



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 56008/24.11.2025

**ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI
URBANISTIC ZONAL ÎNȚIAT DE CRĂCIUN BENIAMIN IONEL**

"Zona locuinte si functiuni complementare", intravilan, loc. Cicir, com. Vladimirescu, jud. Arad

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **intenția realizării unui PUZ** pentru dezvoltare **zona locuinte si functiuni complementare** de către **CRĂCIUN BENIAMIN IONEL**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **9.179 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **intravilanul loc. Cicir aferent Comunei Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 327557 Vladimirescu**.

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului si a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat se intenționează dezvoltarea unei zone pentru **locuinte si functiuni complementare** în regim de înălțime max. S/D+ P+1E. Accesul în zonă se va realiza din str. Sergiu Celibidache, prin lărgirea drumului identificat prin CF nr. 327558 Vladimirescu. Toate costurile vor fi suportate de dezvoltatorul privat.

Cei interesați pot consulta documentația pentru emiterea avizului de oportunitate la Primăria Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, loc. Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în timpul programului de funcționare, și pe pagina de internet a instituției, atașate prezentului anunț care se găsește la secțiunea Urbanism – Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism **și pot formula observații și sesiza probleme legate de propuneri, în scris, în termen de 15 zile calendaristice de la data prezentului anunț, adică în perioada 26.11.2025 – 10.12.2025.**

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 22.12.2025.

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

Primar,
Mihai MAG

Beneficiar:**CRACIUN BENIAMIN - IONEL****FOAIE DE CAPAT****Proiect Nr: 25 66 / 2025****Faza: P.U.Z.****Denumire proiect: P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE****VOLUM: DOCUMENTATIE AVIZ DE OPORTUNITATE**

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE CUNOASTERE A LUCRARI

1.1.Denumirea proiectului:

P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU

, 'ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE''

1.2.Amplasamentul proiectului:

Amplasamentul investitiei este situat în intravilanul comunei Vladimirescu, loc. Cicir, DE 534/1, F.N., identificat prin extrasul C.F. nr. 327557, Jud. Arad



Încadrarea în zona

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 208 din 01.07. 2025 eliberat de Primaria Comunei Vladimirescu pentru terenul situat în Jud. Arad, Intravilanul Comunei Vladimirescu, Localitatea Cicir, DE 534/1, F.N., identificat prin C.F. nr. 327557 Vladimirescu.

1.3.Date de identificare a beneficiarului:

CRACIUN BENIAMIN - IONEL

Comuna Vladimirescu, Nr. 262, Judetul Arad

1.4.SubProiectant:

S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, judetul Arad

Tel.: 077 0227787

Email: arh.alexandracornea@gmail.com

C.U.I.: 40129650

J2/1851/2018

1.5.Proiectant general:

S.C. DROMCONS S.R.L.

Sebis, Str. Codrului, Nr. 1, Judetul Arad

Punct de lucru: Arad, jud.Arad

B-dul Vasile Milea, Nr. 44

Tel.: 0040-357-804071

Fax: 0040-357-437554

Email: office@dromcons.ro

C.U.I.: 15624428

J02/912/2003

2. DESCRIEREA PROIECTULUI**2.1.AMPLASAMENT**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Localitatii Cîcir, în partea de Nord a localitatii, in imediata apropiere a vatrei vechi a satului.

Terenul studiat, avand o suprafata totala de 9.179 mp, se afla in proprietatea privata a lui Craciun Benjamin-Ionel si este situat in comuna Vladimirescu, localitatea Cîcir, judetul Arad. Pentru acest teren sunt înregistrate informatii în registrul cadastral, inclusiv drepturi de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini, conform extras de CF nr. 327557 Vladimirescu anexat la documentatie.

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ, conform PUG aprobat, sunt:

Nord: teren avand functiunea de zona industriala (proprietate privata SC AGRICOLA UTVINIS SRL) si terenuri arabile in extravilan (UAT VLADIMIRESCU);

Sud: zona de locuinte conform PUG –proprietati private, strada Sergiu Celibidache – domeniul public;

Est: : zona industriala (proprietate privata SC AGRICOLA UTVINIS SRL), drumul de exploatare DE 533– domeniul public si terenuri arabile in extravilan (UAT VLADIMIRESCU);

Vest: Drumul de exploatare DE 534/1 – domeniul public, zona industrială și zona de locuințe – proprietăți private, și strada Arbure – domeniul public.

În prezent, accesul la amplasamentul studiat se realizează din drumul public DE 534/1, cu numărul cadastral 327558. Acest drum este situat în localitatea Cicir, comuna Vladimirescu din județul Arad și are o lățime de aproximativ 4,00m și o lungime de aproximativ 95,249m conform CF nr. 327558. Este un drum de pietris care nu dispune de trotuare sau rețele tehnice edilitare și este conectat la strada Sergiu Celibidache, cu numărul cadastral 335682.

Strada Sergiu Celibidache are drum asfaltat, cu lățimea părții carosabile de 4,00 metri.

Drumul DE 534/1, realizat din pietris și fără trotuare, este racordat la drumul asfaltat al străzii Sergiu Celibidache, și are lungimea de aproximativ 105,65 m.

Scurgerea apelor se face actualmente pe terenul natural sau în dispozitivele de scurgere parțial amenajate pe lungimea fronturilor stradale studiate.

Totusi, este important de menționat faptul că drumul DE 534/1 nu respectă normele în vigoare pentru circulația autovehiculelor și a pietonilor, iar conform Hotărârii Consiliului Local nr. 35 din 2021, nu corespunde cerințelor pentru o stradă secundară în localitățile rurale. Este necesară regularizarea prospectului stradal la o lățime de min. 9,00 m pentru a asigura accesul auto și pietonal în condiții de siguranță către incinta propusă spre reglementare.

2.2.Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Incinta studiată propusă spre reglementare, are o suprafață de 9179 mp, și are categoria de folosință arabil în intravilan, cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosinta	Extravilan / intravilan	Suprafata (mp) Conform CF	Suprafata (mp) Conform masuratori	Proprietari
1.	327557	Arabil	intravilan	9 179mp	9 179mp	CRACIUN BENIAMIN-IONEL

Conform PUG Vladimirescu, amplasamentul se încadrează în UTR nr. 2. - Subzona unități industriale, având funcțiunea dominantă de locuire, gospodărie comună și unități industriale

2.3.Surse de documentare:

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 208/ 01.07.2025 pentru PUZ și RLU “ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
- Certificat de urbanism nr. 164/ 05.04.2022 pentru PUZ și RLU “ZONA LOCUINTE”
- PUG Localitate Cicir
- Ridicare topografică.

2.4. Operatiuni propuse

Beneficiarul CRACIUN BENIAMIN-IONEL in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii unei zone de locuinte, locuinte pentru maxim doua familii, si functiuni complementare in intravilanul localitatii Cicir, identificat prin extrasul de C.F. nr. 327557 Vladimirecu.

Astfel, se solicita :

- ❖ **schimbarea functiunii** zonei propuse spre reglementare, din zona de unitati industrial/depozitare, **in zona cu functiunea de – zona pentru locuinte si functiuni complementare.**
- ❖ **Reconfigurarea si largirea drumului public DE 534/1, inclusiv racordul** cu strada Sergiu Celibidache, respectiv **racordul** cu viitorul drum din incinta propusa spre reglementare. Acestea se vor realiza **de beneficiarul PUZ/investitor privat interesat, cu acordul proprietarilor direct afectati.**

Prospectul stradal al drumului DE 534/1 se va extinde inspre partea de vest a drumului existent, de 4,00 m cu inca 5,00 m, rezultând **9,00m**, si se va reface astfel : parte carosabile 4,00m , trotuar 1,20 m, spatiu verde de aliniament pe partea stânga a drumului 1,80 m, spatiu verde de aliniament pe partea dreapta a drumului 2,00 m, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, iluminat public pe stalpi conform normelor in vigoare, alimentati prin fir – în varianta de amplasare subterana, si dotati cu lampi tip LED, retea de apa si canalizare executate în varianta de amplasare subterana, retea de energie electrica executata in varianta de amplasare subterana, conform HCL nr. 35/2021. Prospectul stradal va avea latimea de 9,00 m.

- ❖ **realizarea unui drum de incinta- privat** cu profilul stradal de 12m, ce se va realiza pe latura Nordica a incintei propuse pentru reglementare si va avea rolul de a asigura accesul auto si pietonal la cele 12 parcele rezultate cu functiunea propusa de locuire si la parcela cu functiunea propusa de spatiu verde amenajat cu destinatie publica. Acestea se vor realiza **de beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.**

Prospectul stradal al drumului propus în incinta va avea 12,00 m (latimea partii carosabile de 5,50m – cu doua benzi de circulatie, locuri de parcare, zone verzi adiacente, respectiv trotuar la frontul stradal de 1,50m latime).

Încadrarea partii carosabile se poate face cu borduri de beton denivelate, care sa poata conduce apele pluviale prin intermediul pantelor transversale si longitudinale catre sistemul de scurgere propus pentru acesta zona.

Structura rutiera propusa este de tip "supla", solutie tehnica pretabila la drumuri, care permite aplicarea principiului consolidarilor succesive.

Drumul propus în incinta, în lungime maxima de 226,75m, va avea prevazut un spatiu de întoarcere a autovehiculelor mici, dimensionat corespunzator, fara a afecta circulatia auto si pietonala, inclusiv parcela cu functiunea propusa de spatiu verde amenajat cu destinatie publica.

Accesul si iesirea automobilelor din incinta studiata se vor realiza fara a incomoda circulatia, conform normativelor în vigoare.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform plansei Conceptul propus si conform tabelului de la cap. 7 Etapizarea realizarii investitiei, astfel:

- a. Extinderea si refacerea drumului de exploatare DE 534/1 de la 4,00 m la 9,00 m, pe o lungime de 95,29 m, modificarea racordului dintre DE 534/1 si strada Sergiu Celibidache,
- b. Amenajare racord de la drumul public spre incinta propusa spre reglementare.
- c. Drum de incinta propus cu amenajarile aferente (circulatie privata) cu prospectul stradal de 12,00 m.

 **Costul tuturor lucrarilor aferente dezvoltarii infrastructurii rutiere**, adica: reconfigurarea si largirea drumului public DE 534/1, extinderea retelelor tehnico edilitare, amenajarea accesului rutier la incinta propusa pentru reglementare, realizarea drumului în incinta, amenajarea acceselor la viitoarele parcele cu destinatia de locuire si la spatiul verde propus cu destinatie publica, si semnalizarile rutiere (indicatoare si marcaje), inclusiv lucrarile aferente viitoarelor parcele cu destinatia de locuinte cu maxim doua apartamente si a parcelei pe care se doreste realizarea unui spatiu verde amenajat, **vor fi suportate de catre beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.**

 **Executia lucrarilor de infrastructura rutiera se va face de catre o unitate specializata în lucrari de drumuri. Realizarea lucrarilor se va face numai de catre un constructor autorizat pentru acest gen de lucrari, în conformitate cu prevederile legale.**

Pentru toate lucrarile se vor obtine autorizatii de construire.

