



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 25275/11.06.2026

ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎNȚIAT DE SC ARES-ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL, CUI 34865872

"Zona locuinte si functiuni complementare", intravilan, loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, jud. Arad

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **intenția realizării unui PUZ** pentru dezvoltare **zonă locuințe și funcțiuni complementare** de către **ARES-ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL, CUI 34865872**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **26500 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **intravilanul localității Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 330870 Vladimirescu**.

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat se intenționează dezvoltarea unei zone pentru locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime S/D+P+2E+Er și a unei zone pentru locuire individuală cu regim de înălțime P+1E+M. Accesul în zonă se va realiza prin noi străzi propuse în continuarea celor existente. Se va asigura de asemenea zonă verde compactă cu destinație publică.

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 15.06.2026 – 29.06.2026.**

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 08.07.2026.

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



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI OPERAȚIUNI PROPUSE :

1.1. Date de recunoaștere a investiției :

Denumire proiect : ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament : intravilan localitatea Vladimirescu, str.cetății Orod, jud.Arad
Faza : Studiu de Oportunitate
Beneficiar : SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL
Proiectant general : SC L&C TOTAL PROIECT SRL
Număr proiect : 01/2026
Data elaborării : Martie 2026

1.2. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Amplasamentul se găsește în sud-vestul localității Vladimirescu, strada Cetății Orod și are categorie de folosință arabil în intravilan, teren în suprafață de 26.500 mp conform CF 330870 Vladimirescu, teren situate în UTR 13 și pe care este instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015.

Zona este în plină expansiune, cu investiții similar chiar limitrofe terenului studiat, iar intervenția se înscrie în direcția de dezvoltare a zonei conform PUG aprobat.

Se are în vedere reglemantarea (ridicarea interdicției temporare de construire) pentru un singur lot de teren, CF 330870 Vladimirescu, teren cu formă regulate, latura lungă a terenului pe axa est-vest.

Accesul principal se realizează greoi, dinspre strada Cetății Orod, prin intermediul unui podeț peste canal.

Zona propusă spre reglementare are p suprafață de 26.500 mp și are ca vecinătăți următoarele zone:

- spre Nord:
 - zonă locuințe individuale cartierul Via Carmina (str.Cezara)
 - curți construcții – beneficiar SC IMOTRUST SRL (cad.330832)
 - arabil în intravilan - rezervă UAT Vladimirescu (cad.330869)
- spre Vest:
 - strada Cetății Orod (cad.334418)
 - canal (cad.334325)
 - PUZ în curs de elaborare “Dezvoltare zonă rezidențială, funcțiuni complementare servicii/comerț”, Zona 8 cartier Via Carmina – beneficiar SC IMOTRUST SA (cad.334417)
- Spre Sud:
 - Zonă rezidențială și servicii (PUZ aprobat prin HCL 29/2020 – beneficiar STOIAN CAMELIA DACIANA),
 - Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare (PUZ aprobat prin HCL 119/2025 – beneficiar SC PIATRA BALAST IMPEX SRL)

- Teren cu lucrări de execuție “Construire lăcaș de cult și anexe aferente (lumanar, troiță și un corp de clădire multifuncțională – grup sanitar, spațiu ethnic și magazine) și împrejmuirea terenului, lucrări autorizate cu A.C. nr.83/13.06.2023 – beneficiar Arhiepiscopia Aradului (cad.334906)
- spre Est:
 - zonă locuințe individuale, str.Nordului (cad.336636)

Zona studiată are o suprafață de 45.600 mp.

În vederea intenției de reglementare a terenului s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.24/05.02.2026, cu scopul de elaborare PUZ și RLU aferent pentru ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

1.3. PREZENTAREA INTENȚIEI DEZVOLTATORULUI :

Inițiatorul documentației de urbanism și proprietarul terenului SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL, dorește construirea unor clădiri pentru locuințe colective la frontul stradal al străzii cetății Orod și case individuale în rest, urmând a fi dezvoltate 2 zone funcționale, astfel :

- Z1 – locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter, cu regim redus de înălțime (S/D+P+2E+Er) ;
- Z2 - locuire individuală cu regim mic de înălțime (P+1E+M). Se va reglementa amplasamentul după cum urmează :

