



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 12195/16.03.2026

**ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI
URBANISTIC ZONAL ÎNȚIAT DE SC IMOTRUST SA**

**"Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu 218/31.10.2023 - Dezvoltare mixta: zona
locuinte colective si functiuni complementare si zona comert si servicii", intravilan, str. Aurora,
loc. Vladimirescu, jud. Arad**

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **intenția realizării unui PUZ** pentru dezvoltare **zonă mixta: zona locuinte colective si functiuni complementare si zona comert si servicii** de către **SC IMOTRUST SA, CUI 1680630**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **14.320 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **intravilan**, în partea de sud a DN7, identificat prin **CF nr. 336758 și 336611 Vladimirescu**.

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat inițiatorul solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic pentru locuinte colective cu parter partial comercial cu regim de înălțime Corp A: S/D+P+2E+1ER, Corp B: S/D+P+3E+1ER, Corp C: S/D+P și locuinte colective cu parter partial comercial și zonă servicii/comert cu regim de înălțime Corp D: S/D+P+5E, Corp E: S/D+P+3E. Accesul se va realiza din str. Aurora și drumul colector paralel cu DN7 prin amenajare corespunzătoare.

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 18.03.2026 – 01.04.2026.**

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 14.04.2026.

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





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

421/2025
 STUDIU de OPORTUNITATE
 „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
 PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
 DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
 COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
 IMOTRUST s.a.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE si COMERT/SERVICII”
Amplasament:	Intravilan loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758 si 336611 Vladimirescu
Beneficiar:	IMOTRUST S.A.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	421/2025
Data elaborarii:	Februarie 2026

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **14.320 mp**, este liber de constructii si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	UAT	Numar CF	Suprafata CF [mp]	Categorie folosinta	I/E	Proprietar
1	Vladimirescu	336758	10.362	curti-constructii si drum	intravilan	IMOTRUST s.a.
2	Vladimirescu	336611	3.958	curti-constructii si drum	intravilan	IMOTRUST s.a.
TOTAL			14.320			

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii au fost reglementate recent din punct de vedere urbanistic prin documentatia de urbanism de tip PUZ „Zona servicii/comert, amenajari incinta, alei auto si pietonale, spatii verzi, elemente publicitare – Zona 2”, care a fost aprobată prin HCL al Comunei Vladimirescu nr. 218 din 31.10.2023 și care a fost implementată parțial.

Cele 2 parcele care fac obiectul prezentei documentații sunt separate de parcela identificată prin CF nr. 336610 Vladimirescu – strada Aurora, având atribuită funcțiunea Căi de comunicație terestră – strada, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023.



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord - teren proprietate publică Comuna Vladimirescu (CF nr. 330842 Vladimirescu) și teren proprietate privata persoana juridica (CF nr. 336608 Vladimirescu) – ambele având funcțiunea de Căi de comunicație rutieră (drum colector) conform PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023;

Est - terenuri proprietate privata persoane juridice (CF nr. 330837 Vladimirescu – zonă de servicii conform PUG si CF nr. 336563 Vladimirescu – zonă locuințe colective P+3E conform PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023, aflată în construcție);

Sud - terenuri proprietate privată persoane fizice și juridice (CF nr. 336528, 330169, 334668, 336759, 336550 Vladimirescu – toate având funcțiunea de zonă servicii conform PUG și PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023);

Vest - drum proprietate publică Comuna Vladimirescu (CF nr. 333175 Vladimirescu) și canal proprietate publică Statul Român cu administrare ANIF – Cn 418 (CF nr. 334327 Vladimirescu);

Zona studiată este cea indicată prin **certificatul de urbanism nr. 280/09.09.2025**, insumand o suprafata de **116.000 mp**:

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

Est – str. Iulia;

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

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

Interventiile urbanistice din zona studiată vor viza extinderea rețelilor tehnico-edilitare și amenajarea accesurilor în incinta din strada Aurora și din drumul colector ce leaga str. Cetatii Orod de str. Iulia, propus prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023

Pentru echiparea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, iluminat public, gaz) și **amenajarea Străzii Aurora** cu parte carosabilă și trotuare la nivel de finisaj asfaltic și soluții de colectare și evacuare ape pluviale **dezvoltatorul privat a obținut autorizații de construire.**

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de terenuri situate în UTR nr. 14 – cu funcțiunea dominantă instituită și servicii de interes public conform PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani și prelungit prin HCL 97/24.06.2025 până la intrarea în vigoare a noului PUG, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

Acestea au făcut parte dintr-o zonă care a fost reglementată din punct de vedere urbanistic prin PUZ „Zona servicii/comert, amenajări incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, elemente publicitare – Zona 2”, aprobat prin HCL Vladimirescu cu nr. 218/31.10.2023, aflându-se conform acestuia în zona Z1- servicii/comert și locuințe colective cu regim redus de înălțime, subzona IS-Co – servicii și comert.

PUZ „Zona servicii/comert, amenajări incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, elemente publicitare – Zona 2”, aprobat prin HCL Vladimirescu cu nr. 218/31.10.2023 se află parțial în implementare, cu excepția teritoriilor vizate spre modificare prin prezenta documentație.



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Amplasamentul vizat este situat în intravilanul loc. Vladimirescu, în sud-estul sensului giratoriu prin care se realizează accesul în Cartierul Via Carmina. În prezent, zona vizată poate fi accesată din DN7 prin str. Cetății Orod și str. Augusta, ambele stăzi cu finisaj asfaltic. Strada Aurora este delimitată din punct de vedere cadastral și dezvoltatorul privat a obținut autorizații de construire pentru echiparea corespunzătoare a acesteia conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu cu nr. 218/31.10.2023. Dezvoltatorul privat a efectuat demersurile necesare și în vederea obținerii autorizației de construire pentru amenajarea corespunzătoare a drumului colector din partea de nord, fiind emis certificat de urbanism în acest sens.

Pe amplasamentul vizat nu exista fond construit în prezent.

Profilul terenului reglementat prezinta o diferenta de nivel variabila intre zonele componente ale amplasamentului. Cotele de nivel variaza intre 109.30 NMN, in partea de nord, si 110.30 NMN in partea de sud.