2.5.Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Functiunea principala solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate este cea de zona de locuinte si functiuni complementare.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investitie sunt:

- Asigurarea accesului auto si pietonal la incinta studiata, propusa pentru reglementare, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Aceasta functiune se va integra in zona fara sa afecteze negativ arealul studiat.

Funcțiunea dominantă a unității va fi cea de ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu regim de inaltime maxim S/D+P+1E.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1).Cai de comunicatii
- 2). Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3). Platforme, circulatii auto si pietonale, parcar
- 4). Constructii si instalatii tehnico edilitare si platforma gospodareasca necesare incintei studiate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

Lm –Zona de locuinte

Funcțiunea dominantă a zonei : Locuinte

Utilizari admise

- Locuinte individuale sau cuplate cu regim maxim de inaltime S/D+P+1E, si cu functiunile complementare : Anexe gospodaresti si garaje cu regim de inaltime maxim Parter, imprejmuiiri perimetrare, carport, pergole, terase inchise si deschise, spatii verzi amenajate, acces carosabil si pietonal, alei auto si pietonale, parcaje, platforme, constructii si amenajari tehnico edilitare.

Utilizari admise cu conditii

- Locuinte cu maxim doua unitati locative, cu conditia asigurarii a 1,5 locuri de parcare/ apartament
- Birouri si spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale, comert en-detail care nu necesita spatii mari de depozitare, cu suprafata construita de maxim 120,00 mp, si se vor asigura locuri de parcare conform anexei 5 la RGU ;
- Crese / gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;

- Servicii compatibile cu locuirea.

Interdictii temporare

- Nu este cazul

Utilizari interzise:

- constructii de activitati industriale sau agrozootehnice, depozitare deseuri toxice, comert, alimentatie publica, turism, service si spalatorii auto, tinichigerii, ateliere de mica productie si activitati care genereaza zgomot sau aduc trafic intens si aglomeratie.

SVa - ZONA SPATII VERZI COMPACTE CU DESTINATIE PUBLICA.

Spatii verzi amenajate cu parc si loc de joaca

Avand in vedere ca autoritatile administrative publice locale nu pot asigura suprafata de min. 26 mp/locuitor pentru zona rezidentiala solicitata spre dezvoltare, prin propunerea documentatiei de urbanism se va asigura o suprafata compacta de spatiu verde cu destinatie publica de min. 5% in concordanta cu prevederile Legii 24/2007 privind reglementare si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si a Ordonantei de Urgenta nr. 195/ 2005 privind protectia mediului.

Se va realiza o parcela in suprafata de 459 mp, suprafata care reprezinta 5% din suprafata totala a terenului studiat, teren cu destinatia de Zona verde, unde se va realiza un parc avand rol de recreere pentru noi locuitori.

Zona spatii verzi compacte va putea fi donata comunei Vladimirescu cu titlu gratuit doar dupa ce aceasta va fi realizata si receptionata.

Utilizari permise: spatii verzi compacte cu destinatie publica

- spatii verzi amenajate si plantate cu rol decorativ si de protectie
- Spatii verzi amenajate cu parc si loc de joaca

Utilizari permise cu conditii:

- Amenajarea spatiului verde compact cu alei si mobilier urban în proportie de max. 10% din suprafata acestuia
- Foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora – acestea se vor amplasa in varianta subterana.

Ccpi - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Funcțiunea dominantă: Cai de comunicație –drumul de incinta propus cu amenajările aferente

Utilizări admise:

Drumul de incinta propus cu amenajările aferente: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energie electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, vor fi prevăzute în varianta de amplasare subterană, platforma tehnico edilitară și gospodăreasca, spații verzi de aliniament, accese auto și pietonale la parcele.

Utilizări admise cu condiții:

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul drumului propus cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public sau privat;
- accesul auto din strada propusă la loturile rezultate, cu o lățime de maxim 3,5 m, se poate amenaja oriunde pe toată lățimea frontului stradal.
- Rețele și construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, în varianta de amplasare subterană, conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021.

Utilizări temporare:

- Nu este cazul.

Utilizări interzise:

- Orice alte utilizări.

CC 1– RECONFIGURARE SI LARGIRE DRUM PUBLIC DE 534/1 IDENTIFICAT PRIN EXTRAS CF NR. 327558.

Refacearea drumului public cu amenajările aferente: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energie electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, vor fi prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, accese auto și pietonale la parcele. Prospectul stradal va avea lățimea de 9,00 m.

**2.6. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND
FUNCTIUNEA SOLICITATA**

Incinta studiată propusă spre reglementare este încadrată în intravilanul localității Cicir, conform PUG.

Terenul este reglementat din punct de vedere urbanistic prin PUG și în prezent are

functiunea de Zona de unitati industriale sau depozitare.

2.7.SITUATIA EXISTENTA PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare de apa, retele de telecomunicatii, electricitate, si gaze naturale. Aceste retele se afla pe strada Sergiu Celibidachela, la sud de incinta propusa spre reglementare, la aproximativ 90 m .

Pe strada Paul Constantinescu exista un hidrant exterior DN 65, care ar putea asigura presiunea necesara stingerii din exterior a incendiilor.

In incinta studiata propusa pentru reglementare nu exista retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, telecomunicatii si energie electrica.

2.8.TERITORIUL CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiata are suprafata de 156 145,00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la **Reconfigurarea si largirea drumului DE 534/1 ca strada secundara în localitati rurale**, si extinderea retelelor edilitare existente din zona de studiu, inclusiv realizarea accesului auto si pietonal la incinta propusa pentru reglementare..

Bilant teritorial pentru Zona studiata :

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	26 976,00	17,27	17 632,00	11,29
02.	ZONA DE LOCUINTE Din care 5.965 mp reprezinta incinta studiata	102 082,00	65,38	107 743,00	69,00
03.	ZONA VERDE COMPACT AMENAJATA CU DESTINATIE PUBLICA	3 188,00	2,04	3 647,00	2,34
04.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE- STRAZI	23 511,00	15,06	23 511,00	15,06
05.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA DE 534/1 (Propus pentru reconfigurare si largire)	388,00	0,25	857,00	0,55
06.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA (drum propus în incinta studiata)	0,00	0,00	2 755,00	1,76
TOTAL GENERAL		156 145,00	100	156 145,00	100

Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de 9 179 mp, cu extrasul C.F. nr. 327557 Vladimirescu. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unei zone de locuinte si functiuni complementare, prin parcelarea terenului in 14 parcele indepente,

astfel : 1 parcela pentru realizarea unei strazi secundare cu amenajarile aferente pentru acces la parcelele rezultate (drum propus în incinta studiata), 12 parcele destinate locuintelor cu maxim doua apartamente si 1 parcela pe care se doreste realizarea unui spatiu verde compact amenajat.

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate va fi cea de Zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Parcelarea terenului în 14 parcele, dintre care 12 vor avea funcțiunea de locuire , o parcela va avea funcțiunea de cai de comunicații, iar ultima parcela va avea funcțiunea de Spații verzi compacte cu destinație publică- Spații verzi amenajate cu parc și loc de joacă
- b) Construcții noi:
Construcții pentru locuințe cu maxim 2 apartamente și anexe gospodărești, garaje/carport cu regim mic de înălțime;
- d) Imprejmuiri
- e) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă.
- f) Amenajarea celor 12 parcele destinate locuirii cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- g) Se vor asigura accesul autospecialelor de intervenție;
- h) Construcții tehnico edilitare și Platforma gospodăreasca;
- i) Iluminat arhitectural;
- j) Reconfigurarea și lărgirea drumului public DE 534/1, inclusiv racordul cu strada Sergiu Celibidache. **Prospectul stradal al drumului DE 534/1** se va extinde înspre partea de vest a drumului existent, de 4,00 m cu încă 5,00 m, rezultând **9,00m**, și se va reface astfel : parte carosabile 4,00m , trotuar 1,20 m, spațiu verde de aliniament pe partea stânga a drumului 1,80 m, spațiu verde de aliniament pe partea dreaptă a drumului 2,00 m, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, iluminat public pe stalpi conform normelor în vigoare, alimentați prin fir – în varianta de amplasare subterană, și dotati cu lampi tip LED, rețea de apă și canalizare executate în varianta de amplasare subterană, rețea de energie electrică executată în varianta de amplasare subterană, conform HCL nr. 35/2021. Prospectul stradal va avea lățimea de 9,00 m.
- k) **realizarea unui drum de incintă** cu profilul stradal de 12m, ce se va realiza pe latura Nordică a incintei propuse pentru reglementare și va avea rolul de a asigura accesul auto și pietonal la cele 12 parcele rezultate cu funcțiunea propusă de locuire

si la parcela cu functiunea propusa de spatiu verde amenajat cu destinatie publica.

Drumul de incinta va avea prospectul stradal de 12,00m, si va cuprinde: parte carosabila de 5,50m, trotuare, spatii verzi de aliniament, accese auto si pietonale la parcele rezultate, locuri de parcare pentru autoturisme, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energie electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, vor fi prevazute in varianta de amplasare subterana.

l) Spatiu verde compact amenajat- public

m) Acces carosabil.