S-a avut în vedere și :

- corelarea indicatorilor urbanistici cu cei ai UTR 13 și a documentațiilor limitrofe (HCL 29/2020 și 119/2025), inclusiv stabilirea POT max și CUT max, retrageri minime obligatorii, înălțimi maxime ale clădirilor ;
- stabilirea condițiilor de parcelare ;
- reglementarea căilor de acces și a acceselor la fiecare parcelă, inclusiv locurile de parcare/garare ; eventuale servituți sau stabilirea de ibiective de utilitate publică ;
- reglementarea extinderii rețelelor tehnico-edilitare ;
- reglementarea spațiilor verzi inclusiv locuri de joacă pentru copii și spații verzi de aliniament ;

Disfuncționalități:

Necesitatea realizării unui nou podeț peste canal, în dreptul străzii nou propuse dinspre sud, care să faciliteze accesul în zonă într-un punct favorabil și extinderea rețelelor edilitare.

1.4. INTERVENȚII URBANISTICE PROPUSE :

- Amenajarea unui acces facil din strada cetății Orod, printr-un podeț nou peste canal, configurat la o lățime carosabilă de minim 6.0 m și trotuare pe ambele părți, în zona străzii nou propuse la partea sudică a terenului (strada principală) ;
- Configurarea unei trame stradale noi care să țină cont de prevederile HCL 35/2021, străzi cu prospect stradal de 12.0 m pentru cele principale și minim 9.0 m pentru cele secundare. Străzile vor avea trotuare la ambele părți ;
- Realizarea de spații verzi publice de minim 7 % din suprafața totală a terenului ;

- Realizarea unei căi de acces de 3.5 m lățime, paralelă cu strada cetății Orod pentru asigurarea accesului la locurile de parcare de pe domeniul public (minim 17 care vor deservi vizitatorii zonelor comerciale), în fața zonei cu funcțiuni complementare, în corelare cu soluția din PUZ aprobat cu HCL 119/2025 ;
- Amenajările propuse se vor corela cu obiectivul de investiție aflat în execuție ‘Conductă de aducțiune apă Arad-Vladimirescu’ autorizată cu AC nr.1/11.01.2024 emisă de Președintele Consiliului Județean Arad, beneficiar comuna Vladimirescu ;

1.5. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre reglementare se află în intravilanul localității Vladimirescu, teren arabil, dar cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Sunt propuse 2 zone funcționale, una secundară – Z1 - mixtă locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter și una principală - Z2 – locuințe individuale.

Se propune dezmembrare terenului în 47 loturi, după cum urmează:

- 42 loturi pentru locuințe individuale
- 2 loturi pentru funcțiuni mixte (locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter
- 3 loturi spațiu verde distinct,

Vor rezulta 3 trame stradale pentru drumuri publice care vor fi delimitate cadastral conform propunerii.

Subzonele funcționale propuse prin această documentație sunt:

- subzonă mixtă locuire colectivă/funcțiuni complementare – 3.434 mp,
- subzonă locuire individuală – 16.166 mp,
- subzonă căi de comunicație – 5.018 mp,
- subzonă spații verzi – 1.882 mp,

Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenul este proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

Se propune cedarea suprafețelor de teren pentru realizarea drumurilor către UAT Vladimirescu, după recepția la finalizarea lucrărilor privind echiparea edilitară și realizarea zonelor carosabile, trotuare, piste de biciclete și spații verzi de aliniament, la nivelul cerut prin HCL 35/2021.

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

BILANT TERITORIAL :

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	3.434	7,53
2	ZF11 LOCUINTE INDIVIDUALE	13.362	29,30	28.528	62,56
3	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	1.448	3,17	1.448	3,17
4	ZF06 CAI DE COMUNICATIE	3.740	8,20	8.758	19,21
5	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	550	1,21	2.432	5,33

6	ZF03 TERENURI AGRICOLE	26.500	58,12	0	0,00
	TOTAL	45.600	100	45.600	100

Incintă Propuneri - TOTAL

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	3.434	12,96
2	ZF11 LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0,00	16.166	61,00
3	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	5.018	18,94
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	1.882	7,10
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	26.500	100	0	0,00
	TOTAL	26.500	100	26.500	100

1.6. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

ACCES/PARCAJE:

În prezent accesul la incintă este greoi și se realizează exclusiv din strada Cetății Orod, prin traversarea canalului pe un podeț, insuficient ca lățime și poziție, astfel că se propune un podeț nou, re poziționat în zona străzii dinspre sud, nou propuse, podeț care să aibă lățimea carosabilă de minim 6.0 m cu trotuare pietonale pe ambele părți de minim 1.0 m. În incintă se propun 2 accese majore datorită propunerii urbanistice care prevede 3 străzi noi: **una principală** la sud, pe direcția est-vest, cu dublu sens, având un prospect stradal de 12.0 (6.0 m carosabil, trotuare pe ambele părți a câte 1.0 m fiecare și spați verzi de aliniament pe ambele părți) și **două secundare** spre partea nordică, una pe direcția est-vest și una pe direcția nord-sud care face legătura între cele 2 pe direcția est-vest. Ambele străzi secundare vor avea un prospect de 9.0 m lățime, cu zonă carosabilă de 6.0 m, cu 2 sensuri, trotuare pe ambele părți și zonă verde de aliniament doar la o parte.

Fiecare lot nou propus va avea un singur acces auto și unul pietonal.

Gararea mașinilor se va face în incinta fiecărei noi parcele. Pentru locuințele individuale se propun minim 2 locuri de garare în incintă iar pentru cele colective 1.5 locuri/unitate locativă.

EDILITARE:

Din punct de vedere edilitar, incinta are nevoie de racord la rețelele de apă-canal, gaze naturale și electricitate, existente în zonă pe strada cetății Orod. Astfel, se propun:

Alimentarea cu apă potabilă: se va realiza prin extinderea rețelei stradale existente la strada Cetății Orod, în baza unui ATR emis de către administratorul/operatorul rețelei.

Racord la canalizarea menajeră: se va realiza prin extinderea rețelei stradale existente la strada Nordului (proprietar SC PIATRA BALAST IMPEX SRL) și care si-a dat acordul prealabil pentru dirijarea apelor menajere uzate către stația de pompare proprie.

Canalizare pluvială: apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile de incintă vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și directionate către bazinele de decantare ape pluviale, realizate din material grosier drenant, amplasate în zonele verzi adiacente

carosabilului.

Energie electrica: se va realiza prin extinderea rețelei stradale existente la strada Cetății Orod, în baza unui ATR emis de către administratorul/operatorul rețelei, exclusiv subteran. Sistemul de iluminat public va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.

Gaze naturale: se va realiza prin extinderea rețelei stradale existente la strada Cetății Orod, în baza unui ATR emis de către administratorul/operatorul rețelei.

Gospodărire comunală: se vor prevedea platforme dedicate pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a deșeurilor și preluarea acestora de către operatorul de salubritate a localității, în baza unor contracte de prestări servicii și depozitate la deponul de deșeuri.

1.7. PROPUNERI PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI :

Intervențiile în cadrul zonei studiate:

- Realizarea unui nou podeț, cu lățime carosabilă de minim 6.0 m și trotuare pe ambele părți, în dreptul străzii principale propuse în incintă
- Amenajarea unei părți carosabile cu lățimea de 3.5 m, într-un singur sens, între străzile dezvoltate pe axa est-vest, care va permite continuitatea celei propuse prin PUZ aprobat cu HCL 119/2025
- Realizarea unei zone de parcaje auto între canal și calea de acces paralelă cu strada cetății Orod, parcaje paralele cu calea de acces, în corelare cu PUZ aprobat prin HCL 119/2025
- Realizarea unui trotuar cu lățimea de 1.5 m și o pistă de biciclete de 1.5 m pe întreg frontul stradal la strada cetății Orod, în corelare cu PUZ aprobat prin HCL 119/2025
- Amenajările propuse se vor corela cu obiectivul de investiție aflat în execuție ‘Conductă de aducțiune apă Arad-Vladimirescu’ autorizată cu AC nr.1/11.01.2024 emisă de Președintele Consiliului Județean Arad, beneficiar comuna Vladimirescu ;

Intervenții în cadrul incintei propuneri:

- Reglementarea unor funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (parter comercial)
- Reglementarea unor funcțiuni de locuire individual
- Operațiuni cadastrale
- Sistematizarea pe vertical a terenului
- Amenajarea căilor de circulație auto și pietonale
- Realizarea echipării tehnico-edilitare, inclusive platforme deșeuri și post trafo
- Amenajare locuri de joacă și spații verzi în incintă

Operațiunile pentru implementarea investiției sunt prezentate în ordinea etapelor, denumirea acestora, finanțatorul și perioada estimată, în cazul aprobării documentației de urbanism și explicate mai jos:

Etapa	Denumirea lucrarilor	Dezvoltator/Finantator	Perioada estimată
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al comunei Vladimirescu a documentației finale PUZ+RLU		Decembrie 2026
Etapa II	Operațiuni cadastrale de dezmembrare a terenului conform propunerii din PUZ	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL	Ianuarie 2027
Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru lucrările <i>tehnico-edilitare și amenajare drumuri</i> , pe faze (faza I – locuirea colectivă, faza II – locuirea individuală)	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare- cumpărare	Februarie 2027
Etapa IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru <i>Construire locuințe colective și amenajări incintă</i>	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare- cumpărare	Februarie 2027
Etapa V	Autorizare lucrări pentru <i>Extinderea rețelelor tehnico-edilitare și amenajarea drumurilor propuse</i> , aferente fazei I – locuințele colective	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare- cumpărare	Mai 2027
Etapa VI	Autorizarea lucrărilor pentru <i>Construire locuințe colective și amenajări incintă</i>	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare- cumpărare	Mai 2027
Etapa VII	Anunțarea începerii lucrărilor de extindere a rețelelor tehnico-edilitare și amenajarea drumurilor la ISC / Primăria comunei Vladimirescu și demararea lucrărilor efective aferente fazei I	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare- cumpărare	Iunie 2027



CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE

Etapa VIII	Anunțarea începerii lucrărilor de construire locuințe colective și amenajări incintă la ISC / Primăria comunei Vladimirescu și demararea lucrărilor efective	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	Iunie 2027
Etapa IX	Autorizare lucrări pentru <u>Extinderea rețelelor tehnico-edilitare și amenajarea drumurilor propuse</u>, aferente fazei II – locuințele individuale	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	Iulie 2027
Etapa X	Anunțarea începerii lucrărilor de extindere a rețelelor tehnico-edilitare și amenajarea drumurilor la ISC / Primăria comunei Vladimirescu și demararea lucrărilor efective, aferente fazei II	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	August 2027
Etapa XI	Obținere Certificat de Urbanism pentru <u>Construire locuințe individuale</u>	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	August 2027
Etapa XII	Autorizarea lucrărilor pentru <u>Construire locuințe individuale</u>	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	Octombrie 2027
Etapa XIII	Anunțarea începerii lucrărilor de Construire locuințe individuale la ISC / Primăria comunei Vladimirescu și demararea lucrărilor efective	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	Octombrie 2027

CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE

Etapa XIV	Efectuarea Recepției la terminarea lucrărilor pentru <u>extinderea rețelelor tehnico-edilitare și amenajare drumuri propuse</u> aferente fazei I	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	Cel târziu Decembrie 2028
XV	Efectuarea Recepției la terminarea lucrărilor pentru <u>Locuințele colective</u>	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	După recepția lucrărilor tehnico-edilitare și a drumurilor
Etapa XVI	Efectuarea Recepției la terminarea lucrărilor pentru <u>extinderea rețelelor tehnico-edilitare și amenajare drumuri propuse</u> aferente fazei II	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	Cel târziu Februarie 209
XVII	Efectuarea Recepției la terminarea lucrărilor pentru <u>Locuințele individuale</u>	SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL sau noii proprietari rezultați în urma contractelor de vânzare-cumpărare	După recepția lucrărilor tehnico-edilitare și a drumurilor

Nu se va admite recepția la finalizarea lucrărilor de construire pentru Locuințele colective și individuale până nu va fi efectuată recepția la finalizarea lucrărilor de construcții pentru extinderea rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

1.8. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE:

Autovehiculele uzuale care vor frecventa zona vor avea gabarite până în maxim 3,5 tone. Străzile existente și cele reglementate anterior, a căror execuție urmează să înceapă, prezintă gabarite corespunzătoare pentru asigurarea accesului, ambulanței, autospecialelor de intervenție a pompierilor și a mașinilor serviciului de salubritate.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

Investitia propusa nu genereaza alte emisii de noxe.

2. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

2.1. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII (LIMITELE MINIME ȘI MAXIME)

Sunt propuse 2 zone funcționale, una **secundară** – Z1 - mixtă locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter și una **principală** - Z2 – locuințe individuale.

Retrageri :

Z1 – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- Față de frontul stradal – 3.0 m (preluat de la documentația dinspre sud aprobată cu HCL 119/2025)
- Față de limitele laterale – 3.0 m (excepție lotul de la sud, în vecinătatea locașului de cult în execuție, unde este prevăzută o retragere de minim 4.0 m)
- Față de limita posterioară – minim 11.5 m

Z2 – zonă locuire individuală

- Față de frontul stradal - 3.0 m (preluare de la documentația limitrofă aprobată cu HCL 29/2020)
- Față de limitele laterale – minim 3.5 m la una dintre laturi
- Față de limita posterioară – minim 7.0 m

Indicatori minimali și maximali :

Z1 – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- P.O.T. minim – 5 % P.O.T. maxim – 35 %
- C.U.T. minim – 0.05 C.U.T. maxim – 1.3

Z2 – zonă locuire individuală

- P.O.T. minim – 10 % P.O.T. maxim – 35 %
- C.U.T. minim – 0.1 C.U.T. maxim – 0.9

Regim de înălțime :

Z1 – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- S/D+P+2E+Er

Z2 – zonă locuințe individuale

- P+1E+M

Spații verzi : minim 7 % din suprafața incintei reglementate.

Parcaje : minim 1.5 locuri de parcare/unitate locativă.

2.2. Reglementări de principiu propuse :

Z1 – locuire colectivă și funcțiuni complementare

S-a stabilit o retragere de 3.0 m față de **frontul stradal** (inclusiv străzi adiacente noi), în corelare cu PUZ aprobat prin HCL 119/2025.

Față de limita posterioară – minim 11.5 m

Față de limitele laterale – minim 3.0 m (excepție lotul de la sud, în vecinătatea locașului de cult în execuție, unde este prevăzută o retragere de minim 4.0 m)

Se admit mai multe clădiri pentru locuințe colective pe aceeași parcelă, distanța minimă între ele să fie jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar minim 8.0 m.

Se va respecta Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv art.3 :

- 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.
- 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).
 - În cazul învecinării cu clădiri cu fațade bară 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 sarpanta“ 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 recomandă folosirea unor materiale transparente, dublate de gard viu.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ :

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin preluarea funcțiunii conform PUG Vladimirescu în vigoare, și anume zonă rezidențială, propunându-se însă creșterea regimului de înălțime și locuințe colective.

Propunerea contribuie la încheierea fondului construit din zona rezidențială aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu direcția de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Prin realizarea investiției propuse se va densifica această zonă din intravilanul localității Vladimirescu, cu respectarea compatibilității funcțiunilor prevăzute prin PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, un teren arabil în intravilan va fi valorificat și integrat prin realizarea unor locuințe colective, contribuind la încheierea zonei rezidențiale a localității, aflată într-o creștere constantă” datorită cererii pieței actuale.

Se va extinde și moderniza infrastructura existentă pe Str. Cetății Orod, se vor amenaja locuri de parcare publice, trotuare, pistă pentru biciclete și se va întuba canalul existent pentru crearea unor spații verzi amenajate ușor accesibile locuitorilor.

Se vor asigura locuri de muncă pe parcursul execuției lucrărilor și ulterior, venituri suplimentare la bugetul local.

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
Cod Fiscal: RO 17446955
Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad
Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



PROIECTUL: ZONA LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – faza
Studiu Oportunitate
BENEFICIAR: SC ARES – ARAD REAL
ESTATE SOLUTIONS SRL

5. CATEGORII DE COSTURI

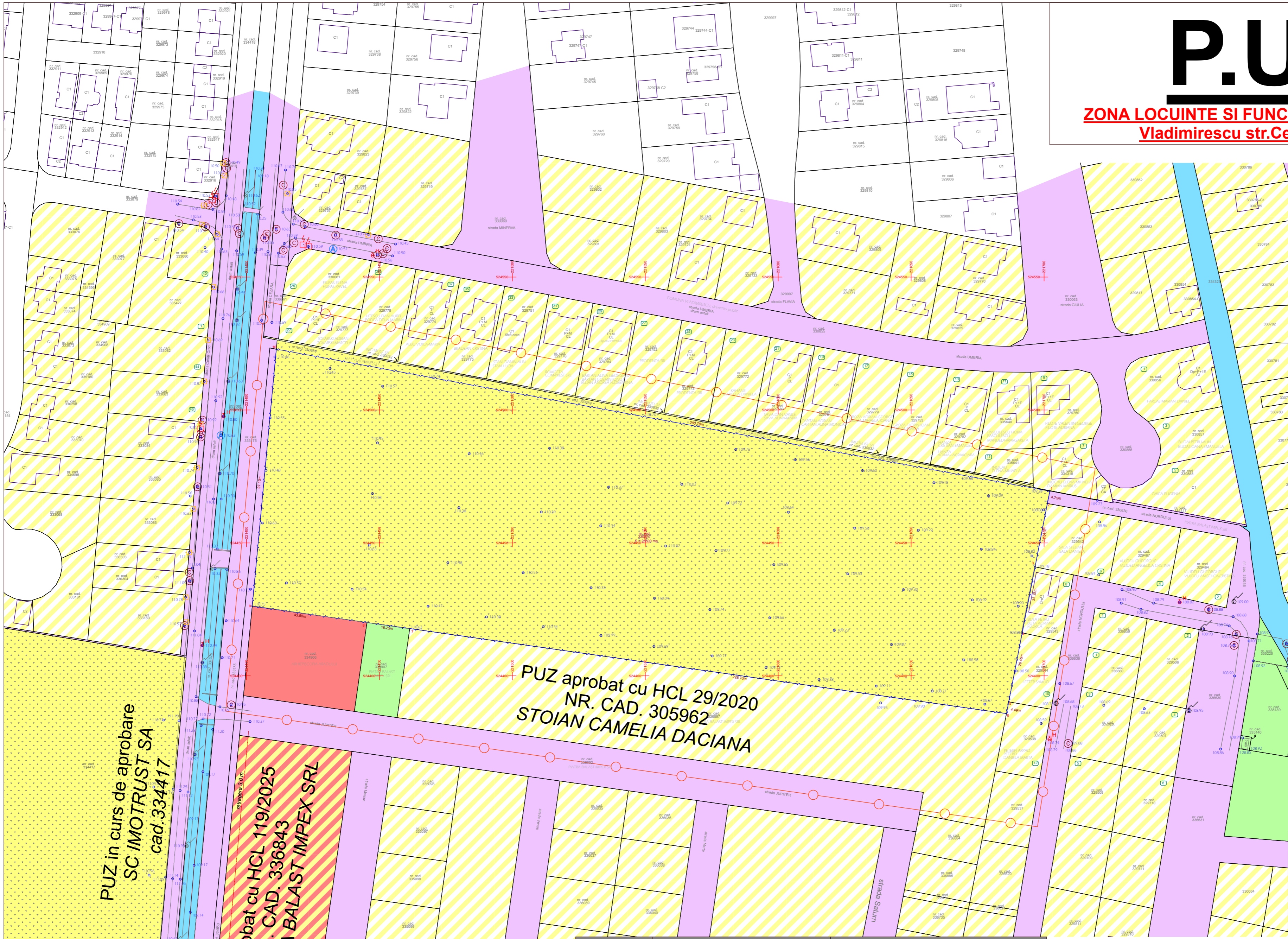
Investiția va fi realizată din fondurile proprii ale dezvoltatorului în 2 faze. Faza I – zona funcțiunilor complementare (locuire colectivă cu spații comerciale la parter) și Faza II – zona locuințelor individuale. Terenul este proprietate private, autoritatea publică locală nu va avea de suportat costuri cu această investiție.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN



P.U.Z.

**ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -
Vladimirescu str.Cetatii Orod, jud.Arad**



LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ

	ZF11 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	ZF11 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTA
	ZF06 - CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI
	ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
	ZF01 - ZONA CANALE ANIF

PUZ in curs de aprobare
SC IMOTRUST SA
cad.334417

probat cu HCL 119/2025
NR. CAD. 336843
RA BALAST IMPEX SRL

PUZ aprobat cu HCL 29/2020
NR. CAD. 305962
STOIAN CAMELIA DACIANA

Domenii	Disfunctionalitati	Prioritati
1. Drumuri	Trama stradala partiala spre nord, dar prea ingusta pentru a fi folosita	Completare trama stradala cu drumurile din zona si largirea drumului de la nord, pe terenul reglementat
2. Echipare edilitara	Terenul nu are retele edilitare pe el	Extinderea retelelor edilitare existente in zona spre noile edificii propuse
3. Reglementari	Teren agricol in travilan, cu zone reglementate de jur imprejur	Reglementarea terenului pentru edificarea de locuinte individuale si colective/servicii, spatii verzi
4. Probleme de mediu	Zona semiparasita, partial folosita pentru depozitarea ilegala a deseurilor inerte	Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si dezvoltarea spatilor de recreere, inclusiv trasee comune cu zonele limitrofe

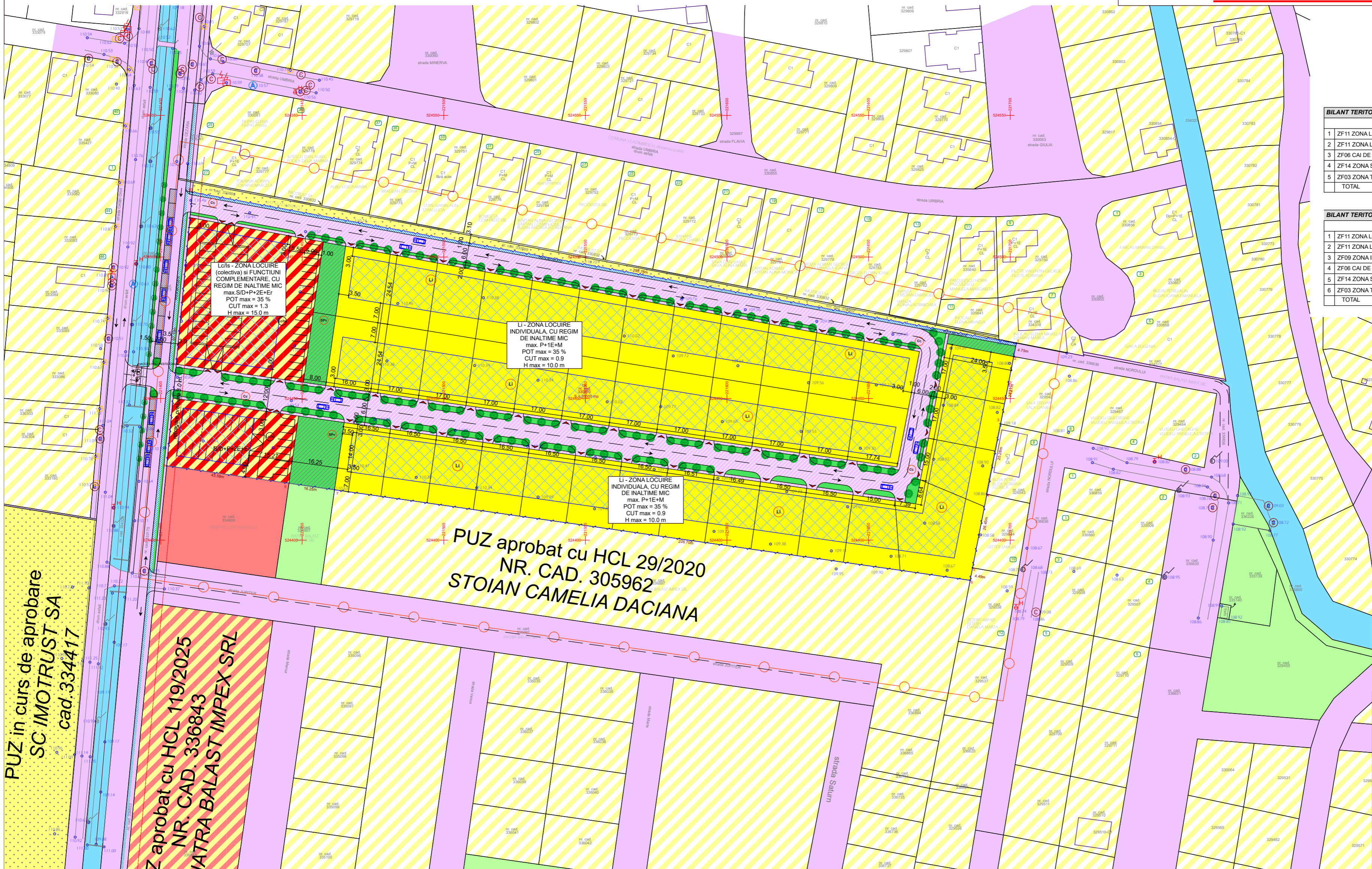
S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
Arad, str.Muncii nr.34
C.I.F. 17446955

Beneficiar SC ARES-ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL		PROIECT NR.01/2026
Titlu proiect-adresa ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Vladimirescu, str.Cetatii Orod, jud.Arad		FAZA Studiu Oportunitate
Titlu plansa SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr.02-A

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1.000
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2026

P.U.Z.

ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Vladimirescu str.Cetatii Orod, jud.Arad



ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

	Li - S/D+P+1E+M	Lc/Is - S/D+P+2E+Er
POT	35 %	35 %
CUT	0.9	1.3

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZF11 ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0,00	3.434	12,96
2 ZF11 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0,00	16.166	61,00
3 ZF06 CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0	0,00	5.018	18,94
4 ZF14 ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	0	0,00	1.882	7,10
5 ZF03 ZONA TERENURI AGRICOLE	26.500	100	0	0,00
TOTAL	26.500	100	26.500	100

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZF11 ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0,00	3.434	7,53
2 ZF11 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	13.362	29,30	28.528	62,56
3 ZF09 ZONA INSTITUTII PUBLICE	1.448	3,17	1.448	3,17
4 ZF06 CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	3.740	8,20	8.758	19,21
5 ZF14 ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	550	1,21	2.432	5,33
6 ZF03 ZONA TERENURI AGRICOLE	26.500	58,12	0	0,00
TOTAL	45.600	100	45.600	100

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- PISTA BICICLETE
- ZONIFICAREA SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**
- SUBUNITATE LOCUINTE INDIVIDUALE
- SUBUNITATE MIXTA LOCUINTE COLECTIVE/SERVICII
- SUBUNITATE CAI DE CIRCULATIE AUTO/PIETONALA
- SUBUNITATE SPATII PLANTATE/VERZI

	ZF11 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	ZF11 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZF11 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
	ZF11 - ZONA LOCUINTE EXISTENTA
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI
	ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT
	ZF01 - ZONA CANALE ANIF
	ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII

PUZ in curs de aprobare
SC IMOTRUST SA
cad.334417

Z aprobat cu HCL 119/2025
NR. CAD. 336843
WATRA BALAST IMPEX SRL

PUZ aprobat cu HCL 29/2020
NR. CAD. 305962
STOIAN CAMELIA DACIANA

Locuinte individuale:
H max: 10 m; H cornisa: 7 m;
Retragere: 3.0 m
CTN generalizat +109,5 NMN;
CTS +110,0 NMN;
H max +120,0 NMN

Locuire colectiva - servicii:
H max: 15 m; H cornisa: 12 m;
Retragere: 3.0 m
CTN generalizat +110,0 NMN;
CTS +110,5 NMN;
H max +125,5 NMN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
Arad, str.Muncii nr.34
C.I.F. 17446955

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1.000
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2026

Beneficiar	SC ARES-ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL	PROIECT NR.01/2026
Titlu proiect-adresa	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Vladimirescu, str.Cetatii Orod, jud.Arad	FAZA
Titlu plansa	CONCEPT PROPOS	Studiu Oportunitate Plansa nr.03-A