Fondul construit din vecinatate se prezinta astfel:

La vest de amplasament, vis-a-vis de str. Cetății Orod se afla Biserica Harvest, o galerie comercială și supermarket-ul Lidl – construcții finalizate.

La sud de amplasament, adiacent zonei vizate se află 2 terenuri neconstruite având funcțiunea de zonă servicii, pe celelalte fiind edificate o pensiune cu anexe și magazinul ACA. De cealaltă parte a străzii Augusta, fondul construit este reprezentat de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

La est de amplasament se afla un sediu de birouri în regim de înaltime P+3E construit iar pe terenul din sud, adiacent străzii Augusta, se află în construcție un complex de locuințe colective în regim de înălțime P+3E format din 2 corpuri de clădire.

La nord de amplasament se afla parcele cu funcțiunea cai de comunicatie rutiera – drum colector, reglementate prin documentatia de urbanism aprobata prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023 iar de cealaltă parte a drumului colector si a canalului, nu există un fond construit, fiind vorba despre terenuri aflate în zona de siguranță și protecție a drumului național. În partea de nord-vest funcționează un showroom auto second-hand în aer liber.

Intre cele 2 parcele propuse spre reglementare se afla parcela cu CF nr. 336610 Vladimirescu (clasificată ca str. Aurora), avand latimea prospectului stradal de 12 m. Pentru echiparea tehnico-edilitara (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public) și amenajarea Străzii Aurora cu parte carosabilă și trotuare la nivel de finisaj asfaltic și soluții de colectare și evacuare ape pluviale dezvoltatorul privat a obținut autorizații de construire.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 280/09.09.2025** emis de primarul Comunei Vladimirescu, destinatia stabilita prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023 este de „IS-Co-servicii si comert” situata in zona Z1 - servicii/comert si locuinte colective cu regim redus de inaltime. Reglementările în vigoare se prezintă după cum urmează:

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

- Constructii pentru servicii , constructii hoteliere, salon cosmetica/coafura, birou profesii liberale, etc.;
- constructii pentru invatamânt: scoli, gradinite, crese etc.;
- constructii pentru activitati culturale si sportive: cluburi, biblioteci, sali de sport, piscine, muzee, centre de afaceri si expozitii etc.;



**T A R A
P L A N**

TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

- o constructii pentru sanatate: bai publice, dispensare, policlinici, spitale, case de odihna, centre de zi, clinica veterinara etc.,

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

Utilizari permise cu conditii: -

Utilizari interzise: orice alte utilizari

Regimul de aliniere:

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

C-tile/amenajarile aferente dotarilor tehnico-edilitare si platformele de incinta vor putea fi amplasate in afara zonei de constructibilitate propusa, cu respectarea prevederilor Cod Civil si a tuturor conditiilor din avize.

Aspectul general: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Fatadele se vor trata unitar. Se va folosi o paleta cromatica formata din griuri si nuante pastelate.

Împrejmuiri (optionale) la frontul stradal: transparente, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2m; Împrejmuiri (optionale) laterale: opace/transparentecu Hmax. = 2m; se recomanda dublarea imprejmuirii cu gard viu; sunt permise elemente opace in planul imprejmuirii dinspre strada fara ca acestea sa depaseasca 30% din latimea parcelei; imprejmuirea se va realiza integral in limita de proprietate a beneficiarului si se va figura astfel in documentatie. In cazul in care se doreste construirea imprejmuirii centrat pe miezuina se va prezenta acordul vecinilor informa autentica.

Regim de înălțime: max. S/D+P+2E; Hmax cornișă/atic = 15 m; Hmax coamă = 18 m; Hmax totem = 25 m.

Indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 50%; C.U.T. max. = 2;

Rețele în zonă: apă, canalizare, gaze, energie electrică; Accesul pietonal și carosabil pe parcelă: din str. Aurora si drumul colector propus paralel cu DN7 aflat in proiectare; Latime acces carosabil = max 10 m. Accesul carosabil si pietonal pot fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal.

Parcaje: cf. Anexei 5 la RGU aprobat pri HG 525/1996 actualizat.

Spatii verzi: min. 10% din suprafata parcelei. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrarile de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate.

Regimul de actualizare/modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente:



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Avand in vedere ca solicitarea implica actualizarea si modificarea documentatiei de urbanism PUG invigoare, in conformitate cu art. 32, alin. (3), lit. a) din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale art.31, lit. d), pct. 2 si art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata, autorizarea investiției este conditionata de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere sunt modificarea functiunii, propunerea de parcelare, rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara – dupa caz, reglementarea accesului in zona (din str. Aurora si drumul colector propus paralel cu DN7 aflat in proiectare), a circulatiilor in incinta și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatoriurbanistici, inaltime maxime, aspect etc.).

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

Amplasamentul nu figureaza in zone de siguranță și/sau protecție.

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

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

IMOTRUST S.A., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone pentru locuinte colective cu parter partial comercial și servicii si/sau comert. Intentia beneficiarului urmareste dezvoltarea si extinderea activitatii existente privind dezvoltarea imobiliara.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului, dupa cum urmeaza:

- reglementarea acceselor in incinta;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea conditiilor de parcelare;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Se propune urmatoarea organizare a zonei propusa spre reglementare:

1. Pe zona identificată prin CF nr. 336758 Vladimirescu, în suprafață de 10.362 mp, situată în partea de vest a străzii Aurora, se propune un complex de locuințe colective cu parter partial comercial, formată din 3 corpuri de clădire, astfel:

- Corp A: S/D+P+2E+1ER (în suprafață de max. 40% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Cetății Orod);
- Corp B: S/D+P+3E+1ER (în suprafață de max. 50% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Aurora);
- Corp C: S/D+P (în suprafață de max. 20% din suprafața aferentă POT, adiacent DN7).



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Se va asigura o circulație de incintă, auto și pietonală, perimetrală ansamblului, cu locuri de parcare – min. 1,5 locuri/apartament și pentru spațiile comerciale de la parter conform anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat, amenajate in incinta propusa spre reglementare.

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse in incinta pot fi asigurate inclusiv in parcaje subterane, amenajate in incinta propusa spre reglementare.