Cele 12 parcele cu functiunea dominanta de **Locuire** vor avea urmatoarele suprafete de teren, astfel:

Parcela nr. 1 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 2 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 3 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 4 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 5 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 6 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 7 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 8 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 9 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 10 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 11 – Steren=500,00mp

Parcela nr. 12 – Steren=465,00mp

Celelalte 2 parcele vor avea urmatoarele suprafete de teren, astfel:

Parcela nr. 13 – Steren=459,00mp (**spatiu verde amenajat cu destinatie publica**)

Parcela nr. 14 – Steren=2745,00mp (**Drumul de incinta**)

Bilant teritorial pentru Incinta propusa spre reglementare :

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	9 179,00	100,00	0,00	0,00
02.	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. DOUA UNITATI LOCATIVE (Parcelele 1-12)	0,00	0,00	5965,00	64,99
	Locuinte si anexe –(maxim 40 % din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00	2386,00	25,99
	Circulatii carosabile, alei pietonale, parcaje, platforme (min. 25 % din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00	1491,25	16,25
	Spatiu verde amenajat (min. 35 % din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00	2087,75	22,75
03.	ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA CU DESTINATIE	0,00	0,00	459,00	5,00

	PUBLICA (Parcela 13)				
04.	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA CU AMENAJARILE AFERENTE (Parcela 14)	0,00	0,00	2745,00	30,01
	Circulatii auto	0,00	0,00	1874,00	20,42
	Circulatii pietonale	0,00	0,00	313,00	3,41
	Zona verde de aliniament	0,00	0,00	550,00	5,99
	Zona tehnico-edilitara si gospodareasca	0,00	0,00	18,00	0,19
TOTAL GENERAL		9179,00	100	9179,00	100

Bilant Spatiu verde pentru Incinta propusa spre reglementare :

Nr. Crt.	Bilant spatiu verde in incinta propusa spre reglementare	Propus din suprafata totala a terenului propus spre reglementare	
		mp	%
01.	Spatiu verde amenajat aferent zonei de locuinte (minim 35 % din suprafata parcelei propuse) (Parcelele 1-12)	2087,75	22,74
02.	Zona verde de aliniament (Parcela 14)	550,00	5,99
03.	Zone verzi compacte amenajate cu destinatie publica (Parcela 13)	459,00	5,00
TOTAL GENERAL		3096,75	33,73

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE

Indicatori urbanistici situatia existenta

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

PENTRU PARCELELE 1-12

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA STUDIATA PENTRU FUNCTIUNEA propusa ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. 2 UNITATI LOCATIVE		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	00,0 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	1,20

Procentul minim de spatii verzi pentru incinta reglementata:

- Minim 35,00%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de:

- maxim S/D+P+1E;

PENTRU PARCELA 13

Amenajarea spațiului verde compact cu alei și mobilier urban în proporție de max.

10% din suprafața acestuia. Se vor respecta prevederile Legii 24/2007.

3.2. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES

PUBLIC NECESARE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

Lm unitate functionala - ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

Lm –Zona de locuinte

SVa - ZONA SPATII VERZI COMPACTE CU DESTINATIE PUBLICA.

Cepi - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA cu amenajarile aferente – drum de incinta cu profilul stradal de 12m

CC1 – Reconfigurare si largire Drum public DE 534/1 identificat prin extras CF NR. 327558.

Indicatori minimi si maximi propusi

P.O.T. minim propus = 5,00%

C.U.T. minim propus = 0,1

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Asigurarea zonelor verzi pe parcela în suprafața de minim 35%

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții va fi de:

- Pentru locuințe: maxim S/D+P+1E – h max. = 9,00m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P – h max cornisa/atic= 3,00m și h max coama = 5,00m;

Caracteristicile parcelelor destinate locuintelor

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Vor avea front la strada;
- Lungimea frontului stradal va fi mai mare sau egală cu 12,00m pentru locuințele

cuplate si izolate;

- Lungimea frontului stradal va fi mai mare sau egala cu 15,00m pentru locuintele locuite cu 2 apartamente;
- Adâncimea sa fie mai mare decât frontul stradal.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultare sa respecte conditiile mai sus mentionate.

Regimul de aliniere fata de limita de proprietate:

a. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Retragera minima admisa fata de aliniamentul frontului stradal este de 2,00 m fata de limita de proprietate ale loturilor cu destinatia de locuire.
- Pentru parcela 1 retragera minima admisa fata de aliniamentul frontului stradal dinspre Drumul public DE 534/1, din vest este de 3,00 m fata de limita de proprietate.
- Pentru parcela 12 retragera minima admisa fata de limita laterala estica dinspre spatiul verde cu parc si loc de joaca, identificat cu parcela 13, este de 3,00 m fata de limita de proprietate.
- Garajele/car-port se pot amplasa la frontul stradal, astfel încât înaltimea acestora sa nu depaseasca $h_{\text{max cornisa/atic}} = 3,00\text{m}$ si $h_{\text{max coama}} = 5,00\text{m}$, obligatoriu regimul de înaltime va fi Parter.

b. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

b.1. Ampasarea cladirilor fata de limitele laterale ale loturilor cu destinatia de locuire

- Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate vor fi conform codului civil, iar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor direct afectati.
- În cazul locuintelor izolate, se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00m fata de una dintre limitele laterale.
- În cazul locuintelor cuplate, este permisa amplasarea constructiei la minim 5 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte pe una dintre laturi, cu conditia ca fiecare casa sa aiba o retragere minima de 3 metri fata de cealalta limita laterala de proprietate.

b.2. Ampasarea cladirilor fata de limitele posterioare

- Retragera minima admisa este de 6,00 m fata limita posterioara de proprietate.
- Amplasarea anexelor gospodaresti este admisa în partea posterioara a parcelelor. Anexele gospodaresti de tip magazie, pergola, filigorie, etc. pot fi

amplasate si în afara limitei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil, sa nu depaseasca $h_{\max \text{ cornisa/atic}} = 3,00\text{m}$ si $h_{\max \text{ coama}} = 5,00\text{ m}$, iar în cazul construirii pe limitele posterioare de proprietate, se va face cu acordul notarial al vecinilor direct afectati.

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de construibilitate a unor constructii de tip carport, garaje independente, anexe gospodaresti, (magazii, filigorii, pergole, etc.) cu regim de inaltime maxim Parter, inclusiv terasele.

c. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distanta minima între constructiile de pe aceeași parcelă va fi de minim $H/2$ din inaltimea constructiei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00m;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);

Plantatii

- Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00% avându-se in vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata pentru ansamblu cu functiuni mixte.
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie medie-înalta , înspre zona industrială.
- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Investitia urmareste transformarea unei zone mixte, care include industrie, locuinte si terenuri arabile în extravilan (UAT), într-o zona destinata locuirii si functiunilor complementare. Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat, aceasta schimbare va redefini caracterul actual al zonei, creând un mediu rezidential bine integrat si sustenabil. Noua functiune propusa va respecta toti indicii urbanistici conform legislatiei în vigoare si nu va afecta negativ arealul studiat.

Acces si circulatie

Pentru a îmbunătăți accesul și circulația în zona studiată, se vor lua următoarele măsuri:

a. *Reconfigurarea și lărgirea drumului de acces DE 534/1:*

- Profil stradal de 9,00 m.
- Parte carosabilă de 4,00 m lățime.
- Trotuare de 1,2 m lățime.
- Spații verzi de aliniament.

b. *Realizarea unui drum în incinta propusă pentru reglementare pe latura nordică:*

- Profil stradal de 12 m.
- parte carosabilă de 5,50 m, trotuar, spații verzi de aliniament, parcuri, accese auto și pietonale

Măsuri pentru asigurarea compatibilității și reducerea poluării

Pentru a integra funcțiunea de locuire în zona industrială și a asigura compatibilitatea între cele două funcțiuni, se vor implementa următoarele măsuri:

❖ Zone tampon verzi:

- Est: Parcelele de locuințe rezultate vor fi la o distanță de minim 18,15 m față de zona industrială, cu un spațiu verde public între ele, care va include vegetație mică și medie pentru a crea bariere de protecție naturale
- Înspre limita de proprietate din nordul incintei propuse pentru reglementare este propus drumul de incintă, iar spațiul verde de aliniament, situat cel mai aproape de zona industrială, va avea o vegetație medie pentru a crea bariere naturale, cu o lățime minimă de 1,00 m până la drumul asfaltat propus. Acest drum va servi ca o barieră de protecție între zona industrială și viitoarele parcele cu funcțiunea de locuire, astfel încât distanța dintre zona industrială și construcțiile de locuințe va fi de minim 14,00 m, datorită retragerii acestora față de aliniamentul stradal.

❖ Izolare fonica și vizuala:

- Bariere vegetale și structuri de izolare pentru a minimiza impactul vizual și fonic.
- Materiale și tehnologii care reduc poluarea fonica și protejează împotriva emisiilor nocive.

❖ Reducerea poluării:

- Spații verzi ample pentru absorbția poluanților și îmbunătățirea calității aerului.
- Plantarea de arbori și arbuști pentru reducerea prafului și noxelor.

- Monitorizarea constanta a calitatii aerului si masuri corective.

Prin aceste masuri, investitia va crea o zona de locuire moderna, bine integrata în mediul înconjurator, compatibila cu functiunile existente si cu un nivel redus de poluare.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORALE DE REFERINTA SI LA NIVELUL LOCALITATII:

La nivel de PUG, prin realizarea investitiei se va asigura utilizarea eficienta a terenului studiat, în contextul respectarii mediului înconjurator si a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investitii se asigura continuitatea dezvoltarii zonei, cresterea nivelului de trai si implicit o imbunatatire a calitatii vietii locuitorilor.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE:

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Regularizarea drumului DE 534/1 se va putea face prin grija si pe costul beneficiarului/investitorului privat interesat.

Beneficiarul/investitorul privat interesat va fi cel care își asuma raspunderea pentru suportarea tuturor costurilor aferente realizarii corespunzatoare a accesului catre parcela propusa pentru reglementare, precum si utilarea si dotarea acestui acces care face parte din zona studiata.

Costurile pentru realizarea investitiilor vor cadea în sarcina beneficiarului/investitorului privat interesat.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre autoritatile publice locale:

Nu exista costuri ce vor fi suportate de autoritatile locale.

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

Funcțiunea propusa este de – Zona de locuinte si functiuni complementare

- În Zona studiata se vor realiza urmatoarele: reamenajare racord existent, extinderea si refacerea drumului public existent identificat prin DE 534/1 (prospect stradal 9,00 m) si Accesul la incinta propusa pentru reglementare (la drumul de incinta propus).
- În incinta propusa pentru reglementare se va realiza un drum de incinta cu un prospect stradal de 12,00m care va asigura Accesul la parcelele cu functiunea de locuire, respectiv accesul la parcela cu functiunea de zona verde amenajata cu destinatie publica.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate în zona.

Nu se propun servituti asupra/in favoarea terenului studiat.

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

Accesul la parcelele rezidentiale propuse se va realiza din drumul nou propus in partea Nordica a terenului studiat, care va face legatura cu strada cu nr. Cad. 327558 (DE 534/1).

Se vor amenaja parcaje, in functie de destinatia constructiei, astfel incat va fi prevazut câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (Parcelele 1÷12) în cadrul loturilor propuse, fara a afecta domeniul public.

Accesul pe drumul nou propus în incinta propusa pentru reglementare, se va realiza prin racorduri carosabile la drumul public cu nr. cad. 327558, DE 534/1 propus spre **Reconfigurare si largire**, drum care face legatura cu strada Celibidache.

Drumul nou propus in partea din Nord a incintei propuse pentru reglementare va avea un profil stradat de 12m, amenajat astfel: trotuar min. 1,20m, spatiu verde de aliniament min. 2,00, parte carosabila min.5,5 m conform HCL 35/2021.

Parcaje

Pentru toate terenurile de locuinte vor fi prevazute spatii de parcare sau garaje, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dar nu mai putin de: 1 loc de parcare / unitate locativa.

Utilitati

Se vor extinde retelele edilitare existente a localitatii Cicir.

Alimentarea cu apa.

Pentru alimentarea cu apa potabila a amplasamentului studiat, se propune extinderea retelelor si ulterior bransamente de apa la reseaua publica a localitatii, prevazute cu camin de apometru complet echipat, in exteriorul limitei de proprietate pe zona verde. Reteaua de apa se va echipa si cu hidranti de incendiu supraterani.

Pentru satisfacerea nevoilor de apa se impune realizarea unei retele de apa atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât si pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Canalizare menajera

Apele uzate fecaloid – menajere de la cladiri se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, si camine si se vor deversa in sistemul public de ape uzate, conform PUG. Pana la extinderea retelei de canalizare menajera, se vor realiza fose septice pentru fiecare lot in parte.

Apele uzate menajere care urmeaza a fi evacuate in sistemul public de canalizare menajera, respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificata si completata prin HG 352/2005.

Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor, cele de pe copertine si apele pluviale de pe drumuri unde nu exista riscul infestarii cu hidrocarburi se vor deversa la nivelul sitului.

Alimentarea cu energie termica:

Energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni prin adoptarea unor solutii locale precum centrale termice alimentate cu gaze naturale, aeroteme electrice, panouri, sau se vor adopta solutii alternative ecologice.

Alimentarea cu gaze naturale:

Localitatea Cicir beneficiaza de gaz. Zona propusa pentru reglementare va fi alimentata cu gaze naturale prin extinderea retelei existente a localitatii Cicir, respectiv din rețeaua care este amplasata pe strada Celibidache, cu respectarea conditiilor administratorului rețelei.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse se va realiza prin extindere la rețelele existente din strada Celibidache, la aproximativ 90 m.

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran, ca si toate celelalte rețele edilitare.

Gospodarie comunală - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

Toate lucrarile de extindere, rețelele de utilitati si bransamente vor fi realizate din fondurile beneficiarului/ investitorului sau de catre operatorul rețelei edilitare, conform legislatiei în vigoare.

Capacitati de transport admise, Surse de emisii poluante

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizata prin PUZ in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa.

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 164/ 05.04.2022.

Propuneri privind metode de informare si consultarea publicului

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se va amplasa un panou de afisaj continând intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate din Vest a incintei

propușe pentru reglementare, iar documentatia Studiu de Oportunitate PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU "Zona Locuinte si functiuni complementare".

7. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

Etapizarea si finantarea lucrarilor se gaseste în tabelul urmator:

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
ETAPA I – ÎNTOCMIRE SI APROBARE P.U.Z. si R.L.U.		
Întocmire si aprobare P.U.Z. si R.L.U.	Octombrie 2025- Octombrie 2026	Titularul P.U.Z. Craciun Benjamin - Ionel
Dupa aprobarea în Consiliul Local al comunei Vladimirescu a prezentului P.U.Z., se vor obtine Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare realizarii investitiei;		
ETAPA II		
- reconfigurarea si largirea drumului de 534/1 ca strada secundara în localitati rurale cu o latime de 9,00 m		
- amenajare acces din drumul public la incinta propusa pentru reglementare		
- extindere retele edilitare		
Lucrari topo-cadastrale de alipire pentru drumul public în vederea asigurarii prospectului stradal (CF nr. 327558, CF nr. 336791 si CF nr. 336793)	1 - 2 luni de la aprobarea documentatiei de urbanism	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Trecere teren în domeniul public – pentru drumuri (zonele în care strada actuala își modifica profilul- CF nr. 336791 si CF nr. 336793)	1 - 2 luni de la aprobarea documentatiei de urbanism	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Obtinere Certificate de Urbanism (pentru parcelele exterioare din vest – CF nr. 336791 si CF nr. 336793, si amenajare DE 534/1 (CF nr. 327558,) conform prevederilor din PUZ	1 - 2 luni de la aprobarea documentatiei de urbanism	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Obtinere Autorizatii de Construire	cca. 4 luni de la obtinerea Certificatelor de Urbanism	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Începere lucrari conform Autorizatiilor de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	1 – 2 luni de la obtinerea Autorizatiilor de Construire	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat

Încheiere lucrari conform Autorizatiilor de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	12 luni de la anuntul privind începerea lucrurilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obtinerea Autorizatiilor de Construire	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Receptie lucrari construire si întabulare în Cartea Funciara	1 – 2 luni de la încheierea lucrurilor de executie	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
ETAPA III – drum de incinta propus cu prospect stradal de 12,00m - extindere retele edilitare - spatiu verde amenajat cu destinatie publica		
Obtinere Certificat de Urbanism	1 - 2 luni de la Receptia lucrurilor construire si întabulare în Cartea Funciara , de la ETAPELE I si II	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Obtinere Autorizati de Construire	cca. 4 luni de la obtinerea Certificatelor de Urbanism	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Începere lucrari conform Autorizatiilor de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	1 – 2 luni de la obtinerea Autorizatiilor de Construire	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Încheiere lucrari conform Autorizatiilor de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	12 luni de la anuntul privind începerea lucrurilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obtinerea Autorizatiilor de Construire	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Receptie lucrari construire si întabulare în Cartea Funciara	1 – 2 luni de la încheierea lucrurilor de executie	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
ETAPA IV – - amenajare accese din strada cu prospect stradal de 12 m - constructii noi in cadrul parcelelor destinate locuirii (parcelele de la 1-12) si bransamente la retelele edilitare		
Obtinere Certificat de Urbanism	1 - 2 luni de la Receptia lucrurilor construire si întabulare în Cartea Funciara, de la ETAPELE I si II	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Obtinere Autorizati de Construire	Dupa finalizarea Receptiei lucrurilor construire si întabulare în Cartea Funciara , de la ETAPA III cca. 4 luni de la obtinerea	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat

	Certificatelor de Urbanism	
Începere lucrari conform Autorizatiilor de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	1 – 2 luni de la obtinerea Autorizatiilor de Construire	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Încheiere lucrari conform Autorizatiilor de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	12 luni de la anuntul privind începerea lucrarilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obtinerea Autorizatiilor de Construire	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat
Receptie lucrari construire si întabulare în Cartea Funciara	1 – 2 luni de la încheierea lucrarilor de executie	Beneficiarul PUZ/ investitorul privat interesat

*Conditia realizarii receptiei la terminarea lucrarilor pentru Etapa I si II înainte de emiterea Autorizatiei de construire pentru categoriile necesare investitiei ZONEI DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Realizarea investitiei este oportuna, datorita situarii amplasamentului în imediata apropiere fata de vatra veche a satului.

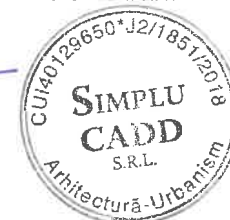
Prin dezvoltarea locuintelor în aceasta zona, se va optima utilizarea terenurilor disponibile si se va contribui la cresterea densitatii locative într-un mod sustenabil.

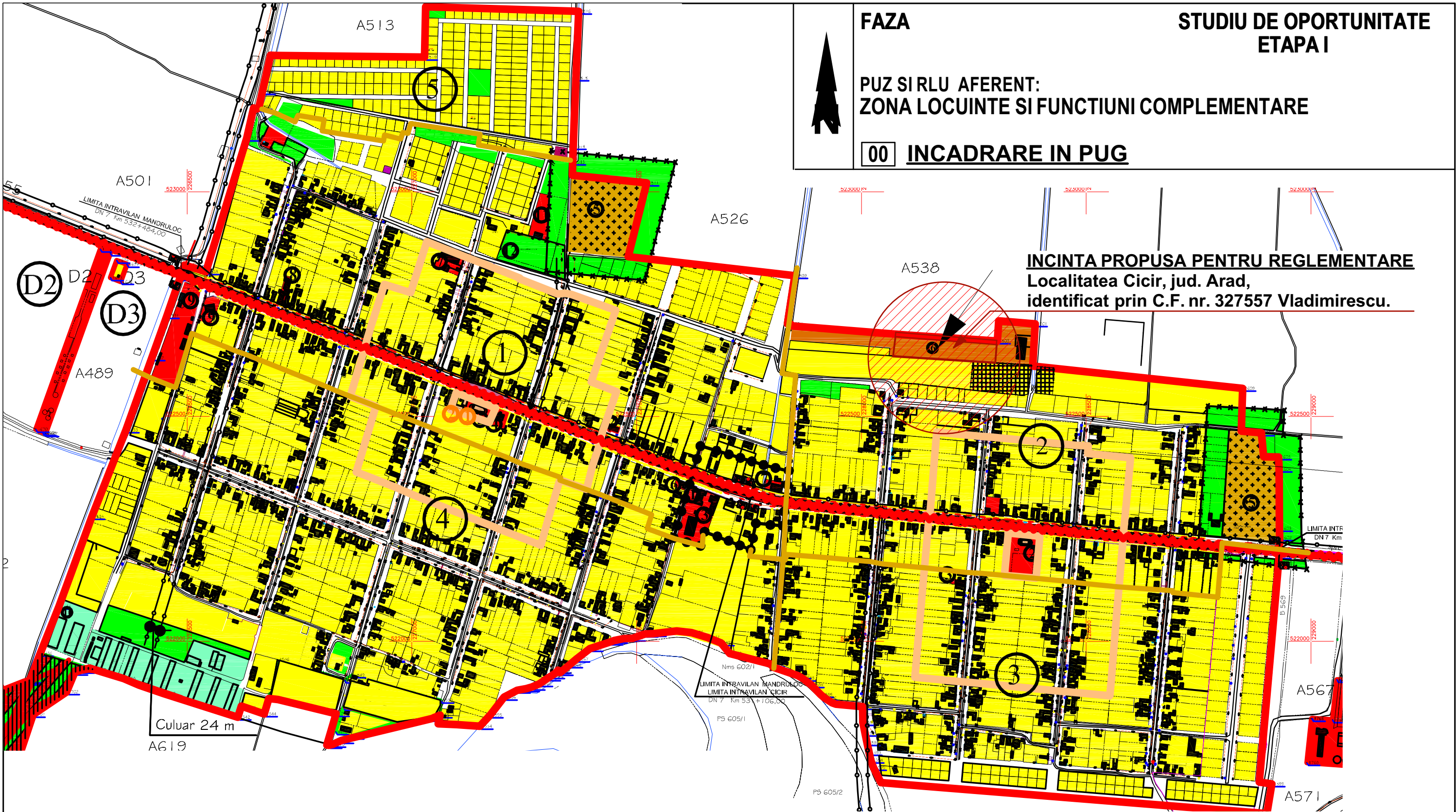
Prin crearea unui mediu urban planificat si bine reglementat, se va îmbunatati calitatea vietii locuitorilor. Locuintele moderne, spatiile verzi amenajate si infrastructura îmbunatatita vor contribui la crearea unui mediu prietenos si confortabil pentru rezidenti.

Realizarea investitiilor solicitate în zona de locuinte propusa spre reglementare este oportuna deoarece raspunde nevoilor comunitatii locale, promoveaza o dezvoltare urbana echilibrata si aduce beneficii socio-economice semnificative.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Alexandra CORNEA



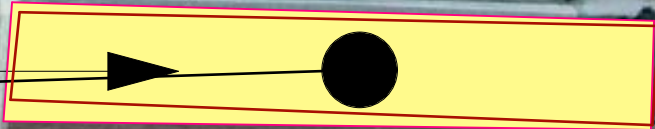


LEGENDA	
	LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ
	LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE -	
	ZONA PENTRU LOCUINȚE - REGIM MIC-MEDIU/MARE DE ÎNĂLȚIME
	ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
	ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
	SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
	ZONA DE AGREMENT + SERVICII (ZONA MIXTĂ)
	ZONA CONSTRUCȚII AFERENTĂ LUCRARILOR EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICAȚIE FEROVIARE ȘI AMENAJARI AFERENTE
	ZONA PROTECȚIE MONUMENTE PROPUSE
	MONUMENTE PROPUSE
	SITURI ARHEOLOGICE CLASATE
	SITURI ARHEOLOGICE REPERATE

ZONE DE PROTECȚIE INTERDICȚIE	
	ZONE DE PROTECȚIE FAȚA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
	ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE CIMITIRE
	ZONE PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULUOARE TEHNICE
	ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
	INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z.
	INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
DRUMURI	
	DRUMURI NAȚIONALE
	PORTIUNI DE DRUM AGLOMERAT

VERIFICATOR / EXPERT	TITLUL, NUME, PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță		PROIECTANT	Beneficiar	Proiect Numar
		PROIECTANT GENERAL	Denumire Proiect	Nr.proiect subproiectant
SEF PROIECT	Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU	SCARA	Obiect	Faza: S.O.
COORDONATOR URBANISM	Arh. Alexandra CORNEA	-----	Denumire Plansa	Cod Plansa
DESENAT	Arh. Alexandra CORNEA	DATA	Amplasament	Plansa Nr.
INTOCMIT	Arh. Alexandra CORNEA	Octombrie 2025		00 U

**INCINTA PROPUSA PENTRU
REGLEMENTARE**
Localitatea Cicir, jud. Arad,
identificat prin C.F. nr. 327557
Vladimirescu.

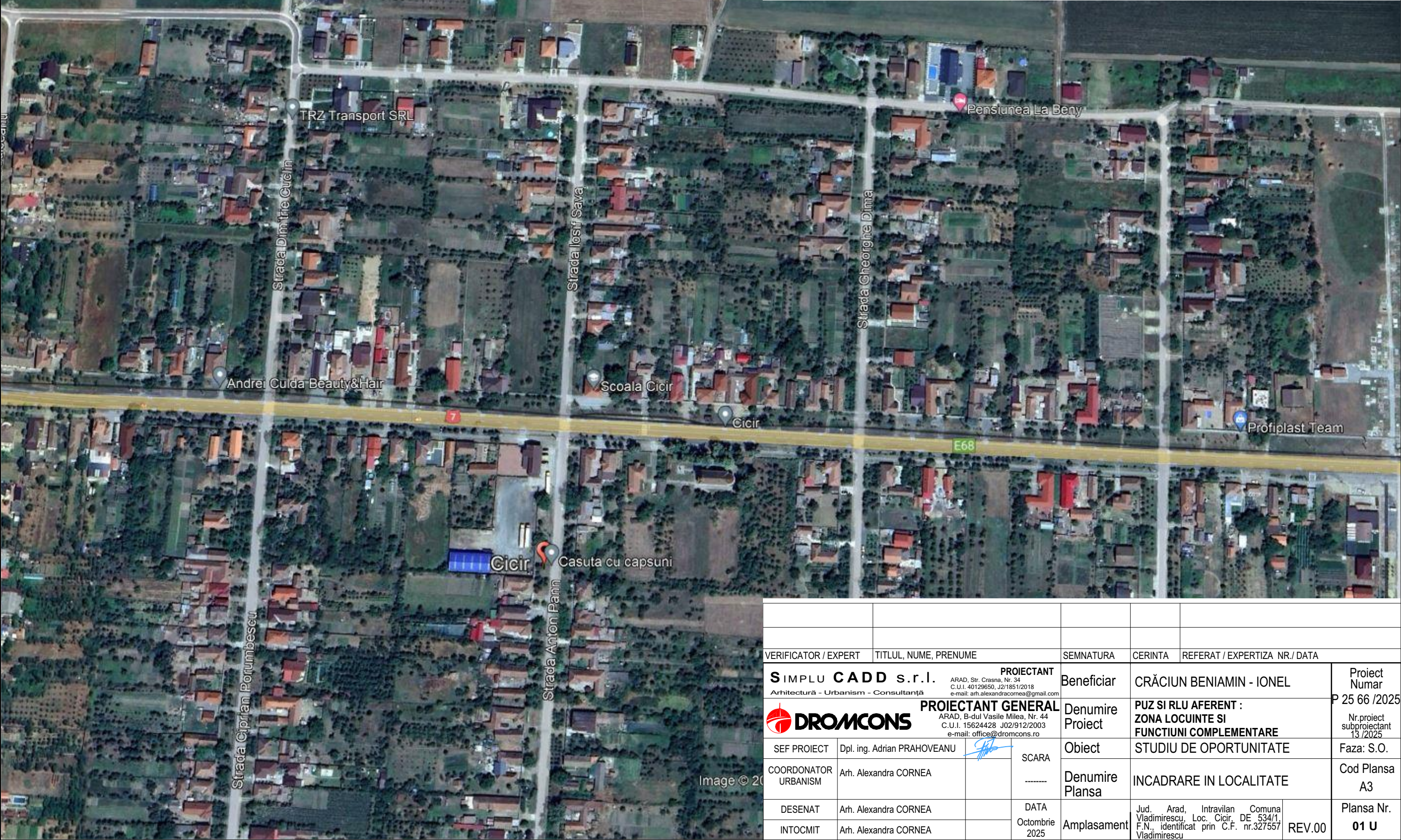


FAZA

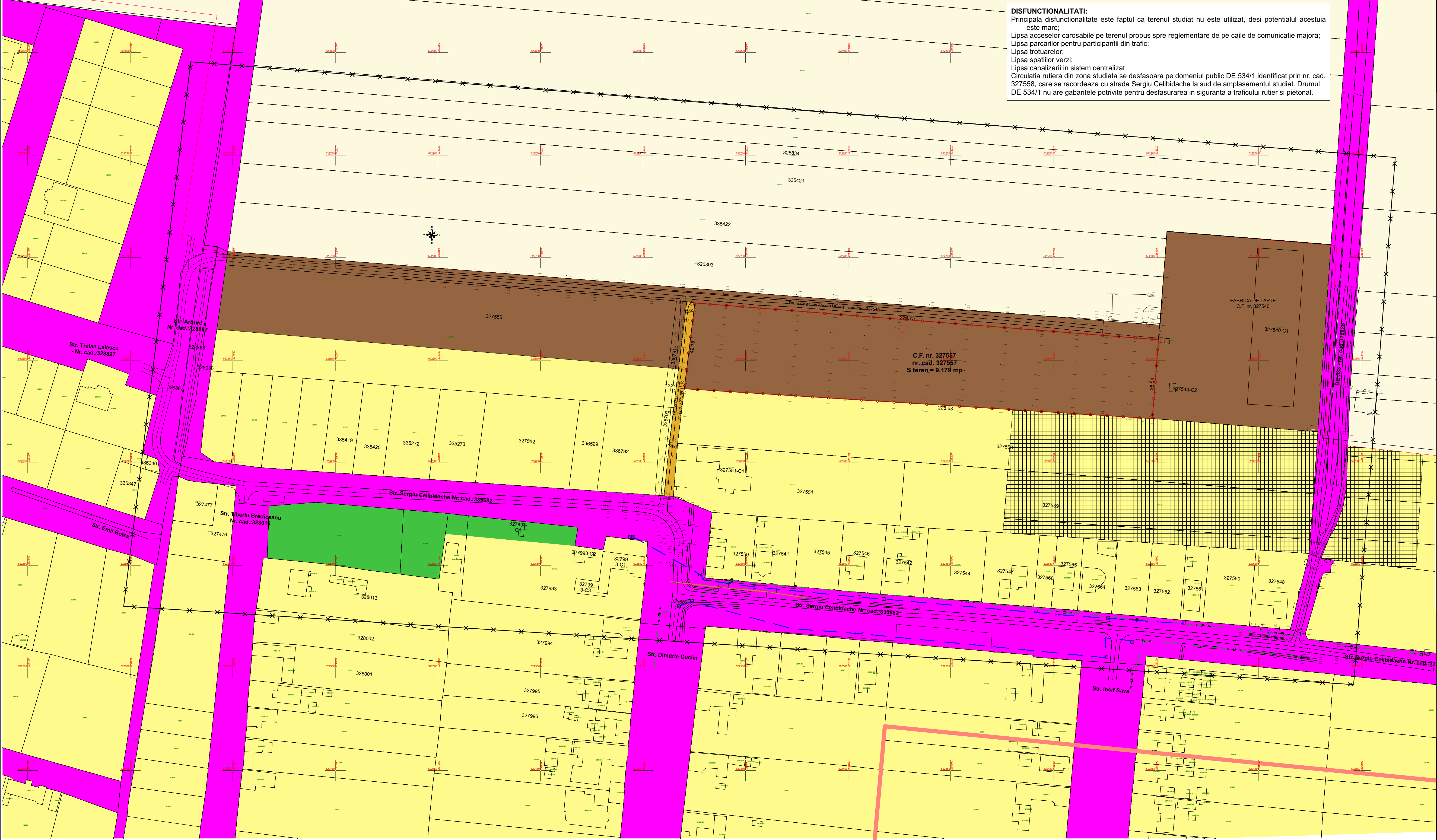
STUDIU DE OPORTUNITATE
ETAPA I

PUZ SI RLU AFERENT:
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

01 INCADRARE IN LOCALITATE



VERIFICATOR / EXPERT		TITLUL, NUME, PRENUME		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
SIMPLU CADD s.r.l.		PROIECTANT		Beneficiar	CRĂCIUN BENIAMIN - IONEL		Proiect Numar
Arhitectură - Urbanism - Consultanță		ARAD, Str. Crasna, Nr. 34 C.U.I. 40129650, J2/1851/2018 e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com					P 25 66 /2025
DROMCONS		PROIECTANT GENERAL		Denumire Proiect	PUZ SI RLU AFERENT : ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		Nr.proiect subproiectant 13 /2025
SEF PROIECT		Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU	SCARA	Obiect	STUDIU DE OPORTUNITATE		Faza: S.O.
COORDONATOR URBANISM		Arh. Alexandra CORNEA	-----	Denumire Plansa	INCADRARE IN LOCALITATE		Cod Plansa A3
DESENAT		Arh. Alexandra CORNEA	DATA	Amplasament	Jud. Arad, Intravilan Comuna Vladimirescu, Loc. Cicir, DE 534/1 F.N., identificat prin C.F. nr.327557 Vladimirescu		Plansa Nr. 01 U
INTOCMIT		Arh. Alexandra CORNEA	Octombrie 2025				
					REV.00		



