CONCEPTUL PROPUSE</b>	Plansa nr.:	02U
Coordonator RUR	urb. CARMEN FALNITA	Data:	octombrie 2023		
Proiectat	arh. IORDAN DAN-IONUT				
Desenat	arh. IORDAN DAN-IONUT				