

SC ARHITECTONIC SRL
Arad, str. Oituz, nr. 119A
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
tel: 0726 375 327
email: dorianasg@yahoo.com

Proiect nr. 179/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. proiect.: Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020
pentru: „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”
Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, jud. Arad,
Beneficiar: SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 119... din 22.07.2025

Arhitect șef.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 pentru: „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, com. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 335091 și 335090 Vladimirescu
Beneficiar:	SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL, CUI 23024181
Proiectant general:	SC ARHITECTONIC SRL
Număr contract:	179/2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Prezenta documentație se întocmește în baza **certificatului de urbanism nr. 364/22.10.2024 și a avizului de oportunitate nr. 1/20.02.2025** și vizează zona identificată prin următoarele extrase de CF:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Supraf. (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categ. teren cf. C.F.	Adresa
1	335091	1992	SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL	intravilan	arabil	-
2	335090	4987	SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL	intravilan	arabil	-
	TOTAL	6979				

Obiectul documentației. Proprietarul terenului și inițiatorul documentației de urbanism – Piatră Balast Impex SRL – solicită construirea unor locuințe colective și a unor locuințe colective cu parter comercial, în regim de înălțime max. P+2E+1Er și funcțiuni complementare, pe terenurile identificate prin CF nr. 335091, 335090 Vladimirescu în suprafață totală de 6.979 mp.

Pe amplasament se vor construi 5 clădiri pentru locuințe colective: 3 clădiri cu parter comercial orientate la str. Cetății Orod și 2 clădiri orientate la str. Mercur, în regim de înălțime max. P+2E+1Er, ca funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare locuirii colective

precum căi de comunicație de incintă (alei, platforme, parcări), dotări tehnico-edilitare (platforme deșeuri, bransamente și racorduri, post transformare etc.) și spații verzi amenajate de incintă cu loc de joacă pentru copii.

La parterul locuințelor colective orientate către str. Cetății Orod se dorește asigurarea posibilității de amenajare/funcționare a unor spații comerciale/pentru servicii precum birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), magazine, salon coafură, cosmetică și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale.

Elaborarea PUZ și RLU aferent pentru incinta reglementată vizează schimbarea funcțiunii zonei, propunerea de parcelare, rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului în zona, a circulațiilor în incinta, a locurilor de parcare și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime, aspect etc.). Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc. și se vor rezolva disfuncționalitățile privind asigurarea și amenajarea acceselor carosabile și pietonale și dotările tehnico-edilitare.

Funcțiunea solicitată de investitor este în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei din proximitate – zonă rezidențială și funcțiuni complementare, în conformitate cu prevederile PUG Vladimirescu, urmărindu-se amenajarea incintei pentru construirea unor locuințe colective / locuințe colective cu parter comercial, în regim de înălțime max. P+2E+1Er.

Prin aceasta se urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde SC Piatră Balast Impex SRL în domeniul construcțiilor.

Prin realizarea investiției, **zona vizată spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu funcțiunea propusă prin PUG Vladimirescu – zonă rezidențială, însă va fi reglementată pentru locuințe colective.**

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 364/22.10.2024;
- PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 1/20.02.2025;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată;
- Studiul geotehnic.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Conform PUG Vladimirescu în vigoare, zona avea funcțiune rezidențială cu regim redus de înălțime aflată sub interdicție temporară de construire. A fost elaborat și aprobat PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, beneficiari la momentul respectiv – Stoian Nicolae Radu și Stoian Camelia Daciana – prin care, pentru amplasamentul vizat s-a modificat funcțiunea în zonă pentru servicii însă nu au fost realizate clădiri specifice în acest sens până în prezent.

Pe amplasamentul vizat și în zona reglementată prin PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 nu au fost autorizate încă construcții cu excepția parcelelor din nord situate vis-a-vis de str. Jupiter, identificate prin CF nr. 334906 și 334907 Vladimirescu, pe care se află în execuție obiectivul de investiții "Construire lacas de cult (Paraclis Arhiepiscopal) și anexe aferente (lumanarar, troita și un corp de cladire multifuncțional - grup sanitar, spațiu tehnic și magazie) și împrejmuirea terenurilor" autorizat cu AC nr. 83/13.06.2023 emisa de Primarul Comunei Vladimirescu, beneficiar Arhiepiscopia Aradului.

În zonele din vecinătatea incintei vizate, respectiv în partea de nord la circa 150 m și în partea de est la circa 240 m, fondul construit încheșat în momentul de față este reprezentat de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, aspect dovedit și de faptul că, simultan cu această documentație de urbanism se află în elaborare o documentație pentru zona situată vis-a-vis de str. Cetății Orod: pe cad 334417, se află în

elaborare PUZ si RLU aferent pentru: "Dezvoltare zona rezidentiala, functiuni complementare servicii/comert", Zona 8, Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu in baza CU nr. 231/02.07.2024, beneficiar SC Imotrust SA.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată în partea de sud-vest a localității Vladimirescu, în partea de est a str. Cetății Orod, la ieșirea din Cartierul Via Carmina.

Amplasamentul vizat face parte dintr-o zonă care a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, s-au efectuat o parte din operațiunile cadastrale în vederea implementării și au fost atribuite nume de stradă căilor de comunicație auto și pietonală, respectiv pentru cele două străzi noi cu acces direct din str. Cetății Orod (str. Jupiter și str. Neptun) și patru străzi de legătură între aceste două străzi din urmă (str. Mercur, str. Venus, str. Marte, str. Saturn).

Incinta propusă spre reglementare este direct accesibilă, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Cetății Orod – domeniu public și din străzile Jupiter, Mercur și Neptun – proprietate privată a SC Piatră Balast Impex SRL.

Amplasamentul se afla in culoarul de zbor al Aeroportului Arad si in zona de protectie a monumentului arheologic clasificat V17 - La Cetate. În acest sens, la elaborarea PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 a fost obținut avizul nr. 12071/643 din 13.05.2019 din partea Autorității Aeronautice Civile Române și avizul nr. 505/18.07.2019 din partea Direcției Județene pentru Cultură Arad.