FAZA

PUZ SI RLU AFERENT:
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
02 **SITUATIA EXISTENTA**

STUDIU DE OPORTUNITATE
ETAPA I

LEGANDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- ZONA PROTECTIE MONUMENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA LOCUINTE - REGIM MIC - MEDIU/MARE DE INALTIME
- ZONA INDUSTRIALA
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA CAI DE COMUNICATII RUTIERE DE 534/1
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIE

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA DE ENERGIE ELECTRICA
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA

Nr. cad.: 327557

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	522677.940	228075.293	226.75
2	522659.996	228301.336	38.54
3	522621.579	228298.304	228.63
4	522636.109	228070.139	42.15
S(1)=9179mp P=536.07m			

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA		EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE		26.976,00	17,27%
ZONA DE LOCUINTE		102.082,00	65,38%
din care 5.965,00 mp reprezinta incinta studiata			
ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA cu destinatie publica		3.188,00	2,04%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - STRAZI		23.511,00	15,06%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE DE 534/1 (propus pentru reconfigurare si largire)		388,00	0,25%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (din care propus in incinta studiata)		0,00	0,00%
TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA		156.145,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA PROPUISA SPRE REGLEMENTARE		EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE		9.179,00	100%
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. DOUA UNITATI LOCATIVE (Parcele 1-19)		0,00	0,00%
Locuiri si anexe - maxim 40% din suprafata parcelei propuse			
Circulatie carosabila, alei pietonale, parcaje, platforme (min. 25% din suprafata parcelei propuse)		0,00	0,00%
Spatiu verde amenajat (min. 35% din suprafata parcelei propuse)			
ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA cu destinatie publica (Parcele 14)		0,00	0,00%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE		0,00	0,00%
Circulati auto		0,00	0,00%
Zona verde de aliniment		0,00	0,00%
Circulati pietonale		0,00	0,00%
Zona tehnico editara si gospodareasca		0,00	0,00%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA		9.179,00	100,00

SIMPLU CADD S.R.L.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

PROIECTANT
ARAD, Str. Crisana, Nr. 34
C.U.I.: 4010960, 2018410218
e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com

DROMCONS
ARAD, Str. Vasile Milea, Nr. 44
C.U.I.: 15624428, 202912/2003
e-mail: office@dromcons.ro

PROIECTANT GENERAL
ARAD, Str. Crisana, Nr. 34
C.U.I.: 15624428, 202912/2003
e-mail: office@dromcons.ro

SEF PROIECT Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU

COORDONATOR URBANISM Arh. Alexandra CORNEA

DESENAT Arh. Alexandra CORNEA

INTOCMIT Arh. Alexandra CORNEA

Beneficiar CRĂCIUN BENIAMIN - IONEL

Denumire Proiect PUZ SI RLU AFERENT : ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Obiect STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire Plansa SITUATIA EXISTENTA

Amplasament Jud. Arad, Intravilan Comuna Vladimirescu, Loc. Clifor, DE 534/1, P.N., identificat prin C.F. nr.327557

Proiect Numar

25 66 /2025

Nr. proiect subproiectant 13 /2025

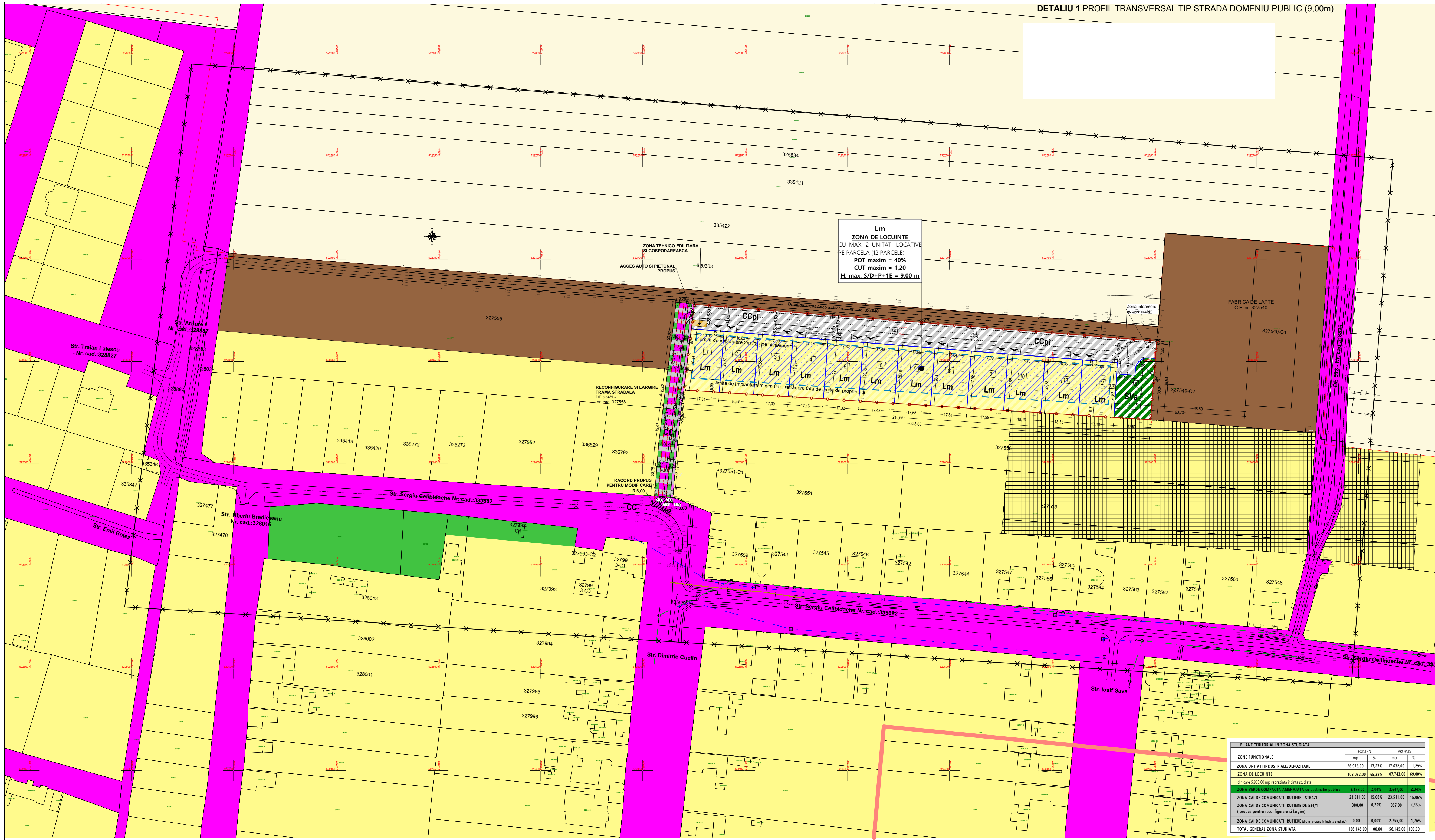
Faza: S.O.

Cod Plansa A2 (420*905)

Plansa Nr.

02 U

REV.00



DETALIU 1 PROFIL TRANSVERSAL TIP STRADA DOMENIU PUBLIC (9,00m)



FAZA
PUZ SI RLU AFERENT:
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
03 CONCEPTUL PROPOS

STUDIU DE OPORTUNITATE
ETAPA I

- LEGENDA:**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
 - ZONA PROTECTIE MONUMENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA LOCUINTE - REGIM MIC - MEDIU/MARE DE INALTIME
 - ZONA INDUSTRIALA
 - SPATIU PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. 2 UNITATI LOCATIVE PE PARCELA
 - ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE, CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE SI A ANEXELOR TIP PERGOLA, TERASE NEACOPERITE SI IMPREJMUIRE
 - ZONA TEHNICO EDILITARA SI GOSPODAREASCA
 - ZONA VERDE COMPACTA cu destinatie publica
 - TRAMA STRADALA (CIRCULATI CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI, CIRCULATII PIETONALE, ZONE VERZI DE ALINIAMENT)
 - DRUM PUBLIC EXISTENT DE 534/1 - PROPOS PENTRU RECONFIGURAREA SI LARGIREA PROFILULUI STRADAL DE LA 4,00M LA 9,00M, IN VEDEREA ASIGURARII ACCESULUI LA INCINTA PROPUISA SPRE RELEMENTARE
 - RACORD PROPOS PENTRU REAMENAJARE (INTERSECTIE)
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA DE GAZE NATURALE
 - RETEA DE ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPOS DIN DRUMUL EXISTENT DE 534/1**
ACCES AUTO PENTRU LOCUINTE (Parcela 1-12)

INDICI URBANISTICI MINIM SI
MAXIM PROPUSE
PENTRU PARCELELE
PROPUSE 1-12

MINIM			
	EXISTENT	PROPOS	
1.	P.O.T.	0,00 %	5,00%
2.	C.U.T.	0,00	0,10

MAXIM			
	EXISTENT	PROPOS	
1.	P.O.T.	0,00 %	40,00%
2.	C.U.T.	0,00	1,20

H max. Coama 9,00m, maxim S/D+P+1E pentru constructii de locuinte, cu maxim doua unitati locative pe parcela
Spatiu verde: min. 35% pe parcela

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
Lm - ZONA DE LOCUINTE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:
Lm - Zona de locuinte, cu maxim doua unitati locative pe parcela (Parcela 1-12)
CCpi - Zona de cai de comunicatii
Drum de incinta propus-Circulatii carosabile, circulatii pietonale, drumuri, trotuare, parcuri, accese la loturile propuse pentru locuinte, zone verzi de aliniament in exteriorul loturilor propuse pentru locuinte, platforma tehnico edilitara si gospodareasca (Parcela14);
SvA - Zone verzi compact amenajate -Spatii verzi amenajate cu parc si loc de joaca, in exteriorul loturilor propuse pentru locuinte (Parcela13);

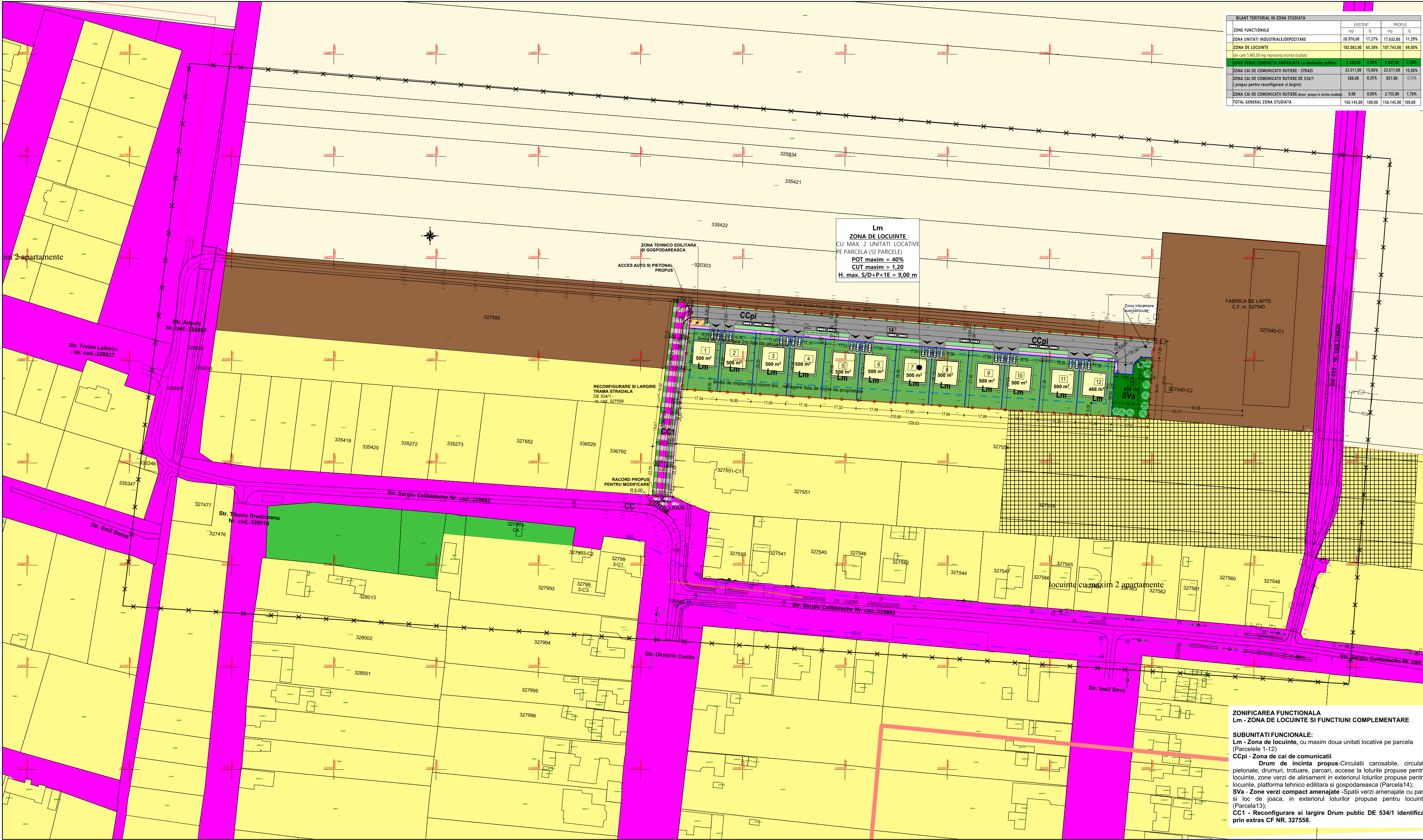
CC1 - Reconfigurare si largire Drum public DE 534/1 identificat prin extras CF NR.327558.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA PROPUISA SPRE RELEMENTARE					
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	9.179,00	100%	0,00	0,00	0,00%
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. DOUA UNITATI LOCATIVE (Parcela 1-12)	0,00	0,00%	5.965,00	64,99%	
Locuinte si anexe- (maxim 40% din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00%	2.386,00	25,99%	
Circulatii carosabile, ale pietonale, parcuri, platforme (min. 25% din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00%	1.491,25	16,25%	
Spatiu verde amenajat (min. 35% din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00%	2.087,75	22,75%	
ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA cu destinatie publica (Parcela 13)	0,00	0,00%	459,00	5,00%	
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (Parcela 14)	0,00	0,00%	2.755,00	30,01%	
Circulatii auto	0,00	0,00%	1.874,00	20,42%	
Zona verde de aliniament	0,00	0,00%	550,00	5,99%	
Circulatii pietonale	0,00	0,00%	313,00	3,41%	
Zona tehnico edilitara si gospodareasca	0,00	0,00%	18,00	0,19%	
TOTAL GENERAL ZONA RELEMENTATA	9.179,00	100,00	9.179,00	100,00	

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA RELEMENTATA - PROPOS DIN SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI					
1.	Spatiu verde amenajat aferent zonei de locuinte (Parcela 1-12)	2.087,75		22,74%	
2.	Zona verde de aliniament (Parcela 14)	550,00		5,99%	
3.	Zone verzi compacte amenajate (Parcela 13)	459,00		5,00%	
4.	TOTAL GENERAL	3.096,75		33,73%	

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA					
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	26.976,00	17,27%	17.632,00	11,29%	
ZONA DE LOCUINTE	102.082,00	65,38%	107.743,00	69,00%	
din care 5.965,00 mp reprezinta incinta studiata					
ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA cu destinatie publica	3.188,00	2,04%	3.647,00	2,34%	
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - STRAZI	23.511,00	15,06%	23.511,00	15,06%	
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE DE 534/1 (propos pentru reconfigurare si largire)	388,00	0,25%	857,00	0,55%	
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (drum - propus in incinta studiata)	0,00	0,00%	2.755,00	1,76%	
TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA	156.145,00	100,00	156.145,00	100,00	

SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță	PROIECTANT ARAD, Str. Crisana, Nr. 34 C.U.I.: 40120660, 20184102018 e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com		Beneficiar	CRĂCIUN BENIAMIN - IONEL	Proiect Numar
	PROIECTANT GENERAL ARAD, Str. Crisana, Nr. 34 C.U.I.: 15624428, 2029122003 e-mail: office@dromcons.ro		Denumire Proiect	PUZ SI RLU AFERENT : ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	25 66 /2025 Nr.proiect subproiectant 13 /2025
SEF PROIECT COORDONATOR URBANISM	Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU Arh. Alexandra CORNEA	SCARA 1:1000	Obiect	STUDIU DE OPORTUNITATE	Faza: S.O.
DESENAT INTOCMIT	Arh. Alexandra CORNEA Arh. Alexandra CORNEA	DATA Octombrie 2025	Denumire Planşa	CONCEPTUL PROPOS	Cod Planşa A2 (420*905)
Amplasament				Jud. Arad, Intravilan Comuna Vladimirescu, Loc. Clif, DE 534/1, P.N., identificat prin C.F. nr.327557	Planşa Nr. 03 U



BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUSE	
	mp	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	26.976,00	17,27%	17.632,00 11,29%
ZONA DE LOCUINTE	102.082,00	65,38%	107.743,00 69,00%
din care 5.965,00 mp reprezinta incinta studiata			
ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA cu destinatie publica	3.186,02	2,04%	1.647,00 1,04%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - STRAZI	23.511,00	15,06%	23.511,00 15,06%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE DE S34/1 (propus pentru reconfigurare si largire)	388,00	0,25%	857,00 0,55%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (drum propus in incinta studiata)	0,00	0,00%	2.755,00 1,76%
TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA	156.145,00	100,00	156.145,00 100,00

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE
ETAPA I

PUZ SI RLU AFERENT:
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

04 PROPUNERE MOBILARE

- LEGANDA:
- LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA PROTECTIE MONUMENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA LOCUINTE - REGIM MIC - MEDIUMARE DE INALTIME
- ZONA INDUSTRIALA
- SAPTII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSE
- CONSTRUCTII PROPUSE, POSIBILA MOBILARE
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. 2 UNITATI LOCATIVE PE PARCELA
- ZONA TEHNICO EDILITARA SI GOSPODAREASCA
- CIRCULATII CAROSABILE, PARCARI, ACCESE
- CIRCULATII PIETONALE
- ALEI AUTO, PIETONALE SI PLATFORME IN PARCELELE DESTINATE LOCUINTELOR (DE LA 1-12)
- ZONA VERDE SI DE PROTECTIE CAROSABIL - ZONA VERDE DE ALINIAMENT
- ZONA VERDE AMENAJATA - Spatii verzi amenajate cu parc si loc de joaca
- ZONA VERDE AMENAJATA PE PARCELELE DESTINATE LOCUINTELOR (DE LA 1-12)
- DRUM PUBLIC EXISTENT DE S34/1 - PROPUSE PENTRU RECONFIGURAREA SI LARGIREA PROFILULUI STRADAL DE LA 4,00M LA 9,00M, IN VEDEREA ASIGURARII ACCESULUI LA INCINTA PROPUSE SPRE REGLEMENTARE
- RACORD PROPUSE PENTRU REAMENAJARE (INTERSECTIE)

INDICI URBANISTICI MINIM SI
MAXIM PROPUSE
PENTRU PARCELELE
PROPUSE 1-12

MAXIM		
	EXISTENT	PROPUSE
1. P.O.T.	0,00 %	40,00%
2. C.U.T.	0,00	1,20

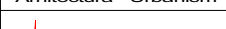
- RETELE EDILITARE EXISTENTE
- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA DE ENERGIE ELECTRICA
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA

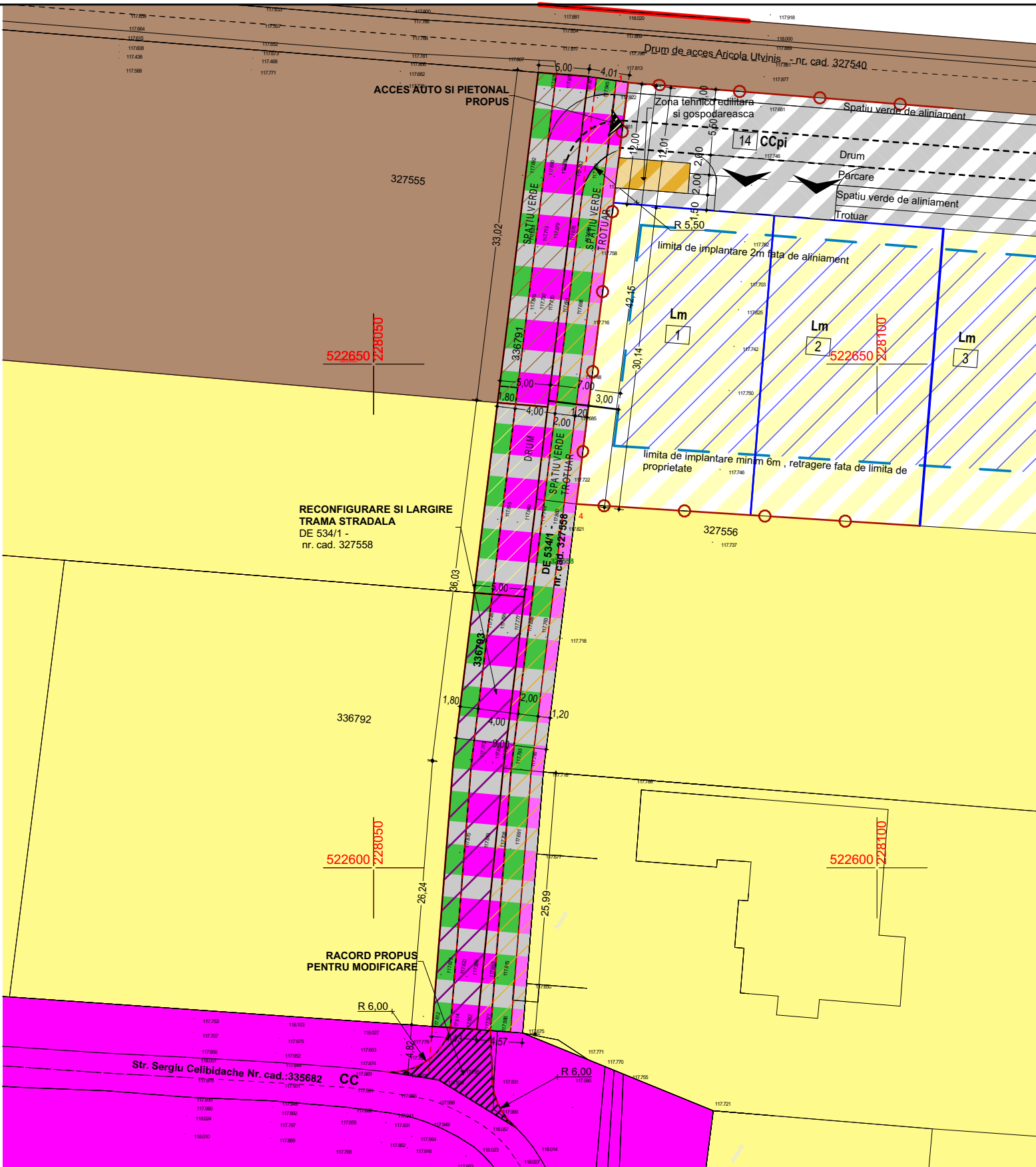
BILANT TERITORIAL IN INCINTA PROPUSE SPRE REGLEMENTARE			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUSE	
	mp	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	9.179,00	100%	0,00 0,00%
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. DOUA UNITATI LOCATIVE (Parcela 1-12)	0,00	0,00%	5.965,00 64,99%
Locuinte si teren - insusim 40% din suprafata parcelei propuse	0,00	0,00%	2.386,00 25,99%
Circulatii carosabile, alei pietonale, parcuri, platforme (min. 25% din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00%	1.497,25 16,25%
Spatii verde amenajati (min. 35% din suprafata parcelei propuse)	0,00	0,00%	2.087,75 22,75%
ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA cu destinatie publica	0,00	0,00%	1.647,00 17,50%
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (Parcela 14)	0,00	0,00%	2.755,00 30,01%
Circulatii auto	0,00	0,00%	1.674,00 20,42%
Circulatii pietonale	0,00	0,00%	1.560,00 5,99%
Zona verde de aliniament	0,00	0,00%	319,00 3,41%
Zona tehnico edilitara si gospodareasca	0,00	0,00%	16,00 0,19%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	9.179,00	100,00	9.179,00 100,00

BILANT SPAII VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA - PROPUSE DIN SUPRAFATA TOTALA A STUDIULUI		
1. Spatii verde amenajati aferenti zonei de locuinte (Parcela 1-12)	2.087,75	22,74%
2. Zona verde de aliniament (Parcela 14)	319,00	5,99%
3. Zona verde compacta amenajata (Parcela 13)	1.647,00	17,50%
4. TOTAL GENERAL	3.096,75	33,73%

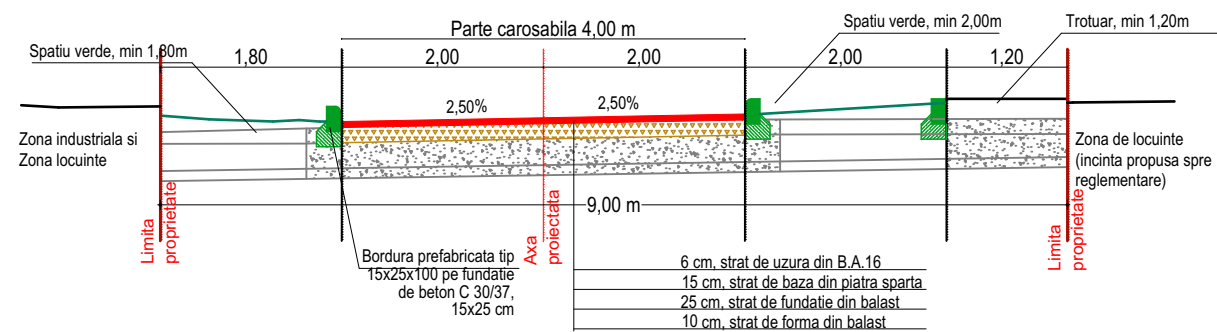
ZONIFICAREA FUNCTIONALA
Lm - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:
Lm - Zona de locuinte, cu maxim doua unitati locative pe parcela (Parcela 1-12)
CCpi - Zona de cai de comunicatii
Drum de incinta propus-Circulatii carosabile, circulatii pietonale, drumuri, trotuare, parcuri, accese la loturile propuse pentru locuinte, zone verzi de aliniament in exteriorul loturilor propuse pentru locuinte, platforma tehnico edilitara si gospodareasca (Parcela 14);
SVA - Zone verzi compact amenajate - Spatii verzi amenajate cu parc si loc de joaca, in exteriorul loturilor propuse pentru locuinte (Parcela 13);
CC1 - Reconfigurare si largire Drum public DE 534/1 identificat prin extras CF NR. 327558.

SIMPLU CADD S.R.L.		PROIECTANT		Beneficiar		CRĂCIUN BENIAMIN - IONEL		Proiect Numar	
Arhitectură - Urbanism - Consultanță		ARAD, Str. Crisana, Nr. 34 C.U.I.: 40120660, 20184101018 e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com						25 66 /2025	
		PROIECTANT GENERAL		Denumire Proiect		PUZ SI LU AFERENT : ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		Nr. proiect subproiect	
SEF PROIECT		Dipl. ing. Adrian PRAHOVEANU		Obiect		STUDIU DE OPORTUNITATE		Faza: S.C.	
COORDONATOR URBANISM		Arh. Alexandra CORNEA		SCARA 1:1000		Denumire Plansa		Cod Plan A2 (420*905)	
DESENAT		Arh. Alexandra CORNEA		DATA Octombrie 2025		Amplasament		Plansa Nr.	
INTOCMIT		Arh. Alexandra CORNEA				Jud. Arad, Intravilan Comuna Vladimirescu, Loc. Cîrf, DE 534/1, P.N., identificat prin C.F. nr.327557 Vladimirescu		04 U	
						REV.00			



PROFIL TRANSVERSAL TIP STRADA DOMENIU PUBLIC (9,00m)



LEGAȚA:

LIMITE

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- ZONA LOCUINȚE - REGIM MIC - MEDIU/MARE DE ÎNĂLȚIME
- ZONA INDUSTRIALĂ
- ZONA CĂI DE COMUNICĂȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE PE PARCELĂ
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE, CU EXCEȚȚIA DOTĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE ȘI A ANEXELOR TIP PERGOLĂ, TERASE NEACOPERITE ȘI ÎMPREJMUIRE
- ZONA TEHNICO EDILITARĂ ȘI GOSPODĂREASCĂ
- TRAMA STRADALĂ (CIRCULĂȚII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI, CIRCULĂȚII PIETONALE , ZONE VERZI DE ALINIAMENT) -PARCELĂ 14
- DRUM PUBLIC EXISTENT DE 534/1 - PROPUȘ PENTRU RECONFIGURAREA ȘI LĂRGIREA PROFILULUI STRADAL DE LA 4,00M LA 9,00M , ÎN VEDEREA ASIGURĂRII ACCESULUI LA ÎNCINTĂ PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE
- RACORD PROPUȘ PENTRU REAMENAJARE (INTERSECȚIE)
- ACCES AUTO ȘI PIETONAL PROPUȘ DIN DRUMUL EXISTENT DE 534/1
- ACCES AUTO PENTRU LOCUINȚE (PARCELELE 1-12)

DRUM PUBLIC EXISTENT DE 534/1 - PROPUȘ PENTRU RECONFIGURAREA ȘI LĂRGIREA PROFILULUI STRADAL DE LA 4,00M LA 9,00M , ÎN VEDEREA ASIGURĂRII ACCESULUI LA ÎNCINTĂ PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE

- DE 534/1 (CF NR 327558- 388 mp)
- TEREN PROPUȘ PENTRU EXTINDERE ȘI RECONFIGURARE DE 534/1 (CF NR 336791- 165 mp)
- TEREN PROPUȘ PENTRU EXTINDERE ȘI RECONFIGURARE DE 534/1 (CF NR 336793 - 304 mp)

SIMPLU CADD s.r.l.
Arhitectură - Urbanism - Consultanță

PROIECTANT
ARAD, Str. Crasna, Nr. 34
C.U.I. 40129650, J2/1851/2018
e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com

PROIECTANT GENERAL
ARAD, B-dul Vasile Milea, Nr. 44
C.U.I. 15624428 J02/912/2003
e-mail: office@dromcons.ro

SEF PROIECT Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU

COORDONATOR URBANISM Arh. Alexandra CORNEA

DESENAT Arh. Alexandra CORNEA

INTOCMIT Arh. Alexandra CORNEA

SCARA 1:500

DATA Octombrie 2025

Beneficiar	CRĂCIUN BENIAMIN - IONEL	Proiect Numar	P 25 66 /2025
Denumire Proiect	PUZ SI RLU AFERENT : ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Nr.proiect subproiectant	13 /2025
Obiect	STUDIUL DE OPORTUNITATE	Faza: S.O.	
Denumire Plansa	EXTINDERE SI RECONFIGURARE DE 534/1	Cod Plansa	A3
Amplasament	Jud. Arad, Intravilan Comuna Vladimirescu, Loc. Ciocir DE 534/1, F.N., identificat prin C.F. nr.327557	Plansa Nr.	05 U
	REV.00		