S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- **Date de recunoastere a documentatiei**

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona rezidentiala si de servicii"
AMPLASAMENT:	loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 37, CF333097, jud. Arad
BENEFICIAR:	Stoian Nicolae-Radu si Camelia-Daciana
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
COORDONATOR PROIECT:	S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.
NUMAR PROIECT:	15/2023

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

- **Obiectul P.U.Z.**
  - Solicitari ale temei program
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Obiectul P.U.Z. il constituie ridicarea interdictiei temporare de construire, rezolvarea problemelor functionale si tehnice, reglementarea din punct de vedere urbanistic si reglementarea in zona de locuinte individuale si zona de servicii fara a contraveni strategiei de dezvoltare a localitatii si a reglementarilor din PUG Comuna Vladimirescu. Zona vizata spre reglementare este constituita dintr-un imobil identificat prin CF 333097, cu suprafata de 12.100 mp avand categoria de folosinta arabil in intravilan.

- **Surse documentare**
  - Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
  - Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
  - Date statistice
  - Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- P.U.G. Vladimirescu
- Studiu de Oportunitate
- Avizul de Oportunitate nr.02/11.07.2024
- Certificatul de Urbanism 272/22.09.2023, pentru elaborare P.U.Z.
- Ridicare topografica realizata in sistem Stereo 70, pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata
- Studiu Geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

Vladimirescu (Glogovat) este resedinta comunei jud. Arad, formata din satele Cicir, Horia, Mandruloc si Vladimirescu si face parte din categoria comunelor cu structura urbanistica grupata (continua), cu o retea stradala compusa complex.. Vladimirescu este o asezare de campie care s-a dezvoltat la inceput in lungul principalei artere de circulatie. Vechiul Orod este, de fapt, aSezarea de la Vladimirescu, dezvoltata pe langa o cetate timpurie Si apoi pe langa prepozitura, iar un alt Orod – Arad s-a nascut mai tarziu, pe locul actualului oraS, in zona vechii cetati. Prima atestare documentara: Vladimirescu in sec. XII, Cicir in 1296, Horia in 1315 si Mandruloc in 1471.

În 1567, in zona Vladmirescu, toate nucleele locuite numarau 476 de persoane iar in anul 1579, in aria satului Vladmirescu de astazi, toate aSezarile insumau 508 persoane. La inceputul veacului al XVIII-lea, in 1700 sau 1701 au fost

colonizati sarbi avand rol de graniceri pe valea Mureşului. in anul 1724 se produce prima colonizare germana, fiind aduse de catre autoritati 24 de familii. Trasarea strazilor a inceput cu Herrengase, strada Crişan de azi, construindu-se case in jurul bazilicii catolice. in 1756 se desfatoara a doua colonizare germana, cu alte 24 de familii. in 1772 are loc a treia colonizare germana cand au venit un mare numar de familii de Svabi (167). intre 1779-1806 in Glogovat vin 371 de germani din Ungaria Si diverse zone ale Germaniei. in a doua jumatate a veacului al XVIIIlea o mare parte dintre romani sunt mutati din sat de catre oficialitati. La sfarSitul secolului al XIX-lea a fost edificata cladirea actuala a primariei Vladimirescu. in anul 1945, la cererea unor voluntari din divizia Tudor Vladimirescu, care au fost impropietariti aici, satul primeSte denumirea actuala – Vladimirescu. intre 1957-1967 spre gara se ridica 359 de case, in cartierul "Satu Nou", de o parte Si alta a strazii care duce la gara.

Localitatea Vladimirescu a fost atestata documentar in anul 1724, ca asezare care a trait in acest tinut in secolul al XVIII-lea.

Actuala sosea Arad-Lipova care trece prin centru desparte localitatea in doua zone diferite tipologic. Zona nordica este structurata regulat (geometric) de tip concentrat, cu retea rectangulara, iar zona de sud -vest este dominata de un sistem nerectangular, fara centru definit, cu unele zone de retea deformata pe contur.

Amplasamentul se afla in zona de nord avand un tesut parcelar regulat, de tip concentrat, cu retea rectangulara.

Daca in zona de sud structura generala a masei construite se reflecta intr-o zona neregulata, cu forma si dimensiunea loturilor avand o varietate mare in partea de nord tesutul parcelar este regulat cu reteaua stradala rectangulara si loturi de forme si dimensiuni similare. Aceasta se datoreaza faptului ca pana in anii '90 au fost doua comunitati preponderente in comuna, comunitatea romaneasca preponderent ocupa zona la sud de DN7 si comunitatea germana la nord. Acest fenomen de segregare nu mai se regaseste in prezent.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ... din ... 28 OCT. 2025
Arhitect şef.