Se propune amenajarea unui acces din drumul colector prevăzut prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023 și a două accese din strada Aurora. In cazul in care, prin alte proiecte, vor fi realizate strazi suplimentare si adiacente incintei reglementate, altele decat drumul colector si str. Aurora, este permisa realizarea unui nou acces carosabil din acestea.

2. Pe zona identificată prin CF nr. 336611 Vladimirescu, în suprafață de 3.958 mp, situată în partea de est a străzii Aurora, se propune un ansamblu format dintr-o clădire dedicată exclusiv pentru servicii/comert – gândită ca un corp de accent/reper vertical, în partea de nord a amplasamentului, orientată la drumul național DN7 și o clădire de locuințe colective cu parter partial comercial, în partea de sud a amplasamentului, astfel:

- Corp D: S/D+P+5E (în suprafață de max. 40% din suprafața aferentă POT, adiacent DN7)
- Corp E: S/D+P+3E (în suprafață de max. 70% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Aurora).

Aceste corpuri de clădire vor fi independente, nu va fi afectată însorirea corespunzătoare a locuințelor colective, iar spațiul dintre ele va fi amenajat ca spațiu verde privat cu destinație publică.

Se va asigura circulație de incintă, auto și pietonală, cu locuri de parcare – min. 1,5 locuri/apartament și pentru spațiile comerciale conform anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat, amenajate in incinta propusa spre reglementare.

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse in incinta pot fi asigurate inclusiv in parcaje subterane, amenajate in incinta propusa spre reglementare.

Se propune amenajarea a maxim două accese din strada Aurora.

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Functiunea principala (dominanta):

Zona mixta (parcela cu CF nr. 336611 Vladimirescu):

Zona locuințe colective cu parter partial comercial și zona servicii/comert

– pentru clădirea dedicată exclusiv pentru servicii/comert și parterul comercial al cladirii cu locuințe colective: clădiri administrative (birouri), clădiri comerciale (alimentație publică), clădiri social-culturale precum:

- o constructii pentru servicii, constructii hoteliere, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, etc.;
- o construcții pentru învățământ: școli, grădinițe, creșe etc.;
- o construcții pentru activități culturale și sportive: cluburi, biblioteci, săli de sport, piscine, muzee, centre de afaceri și expoziții etc.;



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

- o construcții pentru sănătate: băi publice, dispensare, policlinici, spitale, farmacii, case de odihnă, policlinici, farmacii, centre de zi, centre de imagistica, cercetare, clinică veterinară etc.,
- pentru etajele superioare ale clădirii pentru locuințe colective cu parter partial comercial: locuințe colective – apartamente cu 1...4 camere;
și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, spații administrative, spații de prezentare, cabină poartă, elemente de signalistica și publicitate, totem, spații verzi în proporție de min. 10% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.

Zona locuințe colective cu parter partial comercial (parcela cu CF nr. 336758 Vladimirescu):

- pentru parterul comercial al locuințelor colective: clădiri administrative (birouri), clădiri comerciale (alimentație publică, magazine de prezentare/vanzare produse nealimentare), clădiri social-culturale precum:
 - o constructii pentru servicii, constructii hoteliere, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, etc.;
 - o construcții pentru învățământ: școli, grădinițe, creșe etc.;
 - o construcții pentru activități culturale și sportive: cluburi, biblioteci, săli de sport, piscine, muzee, centre de afaceri și expoziții etc.;
 - o construcții pentru sănătate: băi publice, dispensare, policlinici, farmacii, spitale, clinici, centre de imagistica, cercetare, case de odihnă, centre de zi, clinică veterinară etc.,
- pentru etajele superioare ale clădirilor pentru locuințe colective cu parter comercial: locuințe colective – apartamente cu 1...4 camere;
și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, spații administrative, spații de prezentare, cabină poartă, elemente de signalistica și publicitate, totem, spații verzi în proporție de min. 10% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.

Subzone functionale propuse:

- 1. Zona cai de comunicatie rutiera de incinta** – accese pe parcelele propuse, platforme carosabile și pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrica și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu;
- 2. Zona verde amenajata de incinta** – min. 10% din suprafata fiecărei parcele propuse, din care min. 5% se va amenaja ca zona verde privată de utilitate publică;

BILANȚ TERITORIAL PARCELA cu CF nr. 336758 Vladimirescu - 10.362 mp				
UTILIZARI FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Constructii pentru SERVICII/COMERT, maxim	5.181	50,00%	0	0,00%



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIUL de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Constructii pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER partial COMERCIAL, maxim	0	0,00%	4.145	40,00%
SPATII VERZI AMENAJATE de incintă, minim	1.036	10,00%	1.036	10,00%
Platforme carosabile si pietonale, parcari, amenajari tehnico-edilitare, elemente de signalistica in incintă	4.145	40,00%	5.181	50,00%
TOTAL GENERAL	10.362	100.00%	10.362	100.00%

BILANȚ TERITORIAL PARCELA cu CF nr. 336611 Vladimirescu - 3.958 mp

UTILIZARI FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Constructii pentru SERVICII/COMERȚ, maxim	1.979	50,00%	633	16,00%
Constructii pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER partial COMERCIAL, maxim	0	0,00%	950	24,00%
SPATII VERZI AMENAJATE de incintă, minim	396	10,00%	396	10,00%
Platforme carosabile si pietonale, parcari, amenajari tehnico-edilitare, elemente de signalistica in incintă	1.583	40,00%	1.979	50,00%
TOTAL GENERAL	3.958	100.00%	3.958	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 14.320 MP

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONĂ SERVICII/COMERȚ, maxim	14.320	100,00%	633	4,42%
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER partial COMERCIAL, maxim	0.00	0,00%	13.687	95,58%
TOTAL GENERAL	14.320	100.00%	14.320	100.00%

Servituti. Nu sunt propuse noi servituti.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Nu e cazul. Nu se propun zone care sa faca obiectul exproprierei pentru cauza de utilitate publica.

Amenajările de interes public care să deservească zona au fost aprobate și implementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023.



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Pe fiecare parcela in parte se va amenaja zona verde privată **de utilitate publică**, in proportie de **min. 5%** din suprafata parcelei, dupa cum urmeaza:

Pe parcela cu CF nr. **336611 Vladimirescu: min. 518 mp**

Pe parcela cu CF nr. **336758 Vladimirescu: min. 198 mp**

Circulatia si asigurarea acceselor. Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Cetatii Orod prin intermediul drumului colector paralel cu DN7 propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023 și direct din str. Aurora care este accesibilă prin intermediul străzii Augusta.