Zona propusă spre reglementare, în suprafață de 6.979 mp, este delimitată la:

Nord: - 0,00 m proprietate privată a SC Piatră Balast Impex SRL – cad 335092 – str. Jupiter, iar vis-a-vis de aceasta, pe cad 334906 și 334907, se află în execuție obiectivul de investitii "Construire lacas de cult (Paraclis Arhiepiscopal) si anexe aferente (lumanarar, troita si un corp de cladire multifunctional - grup sanitar, spatiu tehnic si magazie) si imprejmuirea terenurilor" autorizat cu AC nr. 83/13.06.2023 emisa de Primarul Comunei Vladimirescu, beneficiar Arhiepiscopia Aradului – 15,00 m față de limita amplasamentului studiat;

Est: - 0,00 m proprietate privată a SC Piatră Balast Impex SRL – cad 335095 – str. Mercur; 15,00 m parcele reglementate pentru zonă rezidențială – locuințe individuale

Sud: - 0,00 m proprietate privată a SC Piatră Balast Impex SRL – cad 335094 – str. Neptun; 15,00 m parcelă reglementată pentru servicii

Vest: - 0,00 m domeniu public Comuna Vladimirescu – cad 334653, 333175 (drum), 9,70 m - cad 334325 (canal domeniu public Comuna Vladimirescu), 16,20 m - cad 334418 – str. Cetății Orod, iar vis-a-vis de aceasta, la 22,40 m, pe cad 334417, se află în elaborare PUZ si RLU aferent pentru: "Dezvoltare zona rezidentiala, functiuni complementare servicii/comert" Zona 8, Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu in baza CU nr. 231/02.07.2024, beneficiar SC Imotrust SA;

Zona studiată, în suprafață totală de 190.607 mp, este cea conform certificatului de urbanism și a arealului indicat în piesele desenate și prezintă situația zonelor din vecinătate: 11.9 din 22.07.2025

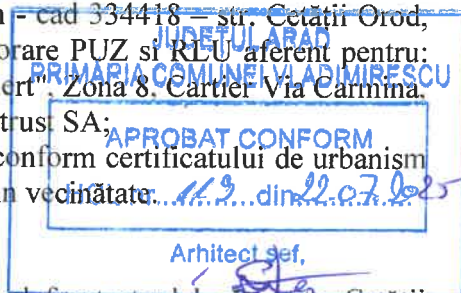
2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este aproximativ trapezoidală, prezentând front stradal către str. Cetății Orod de circa 180,17 m, baza mare de circa 42,66 m la str. Jupiter și baza mică de circa 34,83 m la str. Neptun. Incinta este orientată cu latura lungă ușor pe direcția nord-est / sud-vest. Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între circa 110,63 NMN în partea de nord și 110,23 NMN în partea de sud, neregăsindu-se astfel particularități deosebite sau valorificabile din acest punct de vedere pe amplasament.

Geologia regiunii. Zona cercetată se încadrează în Depresiunea Panonică, care s-a format prin scufundarea unei suprafețe întinse în timpul neozoicului. Depresiunea Panonică este delimitată la est de Munții Apuseni, la sud-vest de Carpații Meridionali.

Prezența în partea NE a eruptivului muntelui Varatec-Gutau-Oas-Vihorlat iar pe flancul NV a eruptivului muntelui Tokay-Bukkhegy, indică liniile de fractură de-a lungul cărora s-a prăbușit marea unitate a Depresiunii Panonice.

Cuaternarul este formațiunea superioară, ce se dispune peste panonian și este reprezentată prin: cuaternar inferior (pleistocen) format din depozite lacustre, loess și terase superioare și cuaternar superior (holocen) terase inferioare aluviuni și soluri.



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

Clima. Regimul climatic caracteristic jud. Arad este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean în sud. În zonele de câmpie joasă temperaturile medii anuale sunt de 10° C și de 6° C în zona montană. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are valori medii anuale cuprinse între 566 mm în câmpie și 1200 mm la altitudini ce depășesc 900 m (în m-ții Zărand, Codru Moma și Bihor). Vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având orientare de la sud la est.

Seismicitatea. Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure având interval mare de recurenta $IMR=100$ ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a acceleratiei terenului a_g) corespunzindu-i o valoare de $a_g=0,16g$.

Conform SR 11100/1-93-„Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismică 6 (pe scara MSK).

Perimetrul în studiu se situează într-o zonă cu potențial redus de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate practică 0, caracterizată printr-un coeficient de risc $k=0,00$ (cf. GT006-97).

Adancimea de inghet conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea de inghet de 80 cm.

Apa subterană – forajul geotehnic efectuat a interceptat un nivel hidrostatic la adancimea de 2,50 m. Apele de precipitație nu prezintă agresivitate pentru betoane.

Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

Condiții de fundare. Fundarea se va realiza pe stratul de argila cafenie plastic tare având valoarea $I_c=1,05$. Fundarea se va realiza la adancimea de: $D_f=-1,00$ m fața de CTn. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de: $p_{conv}=300$ kPa.

Pentru faza de proiectare PT se va realiza un studiu geotehnic exact pe amprentele viitoarelor constructii.

2.4. Circulația

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

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

Pentru a accesa zona propusă spre reglementare din DN 7 direcția Arad-Deva, în sensul giratoriu din zona Cartierului Via Carmina se urmează direcția străzii Cetății Orod înspre sud. După ieșirea din cartierul menționat, pe partea estică a străzii Cetății Orod, se află zona vizată. Străzile Neptun și Jupiter sunt direct accesibile din str. Cetății Orod, stradă cu finisaj asfaltic.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

În momentul de față zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a 2 loturi în suprafață totală de 6.979 mp cu **funcțiunea stabilită conform PUZ PUZ ”Zonă rezidențială și pentru servicii” aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 de Zs - zona servicii. Funcțiuni permise: sport și agrement, invatamant, gradinite, crese, birouri, spatii pentru culte, comert. Funcțiuni permise cu conditii: restaurant, cafenea cu respectarea normelor legale privind poluarea fonica. Funcțiuni interzise: service și reparatii auto, cladiri pentru parcare multietajate, industrie poluanta.** Cele 2 loturi se vor unifica într-un singur imobil în prima fază.