2.2. Incadrarea in localitate

- pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Amplasamentul studiat este compus dintr-un teren cu suprafata de 12.100 mp, amplasat in intravilanul localitatii Vladimirescu, pe strada 3 in vecinatatea unui parc.

Din punct de vedere al relationarii zonei, pozitia beneficiaza de acces direct la drumul public strada 3, care debuseaza in DN 7 (strada Progresului) la sud. Strazile care delimitează cvartalul din care face parte amplsamentul sunt strada Madrid, Berlin si Prieteniei avand toate un profil transversal de 12.00 m.

Zona beneficiaza si de posibilitatea de racordare la reteaua de energie electrica, reteaua de apa, canalizare si gaz.
Din punct de vedere al retelelor edilitare pe teren exista o linie de medie tensiune la aproximativ 8.50 m fata de frontul strazii, care trece paralel cu frontul stradal al parcelei.

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);

Din punct de vedere al accesului la institutiile publice, zona propusa spre reglementare se afla la aproximativ 1.1 km fata de centrul comercial al localitatii situat in partea de sud-est fata de teren, la aproximativ 2.0 km fata de centrul administrativ situat in partea de sud fata de terenul studiat si la aproximativ 600 de m fata de scoala gimnaziala de pe str. Garii situata in partea de est.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: reliëf, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Comuna Vladimirescu este situata in partea de sud-est a Campiei Aradului.

Relieful este de campie joasa - Campia Aradului care este situata intre Muntii Zarandului si albiile Ierului si Muresului Mort, in continuarea Campiei Crisurilor la sud de linia localitatilor Pancota, Caporal Alexa, Olari, simand si Sanmartin pana in valea Muresului intre Paulis si Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar in vest putin peste 100 m. La poalele Muntilor Zarandului se distinge o fasie de campie piemontana care nu ajunge pana la Mures si care trece treptat intr-o fasie ceva mai joasa (putin peste 100 m) cu caractere de campie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Muresului, Campia Aradului este formata din pietrisuri, nisipuri si argile. La est de Arad apar loessuri si depozite loessoide, iar in imprejurimile localitatii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. in cuprinsul campiei de divagare sunt frecvente albii si meandre parasite, grinduri, lacovisti si saraturi.

Raul Mures se afla la cca. 1600 m sud-est fata de zona studiata.

Caracteristici climatice ale zonei si temperatura aerului:

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).

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163.....din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

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

Vantul:

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

Caracteristici geotehnice ale terenului.

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. are o suprafata relativ plana cu cote intre **111.62 si 112.36 m NMN**, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

Geologia. Geomorfologic, amplasamantul apartine Campiei 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 adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, panonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o adancime de aproximativ 200-250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatii (pleistocen si holocen) prezentand 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 pietrisuri cu extindere la peste 200 m adancime.

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

Seismicitatea:

Conform zonarii seismice dupa normativul P100-1/2013, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu o perioada de colt T = 0.7 secunde si un coeficient seismic ag = 0.20g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-85 si este 0.70 – 0.80 m.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, localitatea Vladimirescu:

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

Conform Certificatului de Urbanism, zona studiata nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Situarea terenului fata de zona SEVESO amplaseaza terenul in zona cu vatamari reversibile.Nu au fost expuse conditii in avizul Agentiei de Mediu Arad si avizul Directiei de Sanatate Publica Arad.

Identitatea zonelor protejate.

Conform PUG Vladimirescu, amplasamentul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice, a siturilor protejate sau a siturilor arheologice.

Vecinatati din sectorul petrol si gaze naturale.

Amplasamentul se afla in vecinatatea zonei de protectie a unei statii de reglare masurare gaz de 975 Nmc/h, situată la nord de amplasament, pe domeniul public.

2.4. Circulatia

- aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz
- capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Amplasamentul se situeaza cu frontul la strada nr. 3.

Strada 3 beneficiaza de carosabil auto cu latime de 6 m, imbracaminte asfaltica si cate o banda de circulatie pe sens si trotuar cu latimea de 1.4 m cu imbracaminte din dale.

In vecinatatea zonei exista transport in comun cu tramvaiul aflat pe strada Progresului la aproximativ 750 m.

Terenul se afla in conul de protectie al Aeroportului Arad.

Nu exista deficiente in fluenta circulatiei.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- relationari intre functiuni
- gradul de ocupare a zonei cu fondul construit
- aspecte calitative ale fondului construit
- asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
- asigurarea cu spatii verzi
- existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- principalele disfunctionalitati

In zona, majoritatea terenurilor au categoria de folosinta "curti-constructii", cu functiunea de locuire cu regim mic de inaltime, cai de comunicatie rutiera cu amenajari aferente si zona verde.