Drumul colector existent la nordul celor 2 parcele a fost din punct de vedere urbanistic reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023, iar dupa aprobarea acestuia, investitorul are facute demersuri pentru obtinerea documentatilor si avizelor tehnice in vederea eliberarii Autorizatiei de Construire. Implementarea proiectului privind realizarea drumului colector si a iluminatului public aferent este in sarcina Primariei Comuna Vladimirescu.

Executia retelelor de utilitati proiectate in cadrul proiectului privind realizarea drumului colector este in sarcina dezvoltatorului privat.

Au fost efectuate toate demersurile de către dezvoltatorul privat în vederea dotării și amenajării străzii Aurora conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023 atât în ceea ce privește dotările tehnico-edilitare complete cât și realizarea părții carosabile și a trotuarelor până la nivel de asfalt. În acest sens există emise autorizații de construire și certificate de urbanism pentru extinderea rețelelor edilitare de apa si canalizare, respectiv pentru realizarea iluminatului public si a executiei partii carosabile si trotuare. Implementarea proiectului privind realizarea strazii Aurora, inclusiv iluminatul public si retele de utilitati, este in sarcina dezvoltatorului privat si sunt in curs de implementare.

Drumul colector propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023 prezintă următoarele caracteristici: va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate fie de o parte si pe cealalta a partii carosabile, cu latimea de min. 1,20 m, fie de o singura parte a carosabilului, cu latimea de 2,00 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Drumul colector va fi dotat cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED.

Strada Aurora propusa prin PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023 prezintă următoarele caracteristici: va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a partii carosabile, vor avea latimea de min. 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strada va fi dotata cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de minim 2,05 m intre partile exterioare ale trotuarelor si limitele de proprietate a parcelelor.

Functie de solutia de parcelare adoptata, se vor realiza extinderi/supradimensionari de retele pana la parcelele nou propuse, in varianta de amplasare subterana, care vor fi



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIUL de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

suportate de catre IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz). Bransarea/racordarea la reseaua de apa, canalizare, energie electrica va fi obligatorie pentru fiecare parcela.

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

Pentru parcela identificata prin CF nr. 336758 Vladimirescu se vor asigura 1 acces din drumul colector prevăzut prin PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 218/31.10.2023 și maxim două accese din strada Aurora.

In cazul in care prin alte proiecte, vor fi realizate strazi suplimentare si adiacente incintei reglementate, altele decat drumul colector si str. Aurora, pe parcela cu CF nr. 336758 Vladimirescu este permisa realizarea unui nou acces carosabil din acestea.

Pentru parcela identificata prin CF nr. 336611 Vladimirescu se vor asigura maxim două accese din strada Aurora.

Latimea unui acces carosabil va fi de maxim 10 ml și acestea pot fi amplasate oriunde pe lățimea frontului stradal al drumului colector/străzii Aurora si/sau viitoare strazi adiacente parcelelor, dupa caz.

Se va asigura cel puțin un acces pietonal la fiecare parcela, acesta putând fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al drumului colector/străzii Aurora sau viitoare strazi adiacente parcelelor.

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

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

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul proprietatii si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, pentru următoarele categorii:

- 5.1. - Construcții administrative
- 5.2. - Construcții financiar-bancare
- 5.3. - Construcții comerciale
- 5.4. - Construcții de cult
- 5.5. - Construcții culturale
- 5.6. - Construcții de învățământ
- 5.7. - Construcții de sănătate
- 5.8. - Construcții sportive

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

Locurile de parcare pentru locuinte colective vor fi suplimentate cu cele necesare spatiilor comerciale/servicii amenajate la parterul imobilelor de locuit, calibrate conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

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

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



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

421/2025
 STUDIU de OPORTUNITATE
 „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
 PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
 DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
 COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
 IMOTRUST s.a.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata.

Pentru parcelele propuse cu functiune rezidentiala – locuinte colective, **se vor amenaja zone verzi de incinta in suprafata de minim 2mp/locuitor, dar nu mai putin de 10% din suprafata parcelei, din care min. 5% se va amenaja ca zona verde privată de utilitate publică.**

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

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

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin extinderea retelei si bransament la reseaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Toate imobilele propuse se vor racorda la reseaua de apa potabila a localitatii.
 2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin extinderea retelei si racord la reseaua de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Toate imobilele propuse se vor racorda la reseaua de canalizare a localitatii.
 3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
 4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrala pe gaz, pompe de caldura sau orice alte solutii alternative.
 5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin extinderea retelei si bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.
- Sistemul de iluminat public** – nu e cazul, nu se propun străzi noi.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin extinderea retelei si bransament la reseaua de distributie gaze naturale a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.
 7. **Gospodarie comunala** – se vor prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.



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

421/2025
STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

1.8. Capacitatile de transport admise

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

In timpul exploatarii investitiei, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme de max. 3,5 tone si de 7,5 tone, acestea însă cu o frecventa redusa.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Zona locuinte colective cu parter comercial	Zona locuinte colective cu parter comercial și zonă servicii/comert
POT min. = 20,00 %	POT min. = 20,00 %
CUT min. = 0,20	CUT min. = 0,20
Regim de inaltime: min. P	Regim de inaltime: min. P

Zona locuinte colective cu parter partial comercial	Zona locuinte colective cu parter partial comercial și zonă servicii/comert
POT max. parter = 40,00 %	POT max. parter = 40,00 %
POT max. etaje superioare = 30,00 %	POT max. etaje superioare = 30,00 %
CUT max. = 1,35	CUT max. = 1,60
Regim de inaltime: Corp A: S/D+P+2E+1ER (în suprafață de max. 40% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Cetății Orod) Corp B: S/D+P+3E+1ER (în suprafață de max. 50% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Aurora) Corp C: S/D+P (în suprafață de max. 20% din suprafața aferentă POT, adiacent DN7)	Regim de inaltime: Corp D: S/D+P+5E (în suprafață de max. 40% din suprafața aferentă POT, adiacent DN7) Corp E: S/D+P+3E (în suprafață de max. 70% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Aurora) -
Hmax streasina/atic: 16,00 m, Hmax coama: 19,00 m	Pentru corp D: Hmax atic: 22,00 m Pentru corp E: Hmax streasina/atic: 14,00 m, Hmax coama: 16,00 m
H max totemuri/elemente signalistica si publicitate: 25,00 m	H max totemuri/elemente signalistica si publicitate: 25,00 m



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Zona locuinte colective cu parter comercial (CF nr. 336758 Vladimirescu)

Regimul de aliniere față de frontul stradal (străzile adiacente). Construcțiile de locuințe colective cu parter comercial vor fi amplasate la:

- min. 5,00 m față de strada Aurora;
- min. 5,00 m față de drumul colector paralel cu DN7;
- min. 5,00 m față de strada Cetății Orod;

Față de limita posterioară de proprietate (sud). Construcțiile de locuințe colective cu parter comercial vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate.