În zonele din vecinătatea incintei vizate, respectiv în partea de nord la circa 150 m și în partea de est la circa 240 m, fondul construit încheșat în momentul de față este reprezentat de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

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

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

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin schimbarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG, respectiv zonă pentru locuințe, însă pentru locuințe colective și locuințe colective cu parter comercial.

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 364/22.10.2024 emis de primarul Comunei Vladimirescu, **amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate;
- **Amplasamentul se afla in zona de protectie a monumentului arheologic clasificat V17 - La Cetate – Die Schantzen, cod AR-I-s-A-00468 din LMI 2015 aprobată prin Ordin 2828/2015 al Ministerului Culturii. În acest sens, la elaborarea PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 a fost obținut avizul nr. 505/18.07.2019 din partea Direcției Județene pentru Cultură Arad care stipulează că în urma efectuării diagnosticului arheologic rezultă că nu s-au reperat vestigii arheologice și că nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.**

Alte zone de protecție și/sau de risc. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol.
- nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, gaze naturale, energie electrică).
- nu se află în zona de siguranță și protecție a drumurilor județene/naționale și/sau a căii ferate.
- **se află în zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad. Propunerea din prezenta documentație se încadrează în condițiile avizului obținut pentru PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, din partea Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12071/643/13.05.2019 (Hmax admis=16,00 m, respectiv max. 126,52 NMN = 110,52 NMN CTN + 16,00 m).**

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul vizat face parte dintr-o zonă care a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, s-au efectuat o parte din operațiunile cadastrale în vederea implementării și au fost atribuite nume de stradă căilor de comunicație auto și pietonală, respectiv pentru cele două străzi noi cu acces direct din str. Cetății Orod (str. Jupiter și str. Neptun) și patru străzi de legătură între aceste două străzi din urmă (str. Mercur, str. Venus, str. Marte, str. Saturn).

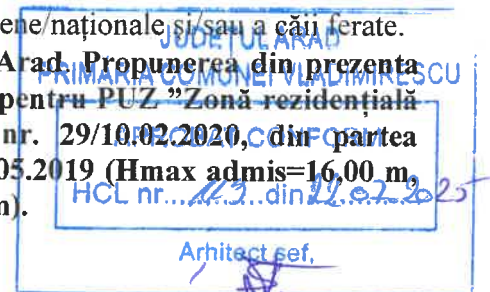
Cu privire la extindere rețelelor tehnico-edilitare, dezvoltatorul zonei Piatră Balast Impex SRL a obținut următoarele certificate de urbanism:

- CU nr. 351/10.10.2024 pentru "Construire rețele apa și canalizare menajera în cartier rezidențial, racordare și finalizare lucrări la SPAU autorizat prin AC nr. 117/10.09.2012";
- CU nr. 353/15.10.2024 pentru "Amenajare drumuri (carosabil, trotuare, pista biciclete, locuri de parcare, relocare accese din str. Cetatii Orod) și extindere rețele energie electrica și fibra optica în cartier rezidențial".

Pentru rețelele de gaze naturale, dezvoltatorul se află în discuții cu furnizorul pentru obținerea soluției de racordare.

Obiectivul de investiții aflat în execuție "Conducta de aducțiune apă Arad-Vladimirescu" autorizat cu AC nr.1/11.01.2024 emisa de Presedintele Consiliului Județean Arad, beneficiar Comuna Vladimirescu are traseul pe domeniul public, între canalul proprietatea Comunei Vladimirescu și incinta reglementată.

În prezent, obiectivul nu este prevăzut cu rețele de apă și de canalizare. Pe partea stângă a strazi Cetății Orod, (în sensul de mers de la DN 7 spre Cetatea Orod, există o rețea de apă din PE-HD, cu De 250 mm, iar în cartierul Casa Prima există un canal menajer PVC cu De 250 mm.



2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasamentul reglementat nu există construcții. În zonele din vecinătatea incintei vizate, respectiv în partea de nord la circa 150 m și în partea de est la circa 240 m, fondul construit încheșat în momentul de față este reprezentat de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime. Gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinătate ne reprezentând un fond construit compact.

Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

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

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 364/22.10.2024 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare NU se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate sau zone construite protejate. Amplasamentul se afla în zona de protecție a monumentului arheologic clasificat V17 - *La Cetate – Die Schantzen*, cod AR-I-s-A-00468 din LMI 2015 aprobată prin Ordin 2828/2015 al Ministerului Culturii. În acest sens, la elaborarea PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 a fost obținut avizul nr. 505/18.07.2019 din partea Direcției Județene pentru Cultură Arad care stipulează că în urma efectuării diagnosticului arheologic rezultă că nu s-au reperat vestigii arheologice și că nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 1/20.02.2025.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul localității, în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, zona vizată va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

În urma realizării investiției propuse, se vor asigura venituri suplimentare, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor din loc. Vladimirescu rezultă atractivitatea și dinamica dezvoltării localității, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor locuințe colective și locuințe colective cu parter comercial, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele vizate, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 1/20.02.2025, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește stabilirea POT, C.U.T., regimului de înălțime cu înălțimile maxime admise, retragerilor față de frontul stradal și limitele laterale, spațiilor verzi, locurilor de parcare, aspectului construcțiilor etc. Totodată se vizează rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară și reglementarea acceselor în incintă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Vladimirescu în vigoare, zona avea funcțiune rezidențială cu regim redus de înălțime aflată sub interdicție temporară de construire. A fost elaborat și aprobat PEZ "Zona rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, beneficiari la momentul respectiv – Stoian Nicolae Radu și Stoian Camelia Daciana.