Nu exista conflicte intre functiunile existente in zona.

De-a lungul strazii 3 exista retele edilitare de energie electrica 0,4 kV aeriene, retele de apa/canalizare si retele de gaz ingropate.

Zona nu este expusa riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurata. Zona nu este inundabila.

Zona propusa spre reglementare, in suprafata totala de 12.100 mp, este proprietatea privata a persoanelor fizice Stoian Nicolae-Radu si Camelia-Daciana, conform extrasului CF 333097, fara sarcini.

Transportul in comun se realizeaza cu tramvaiul avand statie la aprox 750 m.

Principala disfuncitonalitate din zona este reteaua electrica de medie tensiune 20 kV amplasata paralel cu str 3 care se va reglementa si ingropa eliminand astfel zona de protectie de 12 m din ax.

2.6. Echipare edilitara

- stadiul echiparii edilitare in zona, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de ransport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaz – dupa caz)
- principalele disfunctionalitati

Zona beneficiaza de urmatoarele retele tehnico-edilitare:

- Retele de distributie energie electrica de medie tensiune amplasate pe domeniul privat al beneficiarilor – linie electrica aeriana 20 kV, deviata si amplasata subteran pe parcursul elaborarii PUZ;
- Retele de energie electrica, apa/canalizare, gaz amplasate pe str. 3, pe domeniul public;

2.7. Probleme de mediu

- relatia cadru natural-cadru construit
- evidentierea riscurilor naturale si antropice

- marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona
- evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- evidentierea potentialului balenar si turistic – dupa caz

Relatia cadrului natural – cadrul construit

Din punct de vedere al cadrului construit, in cadrul zonei propusa spre reglementare nu exista constructii.
Constructiile din vecinatatea zonei sunt preponderent cu inaltime redusa majoritatea avand regimul de inaltime P+1E.

Constructiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.
Calitatea aerului este in general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.
Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decat intr-o masura neglijabila.
Calitatea apei nu este influentata de nici un factor poluant.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balenar si turistic

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

- optiuni ale populatiei
- puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza sa fie solutionate acestea in cadrul P.U.Z.

S-a elaborat si aprobat un studiu de oportunitate pentru zona, in vederea construirii unor cladiri pentru servicii si locuire individuala cu regim mic de inaltime.

Prin Certificatul de Urbanism se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in Avizul de Oportunitate, iar consultarea publicului s-a realizat conform Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Elementele de tema majora sunt:

- Ridicarea interdictiei de construire si reglementarea terenului in zona pentru locuire individuala si zona pentru servicii;
- Rezolvarea disfunctionalitatilor, reglementarea accesului si a retelei de energie electrica;
- Cresterea atractivitatii zonei prin amenajarea unor spatii verzi cu destinatie publica si diversificarea serviciilor din zona;

2.9. PREZENTAREA DISFUNCTIONALITATILOR EXISTENTE SI MODUL DE REZOLVARE AL ACESTORA

Disfunctionalitatile remarcate in zona sunt:

- Zona este travesrsata paralel cu frontul strazii 3 de o linie aeriana de medie tensiune (20 kV) avand un culoar de protectie LEA de 24.00 m. Pe parcursul elaborarii PUZ, reteaua LEA 20 kV se propune a fi deviata si ingropata, permitand o mai buna mobilare a zonei;
- Accesul in zona reglementata se va realiza din strada 3 prin raze de racord de 6.00 m si printr-o strada cu prospect stradal de 12.00 m de tip fundatura care va deservi loturile de locuinte individuale si servicii propuse;
- Zona reglementata se va racorda la toate retelele existente in zona;
- Absenta retelelor de canalizare pluviala se va rezolva prin drenarea prin infiltrare a apelor pluviale conventional curate pe fiecare teren neafectand terenurile invecinate si apele de pe platformele carosabile se vor conecta prin rigole spre santurile de pe strada 3;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

S-au realizat studii de fundamentare:
- studiu geotehnic si
- ridicarea topografica actualizată pentru prezentu PUZ.

Prin prezentul PUZ se propune ridicarea interdictiei temporare de construire, rezolvarea problemelor functionale si tehnice a retelelor edilitare, reglementarea din punct de vedere urbanistic si schimbarea destinatiei din zona de locuinte individuale in zona de locuinte individuale si zona de servicii.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Prevederi P.U.G. aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie, relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine, mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor, lucrari majore prevazute in zona, dezvoltarea echiparii edilitare, protectia mediului, etc.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ...din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

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 meşteşugăreşti cu suprafata construita maxima de 120 mp;
- - mici ateliere de reparatii cu suprafata construita maxima de 120 mp;
- - depozite cu suprafata construita de max. 120 mp;
- - unitati de industrie uşoara cu suprafata construita maxima de 100- 120 mp;
- - lucrari de echipare tehnico edilitara;
- - amenajari spatii verzi şi obiecte de mobilier urban;
- - in subzonele: L, SP;

Art. 5 Utilizari permise cu conditii:

- constructii şi amenajari amplasate in zona de protectie a retelelor edilitare, cu avizul detinatorului de retele;
- constructii şi amenajari amplasate in zona de protectie a caii de circulatie feroviara, cu avizul C.N.C.F. „CFR" – S.A. - U.T.R. nr. 15, sobzona L;

Art. 6 Utilizari interzise

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

Art. 7 Interdictii temporare

in prezentele U.T.R –uri .sunt instituite zone cu interdictie temporara de construire pana la elaborare de P.U.Z. in U.T.R. nr.15 si U.T.R. nr. 16 subzonele L.
- nu sunt permise unitati de productie"

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Posibilitati de valorificare a cadrului natural – relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima, valorificarea unor potentiale balneare, etc. – dupa caz

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin calitatea fondului construit urmare a respectarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism. Zona de locuinte se va incadra in specificul zonei prin pastrarea regimului de inaltime, a aliniamentului stradal astfel incat sa rezulte curti de acces si curti interioare in spatele lotului si a procentului de ocupare similar cu zonele invecinate.

Sistematizarea terenului va tine cont de evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole si spre zone de drenare sau evacuare in canale cu acordul administratorului canalelor respective , fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

Fundatiile constructiilor se vor realiza conform prevederilor din studiul geotehnic si legislatiei in vigoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun, a circulatiei feroviare, a circulatiei navale, acirculatiei aeriene, a circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati) – dupa caz

Se va realiza racordul carosabil direct la strada 3. Gabaritele racordurilor si a circulatiilor se vor realiza conform legislatiei in vigoare si a cerintelor administratorului drumului si legislatiei in vigoare.

La elaborarea documentatiei de urbanism s-a tinut cont de HCL 35/23.02.2021.

Structura functionala a strazii propuse va fi dupa cum urmeaza:

a) Carosabil cu imbracaminte asfaltica cu rigola pentru colectarea apelor pluviale: 2 x 2.75 = 5.50 m;

b) Acostament 2 x 0.75 = 1.50 m;

c) Spatiu verde 2 x 1.30 = 2.60 m;

d) Trotuare cu imbracaminte din dale de beton prefabricate: 2 x 1.20 = 2.40 m;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

TOTAL strada categoria IV: 12.00 m

Zona de intoarcere din capat va avea dimensiunea de 24.00x25.50 m.

Se vor amenaja minim 5 locuri de parcare pe strada propusa.

Accesul carosabil pe parcelele zonei de locuinte se vor realiza prin accese cu latimea de maxim 3.50 m cu racorduri cu raze de 2.00 m sau drepte cu finisaj din beton, dale sau asfaltic.

Accesul carosabil pe parcelele zonei de servicii se vor realiza prin accese cu latimea de maxim 5.50 m cu racorduri cu raze de 2.00 m sau drepte cu finisaj din beton, dale sau asfaltic.

Parcajele vor fi amenajate pe proprietatea privata a investitorilor.

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

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament
- Stabilirea destinatiei tuturor terenurilor din zona
- Stabilirea categoriei de interventie urbanistica a fiecarei functiuni, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor
- Bilantul teritorial de zona comparativ – existent/propus – din care sa rezulte proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor
- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie – P.O.T. si C.U.T.

Zone si subzone functionale:

L - ZONA DE LOCUIRE

11 loturi notate cu nr de la 5 la 15 cu suprafete de la 462-1169 mp.

Alinierea propusa 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 constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.
- Lotul nr 6 vor fi retras cu minim 2.00 m fata de limita dinspre zona de servicii adica lot nr. 4;
- Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 11 si 13 pentru fiecare lot in parte;
- Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 14 si 15 pentru fiecare lot in parte;

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru loturile de locuinte individuale va fi de minim 6.00 m.

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

Functiuni permise: locuinte individuale sau cu doua apartamente;

Functiuni permise cu conditii: Garajele/Carporturile pot fi amplasate in zona non edificandi cu conditia sa fie cu regim de inaltime parter si o inaltime maxima de 3.50 m;

Functiuni interzise: orice alte functiuni care nu sunt precizate la functiunile permise si permise cu conditii;

Parcajele se vor realiza dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc/unitate locativa pentru locuinte izolate, cuplate unifamiliale;
- Minim 1.5 locuri/unitate locativa pentru locuintele cu doua apartamente;

Anexele se pot amplasa in continuarea locuintei sau izolat cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

Garajele sau carporturile pot fi amplasate in afara zonei construibile cu conditia amplasarii la frontul stradal si respectarea Codului Civil cu privire la amplasarea fata de vecini.

Nu se permite amplasarea celei de-a doua locuinte pe amplasament.

Se va prevedea un acces auto si unul pietonal pe fiecare lot de locuire.

Inaltimea maxima admisa pentru **imprejmuire** va fi de 2,00 m.

S - ZONA SERVICII

2 loturi cu nr 1 (1169 mp) si 4 (926 mp).

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

Retragerea laterala pentru lotul nr. 1 fata de str. 3 este de minim 5.00 m, maxim 11.00 m. Se recomanda ca retragerea parterului sau a etajelor superioare sa fie la 11.00 m fata de strada 3.

Retragerea laterala fata de subzona de locuire pentru lot nr. 4 va fi de minim 3.00 m.

Retragerea laterala fata de zona verde compacta pentru lot nr 4 este de minim 0 m(pe limita de proprietate). Retraregerea laterala fata de zona verde pentru lot nr 1 este de 5.00 m.

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru locul nr. 1 va fi de minim 0 m.

Retragerile fata de latura posterioara a terenului pentru lotul nr. 4 vor fi de minim 6.00 m.

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

Accesul carosabil in incinta va avea latimea de maxim 5.50 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 predevederile 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 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000mp;

Restaurante:

- 1 loc de parcare pentru clienti la 5-10 locuri la masa;
- 1 loc de parcare la 2 angajati;

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

Pentru celelalte tipuri de constructii se va respecta anexa 5 la HG 525/1996.

Functiuni permise: comerciale (birouri, magazine mixte, de tip ABC, alimentatie publica, sedii de firma, cabinete medicale, cabinete stomatologice, de proiectare etc.), sport si agrement (sali de fitness, spa, relaxare, terenuri inchise pentru sport de dimensiuni reduse: volei, squash, etc);

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

Functiuni interzise: orice alte functiuni;

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.

Inaltimea maxima admisa pentru **imprejmuire** va fi de 2,00 m.

V - ZONA VERDE COMPACTA

2 loturi cu nr. 2 (317 mp) si 3 (305 mp).

Functiuni permise: spatii verzi amenajate, spatii verzi plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie, infrastructura tehnico edilitara, mobilier urban;

Functiuni permise cu conditii: alei, suprafete pavate si constructii si retele tehnco edilitare cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca **10% din suprafata totala a spatiului verde;**

Functiuni interzise: orice alte functiuni;

Alinierea la frontul stradal pentru constructii va fi la minim 3.00 m.

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru constructii va fi la minim 6.00 m.

Retragerile fata de laturile laterale va fi de minim 0 m cu respectarea Codului Civil cu privire la vecinatati.

Retragerea fata de frontul strazii 3 pentru lotul nr 2 este de minim 5.00 m.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28. OCT. 2025
Arhitect șef.

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Lot 16 cu suprafata de 1961 mp

Functiuni permise: platforme de circulatie auto si pietonala, sisteme de colectare si evacuare a apelor pluviale, spatii verzi de aliniament,

Functiuni permise cu conditii: retele tehnico-edilitare si iluminat stradal cu respectarea zonelor de protectie si coexistenta;

Functiuni interzise: orice amenajari sau constructii care impiedica desfasurarea in siguranta a traficului;

Structura functionala a strazii propuse va fi dupa cum urmeaza:

e) Carosabil cu imbracaminte asfaltica cu rigola pentru colectarea apelor pluviale: 2 x 2.75 = 5.50 m;
f) Acostament 2 x 0.75 = 1.50 m;
g) Spatiu verde 2 x 1.30 = 2.60 m;
h) Trotuare cu imbracaminte din dale de beton prefabricate: 2 x 1.20 = 2.40 m;

TOTAL strada categoria IV: 12.00 m

Zona de intoarcere din capat va avea dimensiunea de 24.00x25.50 m.

Se vor amenaja minim 5 locuri de parcare pe strada propusa.

Astfel zona reglementata se va parcela dupa cum urmeaza:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

nr lot	Suprafata [mp]	Destinatie
1	1,489	Zona servicii
2	317	Zona verde
3	305	Zona verde
4	926	Zona servicii
5	551	Zona locuinte
6	540	
7	552	
8	542	
9	462	
10	540	
11	591	
12	448	
13	1,169	
14	573	
15	1134	
16	1,961	Zona cai de comunicatie
Total	12,100	

Zona studiata, cu suprafata de **100.716 mp**, cuprinde caile de circulatie, retelele edilitare din zona, vecinatatile perimetrale si punctele de acces. Interventiile urbanistice din aceasta zona se rezuma la amenajarea accesului pe teren in conditiile solicitate de administratorul drumurilor si la realizarea bransamentelor si racordurilor la retelele tehnico-edilitare de energie electrica.

Zona propusa spre reglementare are suprafata de **12.100 mp**. Interventiile urbanistice in zona studiata constau in reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor ce compun zona, cu stabilirea functiunilor, regimului de inaltime, indicatori urbanistici, zone verzi, etc.

S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:				
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	11,478.00	11
ZONA VERDE	921.00	1	1,543.00	2
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	17,116.00	17	17,116.00	17
TOTAL	100,716.00	**100.00**	100,716.00	**100.00**

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA:				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA REZIDENTIALA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	12,100.00	100	-	0
ZONA PENTRU SERVICII (lot nr. 1 si 4)	-	0	2,415.00	*20*
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE (11 loturi de la nr. 5-15)	-	0	7,102.00	*59*
ZONA CIRCULATII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE (lot nr 16)	-	0	1,961.00	*16*
ZONA VERDE COMPACTA (lot nr 2 si lot nr. 3)	-	0	622.00	*5*
TOTAL	12,100.00	100.00	12,100.00	100.00

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ... din 28 OCT. 2025
Arhitect șef

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 15]:	INDICI ZONA SERVICII [lot nr. 3 si lot nr. 4]:
POT maxim rezidential = 40% **CUT max rezidential = 0.80** Regim maxim de inaltime propus: S/D+P+1E H cornisa=H atic: 8.00 m H max coama: 12.00 m Procent minim spatii verzi = 20%	**POT maxim servicii = 60%** **CUT max servicii = 1.50** Regim maxim de inaltime propus: S/D+P+2E H cornisa=H atic: 12.00 m H max coama: 15.00 m Procent minim spatii verzi = 20%

INDICI ZONA VERDE COMPACTA [lot nr. 2 si nr 3]:
Functiuni permise: spatii verzi amenajate, spatii verzi plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie, infrastructura tehnico edilitara, mobilier urban;
Functiuni permise cu conditii: alei, suprafete pavate si constructii si retele tehnco edilitare cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde;
Functiuni interzise: orice alte functiuni;

Mijloace de transport. S-au prevazut platforme carosabile pentru circulatia auto.

Personal. Nu este cazul.

Parcajele s-au stabilit pentru fiecare zona in parte.

Deseuri: Deseurile se vor colecta selectiv pe fiecare lot in parte si vor fi evacuate de servicii specializate prin contracte de salubritate.

Toate lucrarile vor fi realizare prin grija si din fondurile beneficiarului.

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.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentare cu apa – lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune, dezvoltari ale retelelor de distributie din zona, modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc., dupa caz
- Canalizare – imbunatatiri/extinderi ale retelei de canalizare din zona, extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc., dupa caz
- Alimentare cu energie electrica – asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc., dupa caz
- Telecomunicatii, dupa caz
- Alimentare cu gaze naturale – extinderi ale capacitatilor existente, dupa caz
- Gospodarie comunala – amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, constructii si amenajari specifice, dupa caz.

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef,

Din punct de vedere al ***asigurarii utilitatilor***, se propun urmatoarele:

Alimentarea cu apa.

Alimentarea cu apa rece pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zona rezidentiala, se va extinde reteaua de distributie a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

In zona exista retea de apa potabila pe strada 3. Se propune racordarea la reteaua existenta a localitati si realizarea unui retele in incinta. Din aceasta retea se va bransa fiecare parcela.

Conform normativului P118/2 din 2013 art. 6.1 (1) retelele de apa din centre populate trebuie echipate cu hidranti exteriori. Debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reteaua de distributie a apei . Astfel pe conducta de alimentare cu apa se va amplasa un hidranti exterior de incendiu DN 80 la distante de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de Qie=5,00 l/s.

Instalatia de canalizare menajera

Canalizarea menajera se va realiza prin racordaraea a reteaua de canalizare a localitati, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Astfel se va realiza o retea de canalizare menajera in incinta studiata; parcelele de locuinte se vor racorda la aceasta.

Pe retea se vor prevedea camine de schimbare de directei, camine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, si camine de racord. Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 250 mm.

Instalatiile interioara de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinand debitul de calcul prin insumarea debitului stabilit in functie de echivalentii de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmarindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum si asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea se va realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinandu-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din conditii constructive si se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decat viteza maxima admisa;
- la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decat viteza minima de autocuratire(0,7m/s) si mai mica decat viteza maxima admisa (vmin vr vmax) si gradul de umplere sa fie mai mic decat gradul de umplere maxim admis u umax;

Pentru evitarea colmatarii conductei de canalizare se vor monta cate un camin de vizitare la fiecare 50 de m si la fiecare schimbare de directie. Caminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu sectiune circulara Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Sectiunile caminelor sunt standardizate, iar inaltimea lor variaza in functie de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de intretinere in timpul exploatarii retelei, caminul prevazut cu o gaura de acces. Pentru accesul personalului de intretinere in timpul exploatarii retelei, caminul prevazut cu o gaura de acces.

Instalatia de canalizare pluviala

Apele pluviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor.

Avand in vedere ca nu exista canalizare pluviala in comuna Vladimirescu, solutiile pentru colectarea, dirijarea si restitutia apelor pluviale in sol se pot face prin rigole prefabricate adosate partii carosabile si dirijarea pe spatiile verzi, in zone de filtrare. Se pot folosi solutii tehnice pentru infiltrarea directa in sol de pe partea carosabila prin folosirea de asfalt permeabil cu conditia respectarii prevederilor legislatiei de mediu si ape.

Instalatia de electrica iluminat

Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile strazi se va fi asigurata prin extinderea retelei de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reteaua extinsa Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori sa se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet (80cm)

Instalatia alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reteaua extinsa.

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ....din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTAREA CU APa - Necesarul de apa - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Qzi.med.= \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{i=1}^{n} (Nixqsi) \qquad mc/zi$$

in care:

Ni-1=numarul de consumatori =42

qsi- 1=debitul specific, cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator intr-o zi=120l/om×zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

Qteh=0 [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) debitul maxim zilnic

Qzi.max=Q.zi.med.×K.zi [mc/zi]

c) debitul maxim orar

Qo.max=1/24xQzi.max×Ko [mc/h] Ko=3

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de functionare	q_p	persoane	Necesarul de apa		
						$Q_{n\ zi\ med}$	$Q_{n\ zi\ max}$	$Q_{n\ o\ max}$
				l/om zi		m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	42	5,04	6,552	0,82
total						**5,04**	**6,552**	**0,82**

d) Cerinta de apa – conform SR 1343/1-2006

C.zi.med=Ks×Kp×Qzi.med [mc/zi]

Ks=1,05; Kp=1,1

C.zi.max.=Kzi×Cs.zi.med.

Cerinta de apa		
$C_{n\ zi\ med}$	$Q_{n\ zi\ max}$	$Q_{n\ o\ max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
5,40	7,02	0,88

CANALIZARE -Debitul de canalizare menajera se determina conform STAS 1846-1/2006

Qu=0,8×Qs (mc/zi ... mc/h)

Canal menajer		
$Q_{u\ zi\ med}$	$Q_{u\ zi\ max}$	$Q_{u\ o\ max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
4,32	5,61	0,70

CANALIZARE -Debitul de canalizare pluviala se determina conform STAS 1846-2/2007

Se determina conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

Qc=0,0001 • m • i • Ø •S l/s in care:

- i =intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul

i =100 l/sec x ha

- f= coeficient de scurgere
- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafetei	m	f	S	t	frecventa	I	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	5273	15	2/1	100	37,966
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	4220	15	2/1	100	3,376
3.	Zona verde comacta	0,8	0,10	622	16	2/1	100	0,508
4.	Drum + trotoar+parcaj+ platoform tehnico edilitare - propus	0,8	0,85	1961	17	2/1	100	13,41
	Total			**12100**				**55,259**

Debit de apelor pluviale va fi este 55,26 l/s.

Gospodarie comunala: Se vor prevedea platforme pentru depozitarea pubelelor in incintele loturilor create in vederea colectarii selective a deseurilor de catre serviciul de salubritate al comunei.

Retelele edilitare precum si toate echipamentele si/sau materiale/substante utilizate care sunt in contact cu apa se vor aviza conform Ordinului 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice/amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28. OCT. 2025
Arhitect șef.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Propuneri privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic/balnear – dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Propuneri pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Poluarea solului si apei nu este posibila pentru ca in zona nu sunt propuse activitati care vor creea noxe sau emisii de gaze si substante toxice.

Consumatorii de apa vor fi alimentati de la retea.

Apele uzate menajer vor fi directionate spre canalizare.

Dezvoltarea zonei nu creeaza poluare fonica peste limitele normate.

Poluarea fonica si a aerului rezultata din traficul auto va trebui sa fie in limitele normale si sa respecte legislatia in vigoare. **Se pot prevedea perdele de vegetatie si/sau imprejmuiri opace pe limitele de proprietate.**

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin pozitia ei.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajer vor fi directionate spre canalizare.

Apele pluviale de pe cladiri vor fi evacuate la nivelul solului pentru fiecare teren.

Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor se va face in pubele ecologice pe platforme betonate impermeabile cu pante de scurgere inspre o basa conectata la un bazin vidanjabil.

Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In zona reglementata sunt propuse spatii verzi compacte precum si spatii verzi de aliniament. Intretinerea spatiilor verzi se va face de catre proprietarul terenului respectand legislatia in vigoare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

In zona nu exista surse care pot constitui potential balnear, turistic sau alte obiective care pot atrage un flux mare de oameni.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Se va reglementa si reloca linia electrica aeriana de pe terenul beneficiarului conform specificatiilor detinatorului retelei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Listarea obiectivelor de utilitate publica
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Zona studiata are urmatoarele dotari de interes public:

- Parc amenajat amplasat vis-a-vis;
- Cladire de cult amplasata in capatul opus al parcului;

Interventiile la dotatile de interes public vor fi urmatoarele:

- Realizarea accesului din drumul public;
- Extinderea retelelor de energie electrica, apa si canalizare;
- Reglementarea si relocarea LEA 20kV si amplasarea in subteran;

Interventiile si lucrarile vor fi realizate pe cheltuiala investitorului.

Sunt asigurate toate utilitatile necesare pentru o corecta functionare a constructiilor din zona, in conditii de siguranta atat pentru cetateni, cat si din punct de vedere al protectiei mediului.

Dotari de interes public propuse

Pe terenul reglementat se vor amenaja doua loturi cu destinatia de zona verde cu destinatie publica amplasate la frontul strazii 3 si intre zona de servicii si locuire.

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

Tipuri de proprietate asupra terenului

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes comunal, strada 3 si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Circulatia terenurilor

Circulatia terenurilor in vederea realizarii obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde masuri pentru zona reglementata prevazute in RLU. Astfel se prevede posibilitatea trecerii terenului cu destinatia de cai de comunicatie si a celui cu destinatia de spatiu verde in domeniul public in conditiile prevazute de Consiliul Local.

3.9. MODUL DE REZOLVARE AL DISFUNCTIONALITATILOR:

- Cu privire la existenta LEA 20 kV pe terenul reglementat, precizam ca pe parcursul elaborarii PUZ se vor lua masuri de reglementare si relocare in subteran a retelei, permitand astfel o mai buna flexibilitate in mobilarea zonei;

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile PUG

Din cele prezentate rezulta ca propunerile prezentului PUZ continua prevederile generale ale documentatiilor de urbanism aprobate, preiau caracteristicile urbanistice ale mediului construit si propun dezvoltarea cu zone de servicii si locuire individuala, cu acces dintr-o strada de tip fundatura si cu amenajarea unei zone verzi la frontul strazii 3.

Principalele categorii de interventie care sa sustina si sa permita materializarea propunerilor sunt:

- Reglementarea si relocarea LEA 20 kV in vederea functionalizarii optime a zonei;
- Parcelarea terenurilor;
- Realizarea accesului din strada 3;
- Amenajarea strazii si asigurarea echiparii tehnco-edilitare;
- Amenajare spatii verzi;
- Realizarea constructiilor;

Se va realiza o estimare a etapizărilor si vor fi detaliate in Planul de Actiune corelat cu responsabilitatile de finantare si estimarea de timp.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Documentatia realizata reflecta potentialul de dezvoltarea a zonei cu influente pozitive la nivelul comunei Vladimirescu.

Reglementarile urbanistice, functionale, indicii de mobilare precum sunt prezentate si detaliate in prezentul Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

Investitia va fi finantata integral din fonduri private care vor fi alocate pentru: elaborarea documentatiilor tehnico-economice in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor conform prevederilor legale, asigurarea utilitatilor pentru buna functionare a obiectivului, amenajarea acceselor carosabile in incinta, realizarea investitiei propriu-zise si asigurarea cheltuielilor de exploatare.

Pentru **etapele urmatoarele**, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- Etapa elaborarii propunerilor cu introducerea conditiilor institutiilor avizatoare;
- Etapa de aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;

Intocmit,
arh. IORDAN Dan-Ionut

Urbanist cu drept de semnatura RUR,
Urb. Carmen Falnita

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
RUR
Carmen Iulina FALNIȚĂ
urbanist diplomat
BCCUD 3 20E

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.