Față de limitele laterale de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe 3 laturi de străzi și are o limită posterioară.

În afara perimetrului de constructibilitate se pot amplasa circulații auto/pietonale, parcări, dotări tehnico-edilitare, elemente de signalistică, iluminat de incintă cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcelare. Se admit parcelări ulterioare ale incintelor pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstructibile aferente unei suprafețe restrânse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje trotuare de legătură, alei interne sau alte amenajări exterioare de interes comun, în special în vederea delimitării amenajărilor accesibile și utile pentru fiecare clădire de locuințe colective.



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

421/2025
 STUDIU de OPORTUNITATE
 „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
 PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
 DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
 COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
 IMOTRUST s.a.

În situația în care se vor realiza **locuințe colective structurate în mai multe case de scară**, acestea vor avea **Carte Funciara distincta pentru fiecare dintre aceste corpuri de cladire/case de scara**, în vederea gestionării autonome a părților de proprietate comună. Cu toate acestea, **din punct de vedere al reglementărilor urbanistice**, toți indicatorii urbanistici (POT/CUT, regim de înălțime, retrageri, etc.) stabiliți prin PUZ vor fi calculate prin raportarea la **parcelele inițiale din prezenta documentatie**.

Parcelările ulterioare nu vor conduce la recalculări ale indicatorilor urbanistici individuali, aceștia rămânând valabili prin raportarea la **parcelele inițiale din prezenta documentatie**, iar dezmembrările succesive vor respecta condițiile de infrastructură, circulație și echilibru funcțional definite în prezentul studiu de oportunitate.

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

Zona locuinte colective cu parter partial comercial si zonă servicii/comert (CF nr. 336611 Vladimirescu)

Corpul de clădire dedicat exclusiv pentru servicii/comerț, respectiv corpul D: S/D+P+5E, va fi amplasat obligatoriu spre drumul național DN7 și va ocupa o suprafață de maxim 40% din POT maxim admis. Acesta va avea rolul de element vertical de reper.

Regimul de aliniere față de frontul stradal (străzile adiacente). Construcțiile de locuințe colective cu parter comercial și construcția pentru servicii-comerț vor fi amplasate la:

- min. 5,00 m față de strada Aurora;
- min. 5,00 m față de drumul colector paralel cu DN7;

Față de limita posterioară de proprietate (sud). Construcțiile de locuințe colective cu parter comercial vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate.

Față de limitele laterale de proprietate (est): Construcțiile de locuințe colective cu parter comercial și construcția pentru servicii-comerț vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita laterală de proprietate.

În afara perimetrului de construibilitate se pot amplasa circulații auto/pietonale, parcări, dotări tehnico-edilitare, elemente de signalistică, iluminat de incintă cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

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

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

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

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



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

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

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

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

Parcelare. Se admit parcelări ulterioare ale incintelor pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafețe restrânse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje trotuare de legătură, alei interne sau alte amenajări exterioare de interes comun, în special în vederea delimitării amenajărilor accesibile și utile pentru fiecare clădire de locuințe colective.

În situația în care se vor realiza **locuințe colective structurate în mai multe case de scară**, acestea vor avea **Carte Funciara distincta pentru fiecare dintre aceste corpuri de cladire/case de scara**, în vederea gestionării autonome a părților de proprietate comună. Cu toate acestea, **din punct de vedere al reglementărilor urbanistice**, toți indicatorii urbanistici (POT/CUT, regim de înălțime, retrageri, etc.) stabiliți prin PUZ vor fi calculate prin raportarea la **parcelele inițiale din prezenta documentatie**.

Parcelările ulterioare nu vor conduce la recalculări ale indicatorilor urbanistici individuali, aceștia rămânând valabili prin raportarea la **parcelele inițiale din prezenta documentatie**, iar dezmembrările succesive vor respecta condițiile de infrastructură, circulație și echilibru funcțional definite în prezentul studiu de oportunitate.

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

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Funcțiunea propusă se integrează în zona în primul rând prin dezvoltarea unui complex de locuințe colective și servicii/comerț într-o poziție de interes a localității Vladimirescu, respectiv în zona de acces în localitate dinspre Arad.

Propunerea contribuie la închegarea fondului construit din zona aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Având în vedere zonele funcționale care încadrează amplasamentul - zona pentru institutii și servicii, zona rezidențială, zona cai de comunicație – este asigurată compatibilitatea funcțiilor în concordanță cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Având în vedere că între amplasamentul studiat și zona rezidențială aflată la sud și est de acesta există străzi (str. Augusta, str. Iulia), nu sunt afectate zonele de locuințe, fiind asigurate condițiile optime de însorire pentru vecinătăți.

Totodată, soluția propusă va avea în vedere ca accesul la toate celelalte proprietăți învecinate să nu fie îngreunat sau stingherit.

4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI A LOCALITATII



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica o zona neconstruita din intravilanul existent, in zona de acces în loc. Vladimirescu, dinspre Arad, pe partea dreapta. Astfel, un teren viran avand destinatia zona de servicii/ comert va fi valorificata si integrata prin realizarea unor constructii sa adaposteasca functiuni pentru servicii, comert si locuinte colective pentru care se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru realizarea investitiei propriu-zise, pentru asigurarea utilitatilor si a cheltuielilor de exploatare aferente zonei reglementate.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Comuna Vladimirescu nu va suporta nici un fel de cheltuieli privind implementarea investitiei. Toate costurile pentru implementarea propunerilor privind zona reglementata vor fi suportate de către inițiatorul documentației de urbanism / dezvoltatorul privat al zonei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordica a incintei reglementate, inspre domeniul public.