Amplasamentul se afla în culoarul de zbor al Aeroportului Arad și în zona de protecție a monumentului arheologic clasificat V17 - La Cetate. În acest sens, la elaborarea PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 a fost obținut avizul nr. 12071/643 din 13.05.2019 din partea Autorității Aeronautice Civile Române și avizul nr. 505/18.07.2019 din partea Direcției Județene pentru Cultură Arad.

Prevederile documentației de urbanism în vigoare pentru zona vizată (PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020):

Zs - zona servicii. Funcțiuni permise: sport și agrement, învățământ, grădinite, creșe, birouri, spații pentru culte, comerț. Funcțiuni permise cu condiții: restaurant, cafenea cu respectarea normelor legale privind poluarea fonica. Funcțiuni interzise: servicii și reparații auto, clădiri pentru parcare multietajate, industrie poluantă.

Regimul de aliniere: Construcțiile vor fi amplasate la o retragere de minim 3.00 m și maxim 10.00 m față de aliniament. Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale ale proprietății conform Codului Civil și anume la minim 0.60 m față de limita terenului sau la distanțarea mai mică cu acordul părții învecinate. Nu se vor realiza ferestre sau balcoane la o distanță mai mică de 2.00 m față de limita de proprietate pentru construcțiile orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se pot amplasa mai multe construcții pe același teren cu condiția respectării distanței minime egale sau mai mari decât jumătate din înălțimea cornisei clădirii mai înalte. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Se va folosi opaleta cromatică cu tonuri pastelate. Sunt permise accentele de culoare. Firidele pentru contoarele de utilități vor fi încorporate în împrejmuirea la front stradal. Împrejmuiri: a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, pe limitele laterale de proprietate; b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, pe limitele laterale de proprietate și frontul stradal; Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,00 m. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului și se va figura astfel în documentație. În cazul amplasării împrejmuirii centrat pe miezuina se va prezenta acordul vecinilor în formă autentică. **Regim de înălțime: max. P+3E; Hmax cornișă = 13,00 m; Hmax coamă = 16,00 m;** Se considera MANSARDA, nivelul care are înălțimea peretilor perimetrali verticali de la finisaj până la începutul pantei acoperișului de maxim 1,20 m. **Indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 70%; C.U.T. max. = 2,80.** Rețele în zonă: pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei în conformitate cu prevederile PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 dezvoltatorul actual al zonei SC Piatra Balast Impex SRL a obținut următoarele certificate de urbanism: CU nr. 351/10.10.2024 pentru "Construire rețele apă și canalizare menajeră în cartier rezidențial, racordare și finalizare lucrări la SPAU autorizat prin AC nr. 117/10.09.2012" și CU nr. 353/15.10.2024 pentru "Amenajare drumuri (carosabil, trotuare, pista biciclete, locuri de parcare, relocare accese din str. Cetatii Orod) și extindere rețele energie electrică și fibra optică în cartier rezidențial". Accesul pietonal și carosabil în zonă: din str. Cetatii Orod. Parcaje: Vor fi prevăzute parcaje pentru zona de servicii după

cum urmează: 1 loc de parcare la 50 de mp construiți desfasurați pentru spații de birouri, construcții culturale; 1 loc de parcare la 5 locuri la masa pentru clădiri cu destinația restaurant, bar; 1 loc de parcare la 5 persoane pentru construcții de agrement și sport; 2 locuri de parcare la 5 locuri de cazare pentru construcții cu destinația turism; minim 5 locuri de parcare pentru construcțiile de cult; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare a vehiculelor proprii (angajați) 1 loc la 3 angajați. Pentru zona de servicii vor fi prevăzute spații verzi în proporție de minim 10% din suprafața terenului. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrările de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate. Parcelarea este permisă pentru zona de servicii. Pentru un număr mai mare de 3 loturi se va elabora o altă documentație de urbanism. Autorizarea executării parcelărilor în zona de servicii, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) suprafața minimă a parcelei de 1000 mp; b) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Având în vedere obiectul solicitării și prevederile art. 1 din RLU aferent PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 (Aprobarea unor modificări ale PUZ și RLU prezent se poate face numai cu respectarea afilierii de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.) se impune elaborarea unei documentații de urbanism tip PUZ și RLU aferent elaborată și finanțată prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate. Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Zona propusă spre reglementare este situată în partea de sud-vest a localității Vladimirescu, în partea de est a str. Cetății Orod, la ieșirea din Cartierul Via Carmina.

Amplasamentul vizat face parte dintr-o zonă care a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, s-au efectuat o parte din operațiunile cadastrale în vederea implementării și au fost atribuite nume de stradă căilor de comunicație auto și pietonală, respectiv pentru cele două străzi noi cu acces direct din str. Cetății Orod (str. Jupiter și str. Neptun) și patru străz. de legătură între aceste două străzi din urmă (str. Mercur, str. Venus, str. Marte, str. Saturn).

În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate, str. Cetății Orod fiind echipată cu finisaj asfaltic. Nu există aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

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

Configurația volumetrică a clădirilor din incintă nu va crea curți interioare

Nu se propun zone cu destinație publică cu intenția de a fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu.

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

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

Cu privire la asigurarea acceselor se propun următoarele în zona studiată:

- Amenajarea unui acces din fiecare stradă adiacentă, respectiv:
- din str. Cetății Orod – se propune relocarea accesului existent median la circa 15 m înspre sud;
- din str. Jupiter și str. Neptun – se propune amenajarea unui acces nou din fiecare dintre cele 2 străzi;
- din str. Mercur – se propune relocarea accesului median astfel încât să coincidă cu cel din str. Cetății Orod și anularea celorlalte două accese propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;

- Se va amenaja un trotuar cu o lățime de 1,5 m, o pistă de biciclete cu lățimea de 1,50 m pe întregul front stradal la str. Cetății Orod, care a făcut obiectul PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020, suplimentar față de prevederile documentației aprobate;

- Se prevede posibilitatea de amenajare a unei părți carosabile cu o lățime de 3,50 m, într-un singur sens, între străzile Jupiter și Neptun, prin care se va asigura accesul la locurile de parcare propuse pe domeniul public, respectiv parțial pe canalul întubat;

Aleile carosabile din incintă vor fi prevăzute de așa natură încât să asigure circulația în ambele sensuri.

Parcaje. Necesarul de parcaje pentru locuințe și pentru spațiile dedicate comerțului/serviciilor se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, în funcție de specificul spațiului de servicii, dar pentru locuințe vor fi asigurate nu mai puțin de 1,5 locuri de parcare sau garare/unitate locativă.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

În zona studiată se propun următoarele intervenții cu privire la locurile de parcare:

- **Reconfigurarea locurilor de parcare de pe str. Mercur** (stradă privată în momentul de față) astfel încât să fie asigurată o distanță de 5 m perimetral față de clădirile de locuințe colective care vor adăposti apartamente pentru locuit și la parter. Astfel, **din 20 de locuri de parcare propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 se propune reducerea acestora la 15 locuri de parcare;**

- Se prevede posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare suplimentare pe domeniul public (max. 42 locuri) care vor putea deservi atât zonele comerciale de la parterul locuințelor colective orientate la str. Cetății Orod (fără a substitui locurile de parcare obligatorii care se vor asigura în interiorul proprietății private, conform RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat) cât și lăcașul de cult aflat în execuție în partea de nord a amplasamentului.

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

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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. Incinta cu propuneri se identifică ca o singură zonă funcțională:

LC – zonă rezidențială pentru locuințe colective cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare,

cu următoarele subzone funcționale dominante:

LCc – subzonă locuințe colective,

Utilizări permise: locuințe colective configurate în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată și ale Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat. Aceste clădiri se vor raporta la str. Mercur.

Utilizări permise cu condiții: în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

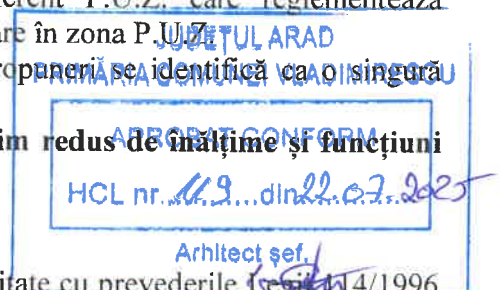
Utilizări interzise: orice fel de alte utilizări.

LCs – subzonă locuințe colective cu parter comercial,

Utilizări permise: locuințe colective configurate în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată și ale Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat. La parterul acestor locuințe colective se asigură posibilitatea de amenajare/funcționare a unor spații comerciale/pentru servicii precum birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), magazine/comerț, salon coafură, cosmetică, întreținere corporală și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale. Aceste clădiri se vor raporta la str. Cetății Orod.

Utilizări permise cu condiții: în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Utilizări interzise: orice fel de alte utilizări.



și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

LCCc – subzonă căi de comunicație de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: accese auto și pietonale, platforme carosabile și pietonale, trotuare, parcaje,

Utilizări permise cu condiții: amenajarea incintei se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: platforme și circulații de incintă care să nu respecte normele de mediu și de sănătate a populației.

LCTe – subzonă tehnico-edilitare, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: dotări tehnico-edilitare (hidranți, bransamente, platformă gospodărească, post de transformare etc.);

Utilizări permise cu condiții: amenajarea incintei se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru serviciul de salubritate al comunei/administratorii rețelelor.

Utilizări interzise: soluții de echipare tehnico-edilitară individuală care să nu respecte normele de mediu și de sănătate a populației

LCSvi – subzonă spații verzi amenajate de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă, inclusiv loc de joacă pentru copii în suprafață de min. 180 mp, în proporție de minim 10% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi, fără diminuarea suprafeței aferente spațiilor verzi de incintă.

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

Reglementări de principiu propuse (detaliate prin RLU):

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (străzile adiacente): construcțiile de locuințe colective **pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m** de la frontul stradal la care se raportează;

Față de limita posterioară de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe toate laturile de străzi.

Față de limitele laterale de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe toate laturile de străzi.

Se admit mai multe clădiri pentru locuințe colective pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 10,00 m.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

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

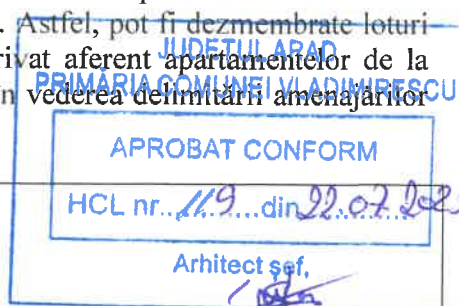
Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată și ale Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu privire la amenajarea incintei.

Se propune amenajarea unui acces carosabil cu o lățime maximă de 6 m și a unui acces pietonal cu o lățime maximă de 1,5 m din fiecare stradă care delimitează amplasamentul.

Împrejmuiiri – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,50 m și Hmax. = 2,00 m. Dacă se optează pentru realizarea împrejmuirii se vor utiliza materiale transparente, și se recomandă dublarea acestora cu gard viu.

Parcelare. După aprobarea PUZ, cele 2 loturi vizate se vor unifica. Clădirile se vor autoriza pe terenul unificat, indicatorii urbanistici rapostându-se la acesta. Se admit parcelări ulterioare ale incintelor strict pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafețe restrânse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje etc., în special în vederea delimitării amenajărilor corespunzătoare fiecărei clădiri de locuințe colective.



Indicatori zonă:	P.O.T. max. = 35,00%
	C.U.T. max. = 1,30;
	Regim de înălțime max. P+2E+1Er;
	Hmax. construcții = 15,00 m (110,52 NMN + 15,00 m = 125,52 NMN);
	Hmax. împrejmuire = 2,00 m, cu soclu plin de max. 0,50 m.
	Spații verzi: (inclusiv loc de joacă pentru copii): min. 10% din suprafața incintei reglementate
	Parcaje: min. 1,5 locuri de parcare sau garare/unitate locativă pentru locuințe și min. conform Anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 actualizat pentru spațiile de comerț/servicii.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ - 190607 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN	2,545.00	1.34%	2,545.00	1.34%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (locuințe colective) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00%	6,979.00	3.66%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME	75,493.00	39.61%	75,493.00	39.61%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ AFLATĂ SUB INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ	56,985.00	29.90%	56,985.00	29.90%
ZONĂ PENTRU SERVICII/AGREMENT	9,793.00	5.14%	2,814.00	1.48%
ZONĂ VERDE COMPACTĂ CU DESTINAȚIE PUBLICĂ	4,339.00	2.28%	4,339.00	2.28%
ZONĂ ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare (canal proprietatea Comunei Vladimirescu)	3,491.00	1.83%	3,491.00	1.83%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (inclusiv zone verzi de aliniament și trotuare)	37,961.00	19.92%	37,961.00	19.92%
TOTAL	190,607.00	100.00%	190,607.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ - 6979 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONĂ PENTRU SERVICII/AGREMENT	6,979.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (locuințe colective) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00%	6,979.00	100.00%
Subzona - Locuințe colective - max.	0.00	0.00%	977.06	14.00%
Subzona - Locuințe colective cu parter comercial - max.	0.00	0.00%	1,465.59	21.00%
Subzona - Căi de comunicație de incintă - alei, platforme, parcuri	0.00	0.00%	3,629.08	52.00%
Subzona - Tehnico-edilitară - platforme, branșamente și racorduri, post transformare etc.	0.00	0.00%	209.37	3.00%
Subzona - Spații verzi amenajate de incintă, loc de joacă pentru copii - min.	0.00	0.00%	697.90	10.00%
TOTAL	6,979.00	100.00%	6,979.00	100.00%

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea unui acces din fiecare stradă adiacentă, respectiv:
- din str. Cetății Orod – se propune relocarea accesului existent median la circa 15 m înspre sud;
 - din str. Jupiter și str. Neptun – se propune amenajarea unui acces nou din fiecare dintre cele 2 străzi;
 - din str. Mercur – se propune relocarea accesului median astfel încât să coincidă cu cel din str. Cetății Orod și anularea celorlalte două accese propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;

- b) Reconfigurarea locurilor de parcare de pe str. Mercur (stradă privată în momentul de față) astfel încât să fie asigurată o distanță de 5 m perimetral față de clădirile de locuințe colective care vor adăposti apartamente pentru locuit și la parter. Astfel, din 20 de locuri de parcare propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 se propune reducerea acestora la 15 locuri de parcare;
- c) Se va amenaja un trotuar cu o lățime de 1,5 m, o pistă de biciclete cu lățimea de 1,50 m pe întregul front stradal la str. Cetății Orod, care a făcut obiectul PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;
- d) Se prevede posibilitatea de întubare a canalului de pe str. Cetății Orod, proprietate publică a Comunei Vladimirescu, pe tronsonul dintre str. Jupiter și str. Neptun, astfel încât să fie păstrată funcționalitatea acestuia, inclusiv parapetii de protecție existenți, însă să se creeze spații verzi de aliniament ușor de întreținut, amenajate cu specii locale.
- e) Se prevede posibilitatea de amenajare a unei părți carosabile cu o lățime de 3,50 m, într-un singur sens, între străzile Jupiter și Neptun, prin care se va asigura accesul la locurile de parcare propuse pe domeniul public, respectiv parțial pe canalul întubat;
- f) Se prevede posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare suplimentare pe domeniul public (max. 42 locuri) care vor putea servi atât zonele comerciale de la parterul locuințelor colective orientate la str. Cetății Orod (fără a substitui locurile de parcare obligatorii care se vor asigura în interiorul proprietății private, conform RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat) cât și lăcașul de cult aflat în execuție în partea de nord a amplasamentului.
- g) Amenajările propuse se vor corela cu obiectivul de investiție aflat în execuție "Conducta de aducțiune apă Arad-Vladimirescu" autorizat cu AC nr.1/11.01.2024 emisa de Presedintele Consiliului Județean Arad, beneficiar Comuna Vladimirescu.

Intervențiile în cadrul incintei reglementate vor viza:

- a) Schimbarea funcțiunii din zonă de servicii/agrement (conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020) în zonă rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe colective și locuințe colective cu parter comercial);
- b) Operațiuni cadastrale pentru unificarea celor două terenuri;
- c) Sistemizarea verticală a terenului;
- d) Amenajarea dotărilor tehnico-edilitare – platforme deșeuri, post transformare etc.;
- e) Amenajarea căilor de circulație auto și pietonală de incintă;
- f) Construire locuințe colective orientate la str. Mercur și locuințe colective cu parter comercial orientate la str. Cetății Orod;
- g) Amenajare loc de joacă pentru copii
- h) Amenajare zone verzi de incintă.

3.5.1. Sistemizarea verticală

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între circa 110,63 NMN în partea de nord și 110,23 NMN în partea de sud, neregăsindu-se astfel particularități deosebite sau valorificabile din acest punct de vedere pe amplasament.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim în zona propusă spre reglementare:

- **clădiri pentru locuințe colective/colective cu parter comercial: P+2E+1Er, cu H max. +15,00 m față de cota ± 0,00 (110,52 NMN + 15,00 m = 125,52 NMN)**

Propunerea se încadrează în condițiile avizului obținut pentru PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, din partea Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12071/643/13.05.2019 (Hmax admis=16,00 m, respectiv max. 126,52 NMN = 110,52 NMN CTN + 16,00 m).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată se găsesc rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, care se vor extinde în conformitate cu prevederile PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020. Dezvoltatorul zonei Piatră Balast Impex SRL a obținut următoarele certificate de urbanism:

- CU nr. 351/10.10.2024 pentru "Construire rețele apă și canalizare menajeră în cartier rezidențial, racordare și finalizare lucrări la SPAU autorizat prin AC nr. 117/10.09.2012";

- CU nr. 353/15.10.2024 pentru "Amenajare drumuri (carosabil, trotuare, pista biciclete, locuri de parcare, relocare accese din str. Cetatii Orod) si extindere retele energie electrica si fibra optica in cartier rezidential".

- pentru rețelele de gaze naturale, dezvoltatorul se află în discuții cu furnizorul pentru obținerea soluției de racordare.

Alimentarea cu apă. Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă pe str. Cetății Orod, care se va extinde. Documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire în acest sens se află în elaborare, fiind emis certificatul de urbanism nr. 351/10.10.2024.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face printr-o extindere a rețelei de apă din PE-HD De 250 mm, cu o conductă PE HD De 125 mm, prin construirea unui cămin de vane pe conducta de apă existentă pe strada Cetății Orod din localitatea Vladimirescu.

Conducta de alimentare cu apă a obiectivului se va realiza din PE-HD, PN 10, De 125x7,4 mm. Pe această conductă de apă se vor amplasa hidranți de incendiu exteriori supraterani cu Dn 80 mm la o distanță de maxim 120 m între doi hidranți și cămine de vane la ramificatia rețelelor care vor fi echipate cu vane de sectorizare. Această conductă de apă va subtraversa canalul Cn 416 cu nr. cad. 334325, aflat în proprietatea UAT Vladimirescu, printr-un foraj orizontal dirijat în tub de protecție din țevă de oțel cu Dn 273 × 10 mm, pe o lungime de $L = 10,20$ m și va continua pe străzile din cadrul obiectivului. În interiorul zonei vor fi realizate rețele de apă pe toate străzile propuse, dimensionate corespunzător pentru asigurarea debitului de apă necesar la toate clădirile propuse, pe rețelele de apă din interiorul obiectivului se vor amplasa hidranți de incendiu exterior supraterani cu Dn 80 mm la o distanță de maxim 120 m între doi hidranți și cămine de vane la ramificatia rețelelor care vor fi echipate cu vane de sectorizare.

Fiecare imobil va fi prevăzut cu un bransament de apă.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. 01-ED, anexată la prezenta documentație.

Debitele de apă determinate, conform breviar de calcul:

$$Q_{zi\ med} = 1,3 \times 1,06 \times (320 \times 120 + 15 \times 50) / 1000 = 39,25\ m^3/zi = 1,63\ m^3/h = 0,45\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max} = 1,30 \times Q_{zi\ med} = 51,02\ m^3/zi = 2,12\ m^3/h = 0,59\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max} = 2,8 \times Q_{zi\ max} = 142,85\ m^3/zi = 5,95\ m^3/h = 1,65\ l/s.$$

Canalizarea menajeră. Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare, vor fi dirijate gravitațional spre colectorul menajer, care se va extinde. Documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire în acest sens se află în elaborare, fiind emis certificatul de urbanism nr. 351/10.10.2024.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zi\ med} = 1,3 \times 1,06 \times (320 \times 120 + 15 \times 50) / 1000 = 39,25\ m^3/zi = 1,63\ m^3/h = 0,45\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max} = 1,30 \times Q_{zi\ med} = 51,02\ m^3/zi = 2,12\ m^3/h = 0,59\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max} = 2,8 \times Q_{zi\ max} = 142,85\ m^3/zi = 5,95\ m^3/h = 1,65\ l/s.$$

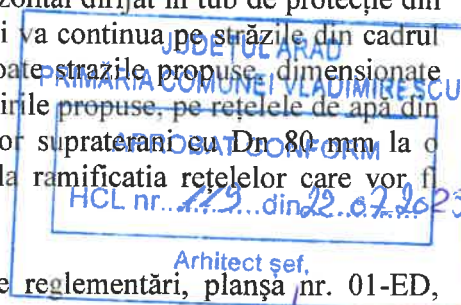
Apele uzate menajere provenite de la obiectiv sunt colectate și evacuate prin intermediul unei conducte din PVC-KG, cu De 250 mm, la rețeaua de canalizare menajeră existentă în Cartierul Casa Prima.

Apele uzate menajere provenite de la toate imobilele din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm în funcție de debitul de apă evacuat pe tronsonul respectiv și evacuate la rețeaua de canalizare a Cartierului Casa Prima de unde prin intermediul Stației de Pompare Ape Uzate menajere aflată în Cartierul Casa Prima va fi pompată în căminul de canalizare menajeră aflat pe strada Progresului în amonte de Stația de Pompare Ape Uzate Menajere care deservește localitatea Vladimirescu.

Stația de pompare ape uzate menajeră existentă în Cartierul Casa Prima și propusă pentru finalizarea lucrărilor este din beton de tip cheson și va fi echipată cu 2 electopompe submersibile (1+1R).

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare menajeră s-au propus cămine de vizitare la intersecția străzilor și pe rețeaua interioară la o distanță de maxim 60 m între două cămine, conform normativelor în vigoare și conform specificațiilor din STAS 3051/91. Acest canal menajer va fi prevăzut pe trama stradală din interiorul obiectivului.

Fiecare imobil va fi prevăzut cu un racord la canalizarea menajeră propusă.



Racordul la canal pentru fiecare parcelă se va face la canalizarea propusă cu tuburi PVC-KG, SN8, De 200 x 5,9 mm. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de racord.

Canalizarea pluvială

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de rețenție de 3 mc. Apele pluviale din bazinele de rețenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din incintă.

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale deschise, după care acestea vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii în bazinul de rețenție propus pentru zona studiată.

Apele convențional curate stocate în bazinul de rețenție propus vor fi evacuate prin intermediul unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare în canalul de desecare existent HCn 93/1.

Conducta de refulare propusă pentru evacuarea controlată a apelor pluviale va fi din PE-HD, PN6, PE80, De 90x5,1 mm, în lungime totală de $L = 10$ m.

Debitul de ape meteorice căzut pe suprafețele carosabile este:

$$Q_p = m \times S \times \varphi \times i$$

unde:

φ – coeficientul mediu = 0,85 – pentru drumuri din asfalt

$m = 0,80$ - $t < 40$ minute.

Suprafața drumurilor din această zonă este:

$$S = 3.629 \text{ m}^2 \text{ sau } 0,3629 \text{ ha}$$

Timpul de ploaie va fi:

$$t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 257/60 \times 0,7 = 18,12 \text{ min.}$$

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f 1/1$ $i = 125$ l/sec.ha

$$Q_p = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0,3629 \times 0,85 \times 125 = 30,84 \text{ l/s}$$

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 35 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe străzile acestei zone.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus va fi de tip ACO - OLEOPATOR-K-NG 30.

Bazinul de rețenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 30 m³.

$$V = Q_p \times t_p = 30,84 \times 10^{-3} \times 18,12 \times 60 = 42,22 \text{ mc.}$$

Dimensiunile bazinului subteran propus sunt: $L = 5,00$ m, $l = 3,00$ m, $H = 2,85$ m.

Prin conducta de refulare se va evacua un debit controlat de:

$Q_{\text{evacuat}} = m \times S_{\text{iarba}} \times \varphi_{\text{iarba}} \times i = 0,8 \times 0,3629 \times 0,05 \times 125 = 1,81$ l/sec. – considerându-se toată suprafața obiectivului ca fiind înierbată.

Debitul $Q_p = 30,84$ l/s (pentru drum) a fost determinat pentru o ploaie maximă cu $f 1/1$, pentru o durată a ploii de 18,12 min. Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 3.629 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (631 l/m² an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Vladimirescu).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 631 \text{ l/m}^2 \text{ an} \times 3.629 \text{ m}^2 = 631 \times 10^{-3} \times 3.629 = 2.289,89 \text{ m}^3/\text{an}$$

Alimentarea cu energie electrică. Va fi asigurată de la rețeaua publică existentă pe str. Cetății Orod, care se va extinde în varinata de amplasare subterană. Documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire în acest sens se află în elaborare, fiind emis certificatul de urbanism nr. 353/15.10.2024. Cablul electric va fi pozat subteran, până la firida bransament a locuințelor colective propuse.

Rețele de telecomunicații. Se vor extinde cele existente în zonă, conform CU nr. 353/15.10.2024 pentru "Amenajare drumuri (carosabil, trotuare, pista biciclete, locuri de parcare, relocare accese din str. Cetății Orod) și extindere rețele energie electrica și fibra optica în cartier rezidențial".

Alimentarea cu agent termic. Nu este cazul. Se vor adopta soluții locale precum pompe de căldură, centrale pe energie electrică, centrale pe gaze naturale etc.

Alimentarea cu gaze naturale. Va fi asigurată de la rețeaua publică existentă pe str. Cetății Orod, care se va extinde. Pentru rețelele de gaze naturale, dezvoltatorul se află în discuții cu furnizorul pentru obținerea soluției de racordare.

Gospodărie comunală. Se vor prevedea o platforme gospodărești pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, cu respectarea normelor de mediu și sănătatea populației.



3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

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

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentele să fie cât mai reduse). Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul. Conform Certificatului de Urbanism nr. 364/22.10.2024 emis de primarul Comunei Vladimirescu, **zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic mediu, categoria geotehnică 2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a Comunei Vladimirescu.

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

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele

tipuri de deșuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi. S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 10% din suprafața incintei, inclusiv loc de joacă pentru copii în suprafață de min. 180 mp.

În zona studiată se propun următoarele intervenții cu privire la spațiile verzi:

- Se prevede posibilitatea de întubare a canalului de pe str. Cetății Orod, proprietate publică a Comunei Vladimirescu, pe tronsonul dintre str. Jupiter și str. Neptun, astfel încât să fie păstrată funcționalitatea acestuia, inclusiv parapetii de protecție existenți, însă să se creeze spații verzi de aliniament ușor de întreținut, amenajate cu specii locale.

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

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate.

Amplasamentul se afla în zona de protecție a monumentului arheologic clasificat V17 - La Cetate – Die Schantzen, cod AR-I-s-A-00468 din LMI 2015 aprobată prin Ordin 2828/2015 al Ministerului Culturii. În acest sens, la elaborarea PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 a fost obținut avizul nr. 505/18.07.2019 din partea Direcției Județene pentru Cultură Arad care stipulează că în urma efectuării diagnosticului arheologic rezultă că nu s-au reperat vestigii arheologice și că nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone rezidențiale pentru locuințe colective cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Nu există disfuncționalități privind căile de comunicație rutieră din zonă, accesul auto și pietonal realizându-se din str. Cetății Orod – stradă care dispune de structura rutieră cu finisaj asfaltic.

În zona studiată se găsesc rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale care se vor extinde pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt propuse lucrări de utilitate publică în sarcina Comunei Vladimirescu.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat a zonei. Comuna Vladimirescu nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G..

Prin dezvoltarea urbanistică propusă se revine la funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G. anterior aprobării PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, beneficiari la momentul respectiv – Stoian Nicolae Radu și Stoian Camelia Daciana, păstrându-se destinația de zonă rezidențială, însă se reglementează și se stabilesc condițiile de construire pentru locuințe colective.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- a) Schimbarea funcțiunii din zonă de servicii/agrement (conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020) în zonă rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe colective și locuințe colective cu parter comercial);
- b) Operațiuni cadastrale pentru unificarea celor două terenuri;
- c) Sistemizarea verticală a terenului;
- d) Amenajarea dotărilor tehnico-edilitare – platforme deșeuri, post transformare etc.;
- e) Amenajarea căilor de circulație auto și pietonală de incintă;
- f) Construire locuințe colective orientate la str. Mercur și locuințe colective cu parter comercial orientate la str. Cetății Orod;
- g) Amenajare loc de joacă pentru copii
- h) Amenajare zone verzi de incintă.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei parcele edificabile atractive implică rezolvarea dotărilor edilitare, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit de pe str. Cetății Orod, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Amplasamentul va fi valorificat și integrat prin realizarea unor locuințe colective și locuințe colective cu parter comercial. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea și extinderea activității întreprinse actualmente de către beneficiar în domeniul construcțiilor. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local, **prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 364/22.10.2024.**

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Dorian BALOGH