Va fi publicat un anunt privind intentiile beneficiarului in presa judeteană, iar documentatia Studiu de Oportunitate "P.U.Z. si R.L.U. – MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE si COMERT/ SERVICII", continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Compartimentul Urbanism, Cadastru si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Comunei Vladimirescu, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Comunei Vladimirescu.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.



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

421/2025
 STUDIU de OPORTUNITATE
 „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
 PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
 DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
 COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
 IMOTRUST s.a.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) extinderea/suplimentarea retelelor tehnico-edilitare la fiecare parcela, dupa caz;
- b) amenajarea acceselor carosabile si pietonale pentru fiecare parcela;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- b) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- c) Edificare clădiri locuințe colective cu parter partial comercial și clădiri servicii/comert;
- d) Amenajare zone verzi de incintă.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor / Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”	-
Etapa II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrarilor necesare in vederea construirii cladirilor care fac obiectul PUZ si RLU „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE si COMERT/ SERVICII” si pentru extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare , dupa caz.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru construirea cladirilor care fac obiectul PUZ si RLU „MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE si COMERT/ SERVICII” si pentru extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare , dupa caz.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V*	Receptia la terminarea lucrarilor pentru realizarea și dotarea tehnico-edilitară a străzii Aurora conform prevederi PUZ aprobat prin HCL nr. 218/31.10.2023.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Receptia la terminarea lucrarilor pentru construirea cladirilor care fac obiectul PUZ si RLU	IMOTRUST S.A.



TARA PLAN s.r.l.

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

421/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT
PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 –
DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE
COLECTIVE si COMERT/ SERVICII”
IMOTRUST s.a.

	„MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 218 din 31.10.2023 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE si COMERT/ SERVICII” si pentru extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare.	sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Declararea in vederea impunerii la organele financiare locale – nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

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

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZarii INVESTITIILOR SOLICITATE

Odata cu realizarea investitiei, diverse societati isi vor desfasura activitatea in localitatea Vladimirescu, astfel aceasta va beneficia de venituri suplimentare anuale de pe urma societatilor, pe langa taxe si impozite. Totodata se încheagă începutul dezvoltării eficiente pe verticală a locuințelor, această organizare a teritoriului fiind mult mai eficientă și prietenoasă cu mediul.

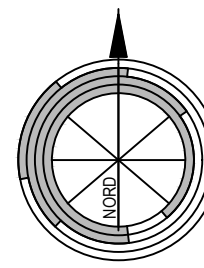
Prin edificarea cladirilor care fac obiectul prezentei documentatii se contribuie la inchegarea fondului construit din zona si conturarea zonei de acces în loc. Vladimirescu. Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin realizarea giratiei de acces din drumul national DN 7 in cartierul Via Carmina.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR Dz1, Dz2,

arh. Andreea TUȚU





STUDIU DE OPORTUNITATE

MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE si COMERT / SERVICII intravilan, loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758, 336611 Vladimirescu

0 INCADRARE IN ZONA



INCADRARE IN PUG VLADIMIRESCU

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

S total = 14.320 mp, conform: C.F. nr. 336758 Vladimirescu _____ 10.362 mp
C.F. nr. 336611 Vladimirescu _____ 3.958 mp

Teren proprietate IMOTRUST s.a.

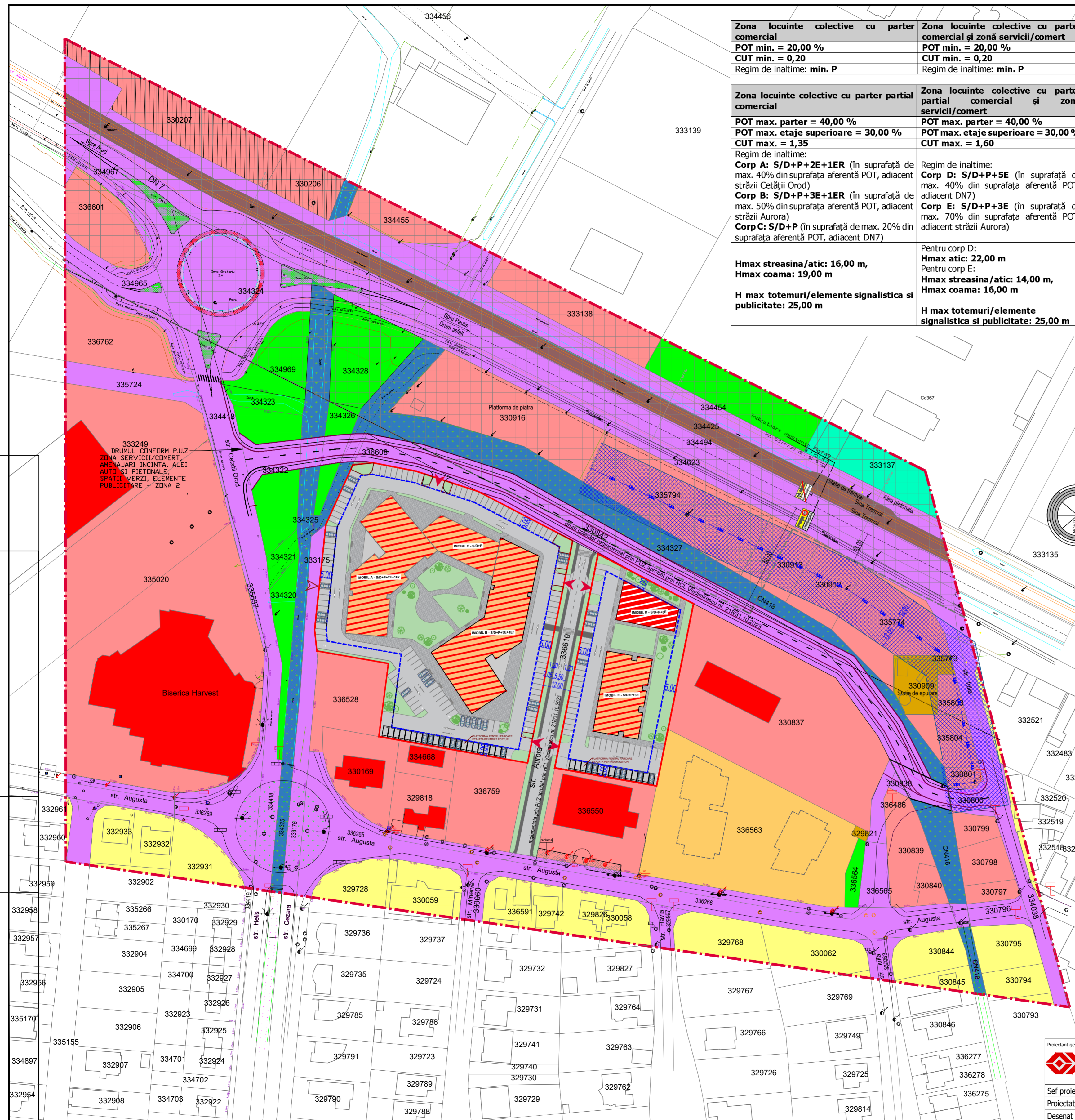
Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielaursachi@gmail.com		BENEFICIAR:		IMOTRUST s.a.		Pr. nr.:
Sef proiect		arh. Tuțu Andreea		DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE si COMERT / SERVICII"		421/2025
Proiectat		arh. Tuțu Andreea		ADRESA:		intravilan, loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758, 336611 Vladimirescu		S.O.
Desenat		arh. Jihan Agualimpia		Scara:		1:1000		Nr.plansa 00A
				OCT. 2025		DENUMIRE PLANSA:		INCADRARE IN ZONA



STUDIU DE OPORTUNITATE
MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE si ZONA COMERT / SERVICII intravilan, loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758, 336611 Vladimirescu
1 SITUATIA EXISTENTA

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 14.320 mp, conform: C.F. nr. 336758 Vladimirescu 10.362 mp
C.F. nr. 336611 Vladimirescu 3.958 mp
 - Teren proprietate IMOTRUST s.a.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 116.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - LINIE DE TRAMVAI ARAD - GHIOROC
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA TEHNICO EDILITARA
 - ZONA DE SERVICII / COMERT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM REDUS DE INALTIME
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - CANALE DESECCARE: Cn416; Cn418
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN 7 - 50 m de la limita asfaltica
 - ZONA DE PROTECTIE IN LOCALITATE PENTRU DN 7 - 25 m de la limita asfaltica
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 20 KV - 12 m DIN AXUL LINIEI ELECTRICE

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: daniel.surach@gmail.com	BENEFICIAR:	IMOTRUST s.a.	Pr. nr.:	421/2025
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE si COMERT / SERVICII"		S.O.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:1000	OBIECT:	Nr. planșa 01A
Desenat	arh. Jihan Agualimpia	Oct. 2025	DENUMIRE PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA	



Zona locuinte colective cu parter comercial POT min. = 20,00 % CUT min. = 0,20 Regim de inaltime: min. P	Zona locuinte colective cu parter comercial și zonă servicii/comert POT min. = 20,00 % CUT min. = 0,20 Regim de inaltime: min. P
Zona locuinte colective cu parter partial comercial POT max. parter = 40,00 % POT max. etaje superioare = 30,00 % CUT max. = 1,35 Regim de inaltime: Corp A: S/D+P+2E+1ER (în suprafață de max. 40% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Cetății Orod) Corp B: S/D+P+3E+1ER (în suprafață de max. 50% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Aurora) Corp C: S/D+P (în suprafață de max. 20% din suprafața aferentă POT, adiacent DN7)	Zona locuinte colective cu parter partial comercial și zonă servicii/comert POT max. parter = 40,00 % POT max. etaje superioare = 30,00 % CUT max. = 1,60 Regim de inaltime: Corp D: S/D+P+5E (în suprafață de max. 40% din suprafața aferentă POT, adiacent DN7) Corp E: S/D+P+3E (în suprafață de max. 70% din suprafața aferentă POT, adiacent străzii Aurora)
Hmax streasina/atic: 16,00 m, Hmax coama: 19,00 m H max totemuri/elemente signalistica si publicitate: 25,00 m	Pentru corp D: Hmax atic: 22,00 m Pentru corp E: Hmax streasina/atic: 14,00 m, Hmax coama: 16,00 m H max totemuri/elemente signalistica si publicitate: 25,00 m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA cu CF nr. 336758 Vladimirescu - 10.362 mp				
UTILIZARI FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcții pentru SERVICII/COMERT, maxim	5.181	50,00%	0	0,00%
Construcții pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER partial COMERCIAL, maxim	0	0,00%	4.145	40,00%
SPATII VERZI AMENAJATE de incintă, minim	1.036	10,00%	1.036	10,00%
Platforme carosabile și pietonale, parcuri, amenajări tehnico-edilitare, elemente de signalistica în incintă	4.145	40,00%	5.181	50,00%
TOTAL GENERAL	10.362	100,00%	10.362	100,00%

BILANȚ TERITORIAL PARCELA cu CF nr. 336611 Vladimirescu - 3.958 mp				
UTILIZARI FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcții pentru SERVICII/COMERT, maxim	1.979	50,00%	633	16,00%
Construcții pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER partial COMERCIAL, maxim	0	0,00%	950	24,00%
SPATII VERZI AMENAJATE de incintă, minim	396	10,00%	396	10,00%
Platforme carosabile și pietonale, parcuri, amenajări tehnico-edilitare, elemente de signalistica în incintă	1.583	40,00%	1.979	50,00%
TOTAL GENERAL	3.958	100,00%	3.958	100,00%

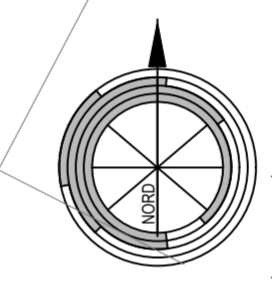
BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 14.320 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONĂ SERVICII/COMERT, maxim	14.320	100,00%	633	4,42%
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER partial COMERCIAL, maxim	0.00	0,00%	13.687	95,58%
TOTAL GENERAL	14.320	100,00%	14.320	100,00%

STUDIU DE OPORTUNITATE

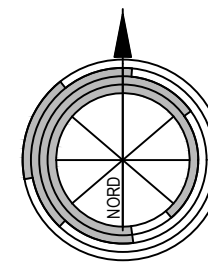
MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT / SERVICII intravilan, loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758, 336611 Vladimirescu

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 14.320 mp, conform: C.F. nr. 336758 Vladimirescu 10.362 mp
C.F. nr. 336611 Vladimirescu 3.958 mp
 - Teren proprietate IMOTRUST s.a.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 116.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - LINIE DE TRAMVAI ARAD - GHIOROC
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELE
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELE IN PERSPECTIVA (orientativ)
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA TEHNICO EDILITARA
 - ZONA DE SERVICII / COMERT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM REDUS DE INALTIME
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - CANALE DESECARE: Cn416; Cn418
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA**
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E+1E
 - ZONA SERVICII/COMERT, cu regim de inaltime maxim S/D+P+5E
 - ZONE VERZI DE INCINTA DELIMITATE ORIENTATIV
 - ZONA DESTINATA CIRCULATILOR AUTO DE INCINTA SI PARCAJE
 - ZONA DESTINATA CIRCULATILOR PIETONALE DE INCINTA SI INSTALATIILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN 7 - 50 m de la limita asfaltica
 - ZONA DE PROTECTIE IN LOCALITATE PENTRU DN 7 - 25 m de la limita asfaltica
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 20 KV - 12 m DIN AXUL LINIEI ELECTRICE



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:	IMOTRUST s.a.	Pr. nr.:	
	mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, fax. 0708.365.027 e-mail: danielursachi@gmail.com	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT / SERVICII"		421/2025
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:1.000	OBIECT:	S.O.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PLANSA:	Febr.2026		Nr. planșă 02A
Desenat	arh. Tuțu Andreea				

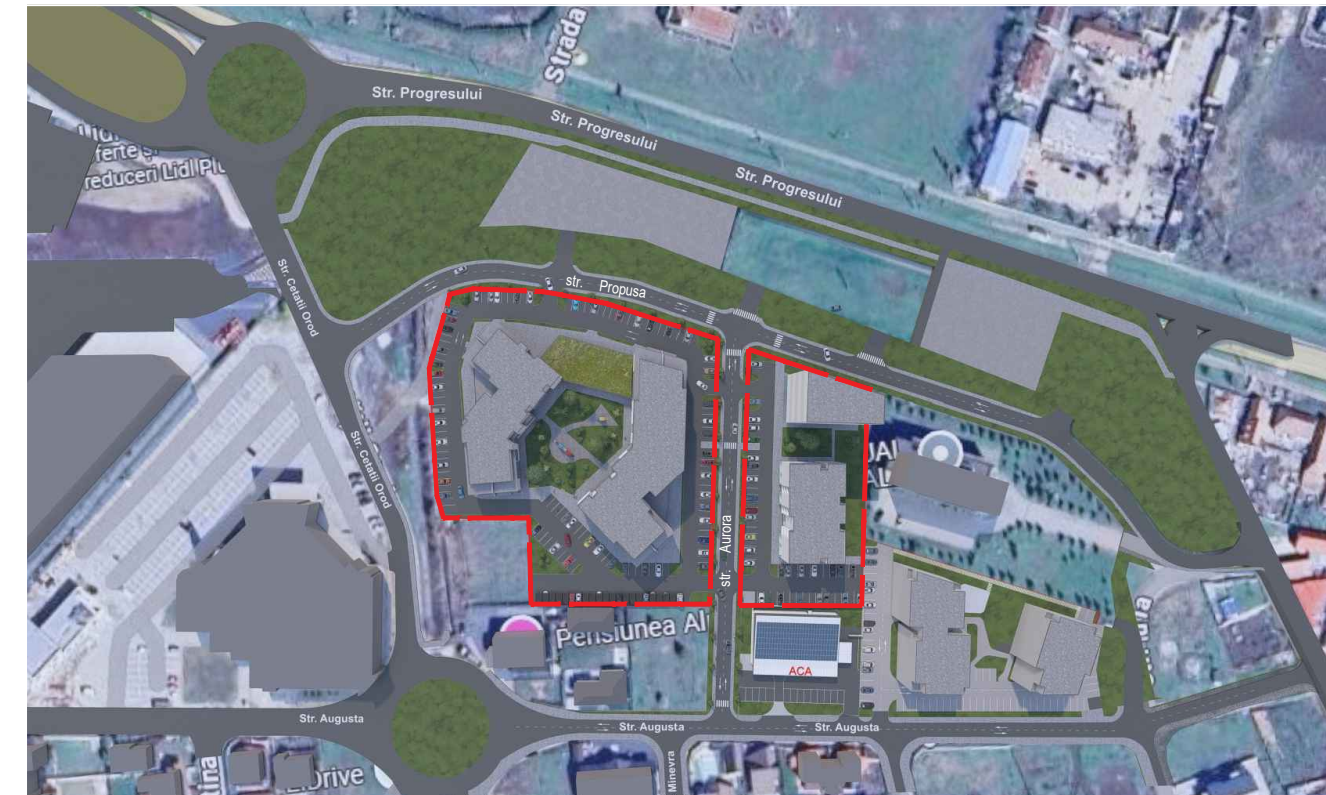


STUDIU DE OPORTUNITATE

MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE si COMERT / SERVICII

intravilan, loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758, 336611 Vladimirescu

3 ILUSTRARE URBANISTICA



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

S total = 14.320 mp, conform: C.F. nr. 336758 Vladimirescu _____ 10.362 mp
 C.F. nr. 336611 Vladimirescu _____ 3.958 mp

Teren proprietate IMOTRUST s.a.

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com		BENEFICIAR: IMOTRUST s.a.		Pr. nr.:
Sef proiect		arh. Tuțu Andreea		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 218 din 31.10.2023 - DEZVOLTARE ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE si COMERT / SERVICII"		421/2025
Proiectat		arh. Tuțu Andreea		ADRESA: intravilan, loc. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336758, 336611 Vladimirescu		S.O.
Desenat		arh. Jihan Agualimpia		Scara: 1:1000		Nr.plansa
				Oct. 2025		03A
				DENUMIRE PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA		