



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr.431/10.01.2024

ANUNȚ ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL INITIAT DE DRASOVEAN ONITA SI SERBAN MARIA

"Zona servicii, depozitare si comert" DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **elaborarea propunerilor PUZ și RLU aferent** pentru dezvoltare **zonă servicii, depozitare si comert** de către **DRASOVEAN ONITA SI SERBAN MARIA**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **7300 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **extravilanul Comunei Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 336033, 335951, 336026 Vladimirescu.**

Elaborator documentație: SC ARHTECTONIC SRL, prin specialist cu drept de semnătură RUR – arh. BALOGH DORIANA, e-mail: dorianasg@yahoo.com.

Cei interesați pot consulta documentația privind propunerile PUZ și RLU aferent 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.

Publicul interesat poate formula propuneri, sugestii, opinii, observații și sesiza probleme legate de propunerile preliminare ale PUZ și RLU aferent, în scris, în termen de 25 zile calendaristice de la data prezentului anunț, adică în perioada 14.01.2024 – 07.02.2024.

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 22.02.2024.

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



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT

Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105
dreapta
Beneficiar: ȘERBAN MARIA și DRAȘOVEAN ONIȚA
Proiect nr.: 164/2023
Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT**
- Număr proiect: 164/2023
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **ȘERBAN MARIA și DRAȘOVEAN ONIȚA**
- Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiilor **ȘERBAN MARIA și DRAȘOVEAN ONIȚA**.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 165 din 31.05.2023, eliberat de Primăria Com. Vladimirescu pentru terenul situat în extravilanul Com. Vladimirescu, adiacent DJ 709 Arad – Siria, având o suprafață de **7.300 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi P+1E
- b) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- c) drumuri de incintă, platforme carosabile, de depozitare și paraje
- d) acces din DJ 709 în etapa 1 și drum colector în etapa 2, în funcție de dezvoltarea zonei
- e) platformă gospodărească
- f) sistematizarea verticală a terenului
- g) împrejmuire teren
- h) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Com. Vladimirescu, pe terenuri agricole.

Nu există prevederi PUG Com. Vladimirescu pentru această zonă.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul analizat este situată în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, la cca. 1.900 m nord față de limita intravilanului comunei, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 709 Arad – Siria, în dreptul bornei km 4, la cca. 4 km față de Mun. Arad, respectiv 2 km față de loc. Horia. Zona propusă spre reglementare constă dintr-o suprafață de 7.300 mp de teren cu folosință "arabil" în extravilan. Imobilele ce compun zona au fost dezmembrate din parcele inițiale în suprafață de 30.000 mp, în scopul dezvoltării zonei depozitare și servicii cu minima afectare a suprafetelor agricole.

Incinta este amplasată la sud de drumul județean DJ 709, având un acces cu podeț autorizat și executat la km 4+105 dreapta, inclus în Proiectul Tehnic de modernizare a DJ 709.

Drumul județean DJ 709 a fost modernizat pe tronsonul Arad – Pâncota prin contract de finanțare pentru drumurile județene din jud. Arad, finanțate prin Regio-POR 2014-2020. Datorită modernizării acestuia, pentru care au fost alocate fonduri europene, zona generală de amplasament va avea un proces de dezvoltare dinamic, ținând cont de apropierea față de com. Vladimirescu, dar și a Mun. Arad (cca. 4 km).

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, în extravilan, la sud de drumul județean DJ 709 Arad – Horia – Șiria la km 4+105, la cca. 4 km față de Mun. Arad, respectiv 2 km față de com. Horia.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent DJ 709, având accesul executat, inclus în proiectul tehnic de modernizare a DJ 709. Terenul are frontul stradal de 47,73 m și adâncimea medie de 208,60 m. Parcelele sunt dispuse la un unghi de 45° față de aliniamentul stradal.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: drumul județean DJ 709 Arad – Horia – Șiria și terenuri agricole în extravilan aparținând UAT Arad
- la sud: terenuri agricole în extravilan aparținând UAT Arad
- la est: terenuri agricole în extravilan și canale de desecare
- la vest: terenuri agricole în extravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este arabil, fiind cultivat cu cereale. Nu există vegetație valoroasă în zonă, toate terenurile din jur fiind agricole.

Clima este continental-temperată, cu ușoare influențe mediteraneene.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice sau riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat, cu media CTN = 112,50 NMN.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a 0,20 ÷ 0,50 m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panoice, care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Pește cristalin, situat la 1.200 m adâncime, stau discordant și transgresiv, formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului. Dată fiind stratificația înclinată și încrușită caracteristică sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerării terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 m ÷ 0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,6 m
- argilă plastic vîrtoasă, neagră, până la 1,00 m
- argilă prăfoasă plastic consistentă cu concrețiuni calcaroase, gălbui, până la 2,10 m
- argilă plastic vîrtoasă cu concrețiuni calcaroase și limonitzări, cenușie-gălbui, pînă la adâncimea de investigare (-3,50 m).

Nivelul apelor subterane nu s-a interceptat până la adâncimea de 3,50 m (baza forajului) față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă. Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lățimea tălpiei fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 709 Arad – Șiria, care asigură traficul de tranzit pe direcția Arad – Pâncota, spre Ineu. Acesta a fost modernizat pe tronsonul Arad – Pancota, iar DJ 792C a fost reabilitat pe tronsonul Buteni – Pâncota, prin contract de finanțare pentru drumurile județene din jud. Arad, finanțate prin Regio-POR 2014-2020.

Carosabilul DJ 709 se află la cca. 7 m nord față de limita de proprietate a incintei studiate și este relativ intens circulat. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică foarte bună, cu o bandă de circulație pe sens, cu un prospect de 6,50 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre DJ 709, prin racord la carosabilul acestuia. La km 4+105 dreapta a fost autorizat și executat un acces simplu, cu podeț, la terenul studiat, care a fost inclus în proiectul tehnic de modernizare a DJ 709.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosința "arabil în extravilan", "căi de comunicație", "canale de desecare" conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Funcțiunea solicitată de investitor este **servicii, depozitare și comerț**, acest tip de funcțiuni regăsindu-se punctual de-a lungul DJ 709, pe partea dreaptă a acestuia.

De-a lungul DJ 709 sunt amenajate rigole din pământ și spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA 110 kV), paralelă cu DJ 709, pe partea opusă față de terenul studiat, la cca. 51 m nord față de frontul stradal. De asemenea, la nord de DJ 709, la cca. 5 m față de marginea carosabilului, există o conductă alimentare cu apă potabilă a satului Horia, PVC DN 225. Nu există în zonă canalizare menajeră, pluvială sau alimentare cu gaze naturale. Terenul dispune de branșament electric autorizat și executat.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenurile care compun zona reglementată au categoria de folosință "arabil în extravilan" și sunt proprietatea privată a persoanelor fizice ȘERBAN MARIA și DRAȘOVEAN ONIȚA, conform Extraselor de Carte Funciară nr. 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu. Terenurile nu sunt grevate de sarcini.

Nr.	Extras CF	Nr. CAD	Suprafață	Categoria de folosință
1.	336033 Vladimirescu	336033	2.333 mp	arabil în extravilan
2.	335951 Vladimirescu	335951	2.434 mp	arabil în extravilan
3.	336026 Vladimirescu	336026	2.533 mp	arabil în extravilan
TOTAL			7.300 mp	

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- absența în zonă a rețelelor edilitare de canalizare menajeră și pluvială
- restricții de construibilitate impuse de zona de protecție a DJ 709 (21 m față de margine carosabil)
- necesitatea rezervării de teren proprietate privată pentru posibilitatea realizării de drumuri colectoare la momentul dezvoltării ulterioare a zonei de amplasament.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de alimentare de apă potabilă PVC DN 225, la nord de DJ 709, la cca. 5 m față de marginea carosabilului, care alimentează cu apă potabilă a satului Horia. Conform Avizului de amplasament nr. 16713/26.07.2023 emis de Compania de Apă Arad, această conductă nu poate asigura debitul/presiunea de serviciu normală în prezent, rețelele de distribuție din com Vladimirescu fiind la capacitatea maximă pe care o poate asigura rețeaua de distribuție din zonă. Pentru asigurarea unui debit de apă

corespunzător pentru propunerile actuale și viitoare de dezvoltare în com. Vladimirescu, este necesar a se realiza o legătură nouă din rețeaua de distribuție a Mun. Arad. Pe parcursul avizării PUZ se va studia fezabilitatea acestei soluții, ținând cont de capacitatele relativ reduse ale investițiilor propuse pe amplasament. Se vor lua în calcul și soluțiile locale – alimentare cu apă curentă de la un puț forat.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată nu există rețea publică de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială. La cca. 100 m est există canale de desecare care pot prelua apele pluviale de pe amplasament, în cazul fezabilității unei astfel de soluții.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA 110 kV), paralelă cu DJ 709, pe partea opusă față de terenul studiat, la cca. 51 m nord față de frontul stradal. Zona de amplasament însă nu este deservită de rețele edilitare de energie electrică.

Terenul dispune de branșament electric 0,4 kV autorizat și executat, având Firida de branșament amplasată la cca. 22 m sud de DJ 709, pe latura vestică a terenului.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetru înundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale, iar canalul de desecare existent la 100 m est poate prelua apele pluviale de pe amplasament, în cazul absenței unei soluții alternative, cu costuri semnificativ mai reduse. Terenul dispune de branșament electric la o rețea 0,4 kV existentă în zonă, la cca. 1,4 km sud-est.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă în primul rând la absența utilităților centralizate de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea în zonă a unei hale destinate serviciilor, depozitării și comerțului. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații sau sesizări ce vor fi depuse.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatorii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în extravilanul com. Vladimirescu, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG com. Vladimirescu pentru această zonă. Conform prevederilor PUG-ului com. Vladimirescu, zona generală de amplasament are folosință actuală "arabil în extravilan".

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la DJ 709 în funcție de etapa de investiție. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă. $P_{conv} = 280 \text{ kPa}$ pentru lățimea tălpiei fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent, deservirea rutieră a obiectivului proiectat este asigurată dinspre drumul județean DJ 709 Arad – Șiria, prin intermediul unei intersecții amenajate în "T", cu podeț, autorizată și executată, la km 4+105.

Amenajarea uletioară a accesului carosabil existent din DJ 709 se va realiza în 2 etape:

- a. Accesul existent va fi completat în etapa 1 cu benzi de accelerare/ decelerare, după caz, în funcție de traficul preconizat pentru incintă și conform aviz administrator drum.
- b. Se va rezerva teren pentru posibilitatea dezvoltării ulterioare a unor drumuri colectoare dreapta-stânga accesului existent, în etapa 2.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = 12,00 \text{ m}$;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 7,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu beton rutier;
- amenajarea unei platforme carosabile pentru manevre în interiorul incintei și pentru depozitare în aer liber
- în interiorul incintei se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme angajați, în funcție de specificul activității
- drumurile colectoare vor avea un prospect general de 14,00 m și vor include carosabil îmbrăcămintă asfaltică min. 5,50 m cu câte o bandă de circulație pe sens, pistă biciclete, alei pietonale spre incintele cu activități economice, zone verzi, culuare pentru amplasare subterană utilități, iluminat public.

Lucrările proiectate respectă prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Drumul colector propus ca posibilitate spre vest (spre Arad) poate fi amplasat paralel cu DJ 709, la cca. 7,30 m față de marginea carosabilului drumului județean. Înspre est (spre Horia), acesta poate fi amplasat paralel cu DJ 709, la cca. 15,60 m față de marginea carosabilului drumului județean, în afara zonei afectată de canalele de desecare (lățime 5,75 m) și zona lor de protecție (lățime 2,50 m).

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Amenajarea drumurilor colectoare și modificarea accesului existent la momentul respectiv se va realiza din fonduri ale investitorilor învecinați interesați, pe terenul rezervat în acest scop, cu compensarea proporțională a valorii accesului comun și a terenului alocat.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări acces carosabil în incintă din DJ 709;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;

- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulații pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum de incintă, precum și platforme distincte pentru parcarea autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcărilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin elementele pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale existente și proiectate ale platformelor.

Apele meteorice de pe platforme se vor dirija spre un separator de hidrocarburi, de unde vor fi deversate spre un bazin de retenție cu infiltrare în sol sau spre canalele de desecare din zonă, ca ape convențional curate, prin intermediul unor stații de pompă.

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

Inițiatorii documentației au solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei alcătuită din cele 3 parcele prezentate, cu modificarea folosinței actuale a terenului din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan – trup izolat", pentru funcțiunile principale servicii, depozitare și comerț.

Se va modifica accesul carosabil existent la incintă în corelare cu traficul preconizat și se va menține branșamentul electric existent (autorizat și executat).

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **servicii și depozitare**, cu funcțiunea complementară birouri administrative, și producție nepoluantă, platforme carosabile și de depozitare, paraje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: **comerț**, cu condiția încadrării într-o suprafață construită maximă de 1.000 mp pentru această funcțiune și **depozitare deșeuri nepericuloase și periculoase**, în cadrul acestora din urmă încadrându-se baterii, deșeuri electrice, etc., cu condiția asigurării de platforme depozitare în concordanță cu legislația de mediu în vigoare.

ACESTE FUNCȚIUNI SE INTEGREZĂ ÎN ZONĂ FĂRĂ SĂ AFECTEZE NEGATIV ARIA STUDIATĂ.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din arabil în zonă servicii, depozitare și comerț, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi P+1E
- dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- drumuri de incintă, platforme carosabile, de depozitare și paraje
- acces din DJ 709 în etapa 1 și drum colector în etapa 2, în funcție de dezvoltarea zonei
- platformă gospodărească
- sistemizarea verticală a terenului
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafață de **51.950 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul la utilitățile existente pe domeniul public
- acces din drumul public DJ 709 în etapa 1, corelat cu traficul preconizat pentru incintă
- drum colector în etapa 2, în situația dezvoltării de activități economice pe loturile învecinate.

Zona propusă spre reglementare are suprafață măsurată de **7.300 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu schimbarea destinației existente (arabil) în servicii și depozitare, birouri, producție nepoluantă, cu funcțiune admisă cu condiții comerț și depozitare deșeuri nepericuloase și periculoase.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unor funcțiuni unitare – servicii, depozitare, comerț.

A. Construcții tip hală, sediu birouri, etc. max. P+1E

Sc = max. 3.650 mp

Sd = max. 5.840 mp

Se propune amplasarea unor construcții de tip hală, șoproane închise pe 1 ÷ 3 laturi sau sediu birouri, în regim de înălțime P+1E, încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate, cu funcțiunea dominantă servicii și depozitare cu spațiile administrative necesare, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+1E și a amenajărilor aferente: platforme parcaje și de depozitare, carosabile de incintă, dotări tehnico-edilitare, pietonale, zone verzi, etc.

Terenul va fi amenajat cu drum de incintă și platforme parcaje și depozitare în aer liber, zone verzi, alei pietonale.

Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERRITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 7.300 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existență		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	7.300	100,00	-	-
02.	Zonă depozitare, servicii, comerț	-	-	2.920	40,00
03.	Drum acces și drum colector	-	-	500	6,85
04.	Platforme carosabile, de depozitare și parcaje	-	-	2.120	29,04
05.	Zonă tehnico-edilitara	-	-	300	4,11
06.	Zone verzi amenajate	-	-	1.460	20,00
TOTAL GENERAL		7.300	100	7.300	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,80

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	extravilan com. Vladimirescu	intravilan com. Vladimirescu
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase C.F. nr. 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +112,30 NMN spre DJ 709 și +112,66 NMN spre limita sudică a parcelei. Cota ± 0,00 este prevăzută la +112,70 NMN, iar cota CTS la +112,60 NMN.

3.5.2. Criterii compozitionale și functionale

Construcțiile propuse vor fi amplasate în zona mediană a zonei reglementate, paralel cu limitele de proprietate a incintei, în limita perimetrului maxim de construibilitate propus.

Dotările tehnico-edilitare propuse vor fi dispuse în zona nordică și sudică a incintei, în principal în afara perimetrului de construibilitate propus.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+1 propuse, poate include și amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje – față de limitele de proprietate sunt:

- nord: minim 24,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 35,00 m față de margine carosabil
- sud: minim 55,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 2,00 m față de limita de proprietate
- est: minim 1,50 m față de limita de proprietate

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile din zona propusă spre reglementare este P+1E, cu H max. la coamă **+12,00 m** față de cota ± 0,00 (112,70 NMN + 12,00 m = 124,70 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0,80

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi îmierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrărie, într-un procent de minim 20,00 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există o rețea publică de alimentare de apă potabilă PVC DN 225, la nord de DJ 709, la cca. 5 m față de marginea carosabilului, care alimentează cu apă potabilă a satului Horia.

Conform Avizului de amplasament nr. 16713/26.07.2023 emis de Compania de Apă Arad, această conductă *nu poate asigura debitul/ presiunea de serviciu normală în prezent, rețelele de distribuție din com Vladimirescu fiind la capacitatea maximă pe care o poate asigura rețeaua de distribuție din zonă. Pentru asigurarea unui debit de apă corespunzător pentru propunerile actuale și viitoare de dezvoltare în com. Vladimirescu, este necesar a se realiza o legătură nouă din rețeaua de distribuție a Mun. Arad.*

În prima etapă a investiției, pentru care necesarul de apă pentru uz menajer este redus, acesta va fi asigurat de la un puț forat propus în incintă, contorizat cu ajutorul unui cămin de apometru complet echipat. Apa potabilă pentru angajați va fi asigurată prin aprovisionare cu pet-uri, amplasate în birourile administrative și hala propusă.

Până la dezvoltarea maximă propusă în incintă sau până la execuția în zonă a unei noi rețele publice de apă potabilă, incinta va fi obligatoriu racordată la aceasta.

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse prin prezentul PUZ se va realiza din țeavă de polietilenă de înăltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și dirijate gravitațional spre un bazin vidanabil propus în zona tehnico-edilitară, cu un volum util de 20 mc.

La orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă carosabile.

Bazinul pentru ape uzate se va vidanja de un operator specializat. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Apel pluvial de pe platforme și drum acces vor fi colectate prin rigole betonate și tuburi din polietilenă și vor fi dirijate spre bazinul de retenție având volumul de 50 mc, propus în zona sudică a incintei, după trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi.

Apele pluviale deversate în bazinul de retenție vor fi conform NTPA 001/2005.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată fie de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (peleti), fie cu ajutorul pompelor de căldură. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Terenul dispune de branțament electric 0,4 kV autorizat și executat, având Firida de branțament amplasată la cca. 22 m sud de DJ 709, pe latura vestică a terenului.

Pentru necesarul de energie electrică al obiectelor nou propuse în incintă, se va extinde rețeaua electrică din incintă.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituși în principal din: iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor tehnice, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Construcțiile propuse vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comună

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor menajere provenite de la zona administrativă, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun, angajații urmând să utilizeze propriile autovehicule pentru asigurarea transportului la/ de la locul de muncă. Pe DJ 709 circulă autobuse care fac legătura între Arad și Siria, Pâncota, Ineu.

Vor fi amenajate grupuri parcaje autoturisme angajați, conform HG 525/1996, Anexa 5:

A. Construcții depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 ÷ 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 ÷ 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

B. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți

C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 ÷ 1.000 mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț).

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil

- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus în sudul incintei
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclista – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – dumul județean DJ 709 – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producării de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se va face gravitațional în bazinul vidanjabil etanș propus.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incintele din zona studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona imediat învecinată nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor. Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată.

În zona studiată nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în extravilanul com. Vladimirescu, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG com. Vladimirescu, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei. De-a lungul DJ 709 există deja în funcțiune zone destinate serviciilor și depozitării, unități agricole.

Soluțiile locale propuse de asigurare a apei de consum, canalizării menajere și pluviale creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența utilităților publice apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: puț forat, bazin vidanjabil etanș, respectiv bazin de retenție, cu separator de hidrocarburi. Până la dezvoltarea maximă propusă în incintă sau imediat după execuția în zonă a rețelelor publice de apă potabilă și canalizare menajeră, este obligatoriu ca obiectele propuse să fie branșate/ racordate la acestea.

În ceea ce privește restricțiile de construibilitate impuse de zona de protecție a DJ 709 (21 m față de margine carosabil), a fost propus un perimetru maxim de construibilitate amplasat la minim 24,00 m față de limita de proprietate la frontul stradal, respectiv minim 35,00 m față de marginea carosabilului. Aceste distanțe permit rezervarea unei suprafețe de teren necesară posibilității realizării de drumuri colectoare spre est și vest, paralele cu drumul județean.

În ceea ce privește necesitatea rezervării de teren proprietate privată pentru posibilitatea realizării de drumuri colectoare la momentul dezvoltării ulterioare a zonei de amplasament, a fost propusă o suprafață de teren de cca. 1.022 mp, cuprinsă între limita de proprietate de la frontul stradal și perimetru maxim de construibilitate propus.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- DJ 709 Arad – Siria, de interes județean
- Canal de desecare – de interes local
- rețea publică de alimentare de apă potabilă PVC DN 225 – de interes local.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume execuția racordului carosabil al drumului de incintă la drumul public.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică. Până la dezvoltarea maximă propusă în incintă sau imediat după execuția în zonă a rețelelor publice de apă potabilă și canalizare menajeră, este obligatoriu ca obiectele propuse să fie branșate/ racordate la acestea.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 709 Arad – Siria) și de interes local (canale de desecare, conducte alimentare cu apă potabilă) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes județean sau local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Accesul la incinta cu propuneri este asigurat în prezent dinspre DJ 709 la km 4+105 dreapta. După aprobată PUZ, la următoarea etapă de proiectare (DTAC) se va aviza accesul existent fie în geometria deja autorizată și executată, fie completat cu benzi de accelerare/decelerare, în funcție de traficul estimat în incintă și avizul administratorului drumului județean.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, sunt proiectate rețele edilitare la care va putea fi executat branșament/ racord.

Este propusă circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z., și anume:

- rezervare teren în suprafață de cca. 1.022 mp necesară posibilității execuției de drumuri colectoare la momentul dezvoltării economice a zonei generale de amplasament; după execuția drumurilor colectoare, suprafața rezervată, inclusiv drumurile colectoare, vor fi cedate domeniului public
- la cererea expresă a proprietarilor interesați, învecinați dreapta-stânga zonei reglementate, se va acorda drept de servitute în favoarea acestora pe terenul privat rezervat prin prezentul PUZ în scopul realizării drumurilor colectoare, cu compensarea proporțională a valorii execuției accesului comun și a terenului alocat.

Fondurile pentru realizarea/ modificarea accesului la zona reglementată vor fi asigurate de către proprietarul terenului, iar fondurile pentru proiectarea, autorizarea și execuția drumurilor colectoare vor fi alocate de către investitorii interesați, cu despăgubire la valoarea corectă/ proporțională a accesului realizat în etapa 1 ce va fi utilizat în comun și a suprafetelor de teren afectate de aceste lucrări.

In vecinătate, pe domeniul public, se va modifica, după caz, racordul la DJ 709. Statutul juridic al acestuia se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile, demararea și finalizarea actelor se va face prin HCL Vladimirescu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Com. Vladimirescu referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea

dominantă servicii și depozitare și funcțiuni admise comerț și depozitare deșeuri nepericuloase și periculoase.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- menținerea sau modificarea, după caz, a racordului carosabil la DJ 709
- zone tehnico-edilitare care să susțină funcțiunile propuse
- clădiri specifice funcțiunilor servicii, depozitare, comerț

ACESTE FUNCȚIUNI SUNT AMPLASATE DISTINCT ÎN TEREN, PERMIT O CORECTĂ GRUPARE FUNCȚIONALĂ ȘI O ETAPIZARE CORESPUNZĂTOARE A LUCRĂRILOR, CU MINIMA AFFECTARE A VECINĂTĂȚILOR.

ENUMERAREA PREZENTATĂ NU ESTE OBLIGATORIE ȘI CA PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE – ELE FIIND DICTATE EVIDENT DE SURSELE DE FINANȚARE PENTRU DIVERSELE LUCRĂRI, DAR OBLIGATORIE ESTE ÎN TOATE SITUAȚIILE ASIGURAREA CU UTILITĂȚILE NECESARE OBIECTIVULUI PROPUȘ ÎNAINTE DE PUNEREA LUI ÎN FUNCȚIUNE.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

CA ELABORATOR AL DOCUMENTAȚIEI, CONSIDERĂM CĂ EA REFLECTĂ POTENȚIALUL ȘI CERINȚELE ZONEI, RESPECTIV COMUNEI VLADIMIRESCU, ASIGURÂND O CONTINUITATE A DEZVOLTĂRII ECONOMICE ÎNTR-O ZONĂ CE OFERĂ BUNE PREMIZE ÎN ACEST SENSI.

RESTRICȚIILE POSIBILE – FUNCȚIONALE, DE DESTINAȚIE, CALITATE, INDICI OCUPARE TEREN ETC. SUNT CELE DIN CAPITOЛЕLE DE PROPUNERI ȘI DETALIAȚII ÎN REGULAMENTUL AFERENT PUZ-ULUI.

PENTRU ETAPELE URMĂTOARE, ÎN VEDERE CREĂRII CONDIȚIILOR DE FINALIZARE A PREVEDERILOR PUZ CONSIDERĂM NECESARE URMĂTOARELE OPERAȚII ȘI ACȚIUNI PENTRU ETAPELE URMĂTOARE:

- aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritată a racordului adecvat la DJ 709 și a asigurării utilităților prin soluții locale sau branșamente rețele tehnico-edilitare.

Înțocmit:

Urbanism: arh. Doriana BALOGH R.U.R. – DE



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:
Amplasament:
Beneficiar:
Nr. proiect:
Faza:

ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT
Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 km
4+105 dreapta
ŞERBAN MARIA și DRAŞOVEAN ONIȚA
164/2023
P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1 AFERENT "ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația initială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din extravilanul com. Vladimirescu, la sud de DJ 709 Arad – Șiria.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea indicilor urbanistici, regim de înălțime, aliniamente pentru parcelele înscrise în CF nr. 336026 (nr. Cad 336026), 335951 (nr. Cad 335951) și 336033 (nr. Cad 336033) Vladimirescu (terenuri agricole în extravilan), pentru funcțunea propusă servicii și depozitare.

Zona studiată are suprafața de **51.950 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- raccordul la utilitățile existente pe domeniul public
- acces din drumul public DJ 709 în etapa 1, corelat cu traficul preconizat pentru incintă
- drum colector în etapa 2, în situația dezvoltării de activități economice pe loturile învecinate.

Incinta studiată are suprafața de **7.300 mp** conform Extraselor CF nr. 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente, din teren agricol în extravilan în zonă cu funcțiune servicii și depozitar, comerț în intravilan și mobilarea zonei propusă spre reglementare cu construcții tip hale și sediu administrativ în regim maxim de înălțime P+1E și amenajarea incintei.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatul de Urbanism nr. 165 din 31.05.2023, eliberat de Primăria com. Vladimirescu.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale și clădiri birouri P+1 și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal** al va fi la minim 24,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 35 m față de marginea carosabilului DJ 709
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 55,00 m față de limita posterioară de proprietate
- **spre est:** minim 1,50 m față de limita laterală de proprietate
- **spre vest:** minim 2,00 m față de limita laterală de proprietate.

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată la min. 21,00 m față de marginea carosabilului DJ 709, în afara zonei de protecție a drumului.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării halelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesul carosabil la incintă va fi asigurat din drumul județean DJ 709 dreapta, la km 4+105.

Amenajarea uletioară a accesului carosabil existent din DJ 709 se va realiza în 2 etape:

- a. Accesul existent va fi completat în etapa 1 cu benzi de accelerare/ decelerare, după caz, în funcție de traficul preconizat pentru incintă și conform aviz administrator drum.
- b. Se va rezerva teren pentru posibilitatea dezvoltării ulterioare a unui drum colector dreapta-stânga accesului existent. Drumul colector propus ca posibilitate spre vest (spre Arad) poate fi amplasat paralel cu DJ 709, la cca. 7,30 m față de marginea carosabilului drumului județean. Înspite est (spre Horia), acesta poate fi amplasat paralel cu DJ 709, la cca. 15,60 m față de marginea carosabilului drumului județean, în afara zonei afectată de canalele de desecare (lățime 5,75 m) și zona lor de protecție (lățime 2,50 m). Drumurile colectoare propuse vor avea prospectul de 14,00 m.

Lucrările rutiere etapa 1 amenajate ca o intersecție în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = 12,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 7,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu beton rutier;
- amenajarea unei platforme carosabile pentru manevre în interiorul incintei și pentru depozitare în aer liber
- în interiorul incintei se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme angajați, în funcție de specificul activității
- drumurile colectoare vor avea un prospect general de 14,00 m și vor include carosabil min. 5,50 m cu câte o bandă de circulație pe sens, pistă biciclete, alei

pietonale spre incintele cu activități economice, zone verzi, culuare pentru amplasare subterană utilități, iluminat public.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluență și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu e cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată la min. 21,00 m față de marginea carosabilului DJ 709, în afara zonei de protecție a drumului sau conform permisibilitate aviz administrator DJ 709.

Aliniamentul stradal pentru construcțiile propuse este prevăzut la min. 24,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 35 m față de marginea carosabilului DJ 709.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura sudică, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este de min. 55,00 m

- pe latura estică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 1,50 m

- pe latura vestică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 2,00 m

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (nebloccarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, paraje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin trecheri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesul carosabil la parcela reglementată se va realiza direct, dinspre DJ 709, cu ajutorul unei intersecții amenajate în formă de "T", la autorizarea investițiilor se va stabili dacă sunt necesare benzi de accelerare și decelerare, în funcție de traficul preconizat pentru incintă, în conformitate cu avizul administratorului drumului județean.

Amenajarea uletioară a accesului carosabil existent din DJ 709 se va realiza în 2 etape:

- c. Accesul existent va fi completat în etapa 1 cu benzi de accelerare/ decelerare, după caz, în funcție de traficul preconizat pentru incintă și conform aviz administrator drum.
- d. Se va rezerva teren pentru posibilitatea dezvoltării ulterioare a unor drumuri colectoare dreapta-stânga accesului existent, în etapa 2.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,80 m lățime.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatorii, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – puțuri forate, bazine vidanjabile, etc.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate parțial sau în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare și a legislației în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a jud. Arad sau a unităților teritorial administrative.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă parțial sau în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare și a legislației în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiții, pentru fiecare lot în parte:

- a) front la stradă/ la un drum de incintă de minimum 15 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 1.500 mp.

Face excepție lotul în suprafață de cca. 1.022 mp, amplasat la frontul stradal, rezervat pentru posibilitatea realizării de drumuri colectoare, în cazul dezvoltării ulterioare a zonei.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile tip **hală și sediu administrativ** este P+1E, cu înălțimea maximă de **12,00 m (124,70 NMN)** față de cota ± 0,00 (112,70 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este **50%** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,80.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiiri

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu pevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme angajați și clienți, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996, astfel:

A. Construcții depozitarie și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 ÷ 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 ÷ 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

B. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți

C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 ÷ 1.000 mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț).

Vor fi amenajate locuri parcare autotrenuri în funcție de mobilarea incintei.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii și depozitare, se vor amenaja spații verzi amenajate în suprafață de minim 20,00%.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile pe limitele de proprietate sau la distanțele impuse de avizatorii se pot realiza din gard transparent sau opac, de înălțime max. 2,20 m.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată la min. 21,00 m față de marginea carosabilului DJ 709, în afara zonei de protecție a drumului.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația servicii și depozitare, în regim de înălțime maxim P+1E – "IS 1".

Subunități:

Cc 1a – Acces propus din DJ 709 în etapa 1

Cc 1b – Acces propus din DJ 709 în etapa 2

Ccc 1 – Drumuri colectoare etapa 2

P 1 – Platforme carosabile, depozitare în aer liber și paraje

TE 1 – Zonă tehnico-edilitară

SP 1 – Zone verzi amenajate

PRCn 1 – Zonă protecție canale de desecare (2,5 m de la margine taluz canal)

PRdj 1 – Zonă protecție drum județean DJ 709 (21 m de la marginea carosabilului)

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incină este **servicii și depozitare**.

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

Birouri administrative, producție nepoluantă, platforme carosabile și de depozitare, paraje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Comerț, cu condiția încadrării într-o suprafață construită maximă de 1.000 mp pentru această funcțiune.

Depozitare deșeuri nepericuloase și periculoase, în cadrul acestora din urmă încadrându-se baterii, deșeuri electrice, etc., cu condiția asigurării de platforme depozitare în concordanță cu legislația de mediu în vigoare.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, taluzuri canale de desecare, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamenul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona IS 1 – servicii și depozitare

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI ZONĂ SERVICII și DEPOZITARE

Funcționi permise:

- funcțiune dominantă: servicii și depozitare
- funcționi complementare: birouri administrative, producție nepoluantă, platforme carosabile și de depozitare, paraje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcționi permise cu condiții: comerț, cu condiția încadrării într-o suprafață construită maximă de 1.000 mp pentru această funcțiune și depozitare deșeuri nepericuloase și periculoase, în cadrul acestora din urmă încadrându-se baterii, deșeuri electrice, etc., cu condiția asigurării de platforme depozitare în concordanță cu legislația de mediu în vigoare.

Funcționi interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială poluantă

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim P+1E, cu înălțimea maximă la coama de 12,00 m față de ± 0,00

Regim de aliniere:

- construcțiiile propuse (IS 1) vor fi amplasate la:
 - nord: minim 24,00 m față de aliniamentul stradal spre DJ 709, respectiv minim 35,00 m față de marginea carosabilului DJ 709
 - sud: minim 55,00 m față de limita de proprietate
 - est: min. 1,50 m față de limita laterală de proprietate
 - vest: min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propunerii. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuiu
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0,80

Subunități:

Cc 1a – Acces propus din DJ 709 în etapa 1

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = 12,00$ m
- accesul existent la km 4+105 drepata va fi completat în etapa 1 cu benzi de accelerare/ decelerare, după caz, în funcție de traficul preconizat pentru incintă și conform aviz administrator drum

Cc 1b – Acces propus din DJ 709 în etapa 2

- se va rezerva teren pentru posibilitatea dezvoltării ulterioare a unui drum colector dreapta-stânga accesului existent
- suprafața de teren rezervată pentru posibilități de dezvoltare ulterioară va fi dezmembrată și cedată domeniului public exclusiv după execuția pe terenurile private reglementate (CF nr. 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu), de către investitorii interesați, a drumului colector spre incintele învecinate aflate la est și vest, în condiții contractuale agreeate între proprietarii de drept ai terenului și proprietarii învecinați sau interesați
- Amenajarea drumurilor colectoare și modificarea accesului existent/ racordarea la acesta la momentul respectiv se va realiza din fonduri ale investitorilor învecinați interesați, pe terenul rezervat în acest scop, cu compensarea proporțională a valorii accesului din DJ 709 utilizat în comun și a terenului alocat, rezervat în acest scop.

Ccc 1 – Drumuri colectoare etapa 2

- drumurile colectoare vor avea un prospect general de 14,00 m și vor include carosabil îmbrăcămintă asfaltică min. 5,50 m cu câte o bandă de circulație pe sens, pistă biciclete, alei pietonale spre incintele cu activități economice, zone verzi, culuare pentru amplasare subterană utilități, iluminat public
- Amenajarea drumurilor colectoare se va realiza din fonduri ale investitorilor învecinați interesați.

P 1 – Platforme carosabile, depozitare în aer liber și paraje

- Vor fi amenajate grupuri paraje autoturisme angajați, conform HG 525/1996, Anexa 5:
- Construcții depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute paraje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10÷100 mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100÷1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
 - Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
 - Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 ÷ 1.000 mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț).

TE 1 – Zonă tehnico-edilitară

- zona tehnico-edilitară poate fi amenajată în afara limitei de construibilitate propusă pentru construcțiile P+1E
- pot fi realizate: puț forat, stație pompe, rezervă incendiu, generator electric, post transformare, bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale, separatoare hidrocarburi, etc

SP 1 – Zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20 %, corespunzând funcțiunii depozitare propuse

PRcn 1 – Zonă de protecție canal de desecare (2,5 m de la margine taluz canal)

- interdicție de amenajare teren sau construire clădiri minim 2,50 m măsurați din marginea taluzului
- drumul colector propus spre est se va amenaja la min. 2,50 m față de margine taluz canal de desecare

PRdj 1 – Zonă de protecție a DJ 709

- interdicție de construire clădiri la min. 21 m de la marginea carosabilului drumului județean DJ 709.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezența documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriana Balogh



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.	Denumire proiect:	ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT
Arad, Str. Oituz nr. 119a	Amplasament:	Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105 dreapta
C.U.I. RO23713160	Beneficiar:	ŞERBAN MARIA și DRAŞOVEAN ONIȚA
I.R.C. J02/682/2008	Pr.nr.	164/2023
Tel. 0726 375 327	Faza:	P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT
- Amplasament: jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105 dreapta
- Număr proiect: 164/2023
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ȘERBAN MARIA și DRAŞOVEAN ONIȚA
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

A. ETAPA 1:

a. După aprobarea în C.L. Vladimirescu a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat nov. 2024 – dec. 2025.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. alipire imobile reglementate prin PUZ (Extrase CF 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu)
- II. acces din DJ 709 în Etapa 1
- III. împrejmuire teren
- IV. sistematizarea verticală a terenului
- V. dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- VI. drumuri de incintă, platforme carosabile, de depozitare și parcaje
- VII. construcții noi P+1E
- VIII. platformă gospodărească
- IX. amenajare zone verzi.

Se va rezerva teren înspre frontul stradal, în suprafață de cca. 1.022 mp, necesar posibilității execuției de drumuri colectoare la momentul dezvoltării economice a zonei generale de amplasament. Pe această suprafață pot fi autorizate și executate exclusiv platforme carosabile, dotări tehnico-edilitare și zone verzi.

b. Obținere Autorizații de Construcție pentru **acces din DJ 709 etapa 1, amenajare incintă, dotări**

tehnico-edilitare și construcții noi – estimat martie 2025 – dec. 2026

- c. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat apr. 2025 – sept. 2027
- d. Încheiere lucrări conform Autorizații de Construcție – estimat sept. 2025 – dec. 2027
- e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat dec. 2025 – aug. 2027

Toate lucrările de mai sus vor fi autorizate și executate din fonduri private ale proprietarilor de terenuri reglementate prin PUZ.

Extinderea, respectiv branșarea/ racordarea la utilitățile publice (după caz) se va finanța de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

B. ETAPA 2:

a. La momentul dezvoltării urbanistice și economice a zonei înspre est sau vest, se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – nu poate fi estimat un termen, acesta fiind strâns legat de proiecția unei dezvoltări viitoare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. modificare acces din DJ 709 autorizat și executat în Etapa 1, dacă este cazul
- II. drum colector
- III. sistematizarea verticală a terenului
- IV. amenajare zone verzi

La cererea expresă a proprietarilor interesați încercinăți dreapta-stânga zonei reglementate, se va acorda drept de servitute în favoarea acestora pe terenul privat rezervat în Etapa 1 în scopul realizării drumurilor colectoare, cu compensarea proporțională a valorii execuției accesului comun și a terenului alocat.

b. Obținere Autorizații de Construcție pentru **modificare acces din DJ 709 etapa 2** dacă este cazul, și **drum colector paralel cu DJ 709** – nu poate fi estimat un termen, acesta fiind strâns legat de proiecția unei dezvoltări viitoare.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – nu poate fi estimat un termen, acesta fiind strâns legat de proiecția unei dezvoltări viitoare.

d. Încheiere lucrări utilități conform Autorizații de Construcție – nu poate fi estimat un termen, acesta fiind strâns legat de proiecția unei dezvoltări viitoare.

e. Recepție lucrări utilități necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – nu poate fi estimat un termen, acesta fiind strâns legat de proiecția unei dezvoltări viitoare.

Toate lucrările Etapei 2 se vor executa din fonduri private ale investitorilor deținători de terenuri încercinate dreapta-stânga zonei reglementate prin PUZ, direct interesați de continuarea dezvoltării economice a zonei.

C. ETAPA 3:

După autorizarea, execuția, recepția și întablarea lucrărilor prevăzute la Etapa 2, se prevăd următoarele lucrări:

- a. terenul rezervat pentru realizarea drumului colector va fi dezmembrat din lotul rezultat în urma

alipirii imobilelor înscrise în CF 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu

- b. lotul dezmembrat va fi cedat domeniului public, printr-un protocol semnat între investitori și Primăria Com. Vladimirescu

Lucrările Etapei 3 se vor executa din fonduri private ale investitorilor deținători de terenuri din zonă implicați în realizarea etapelor 1 și 2.

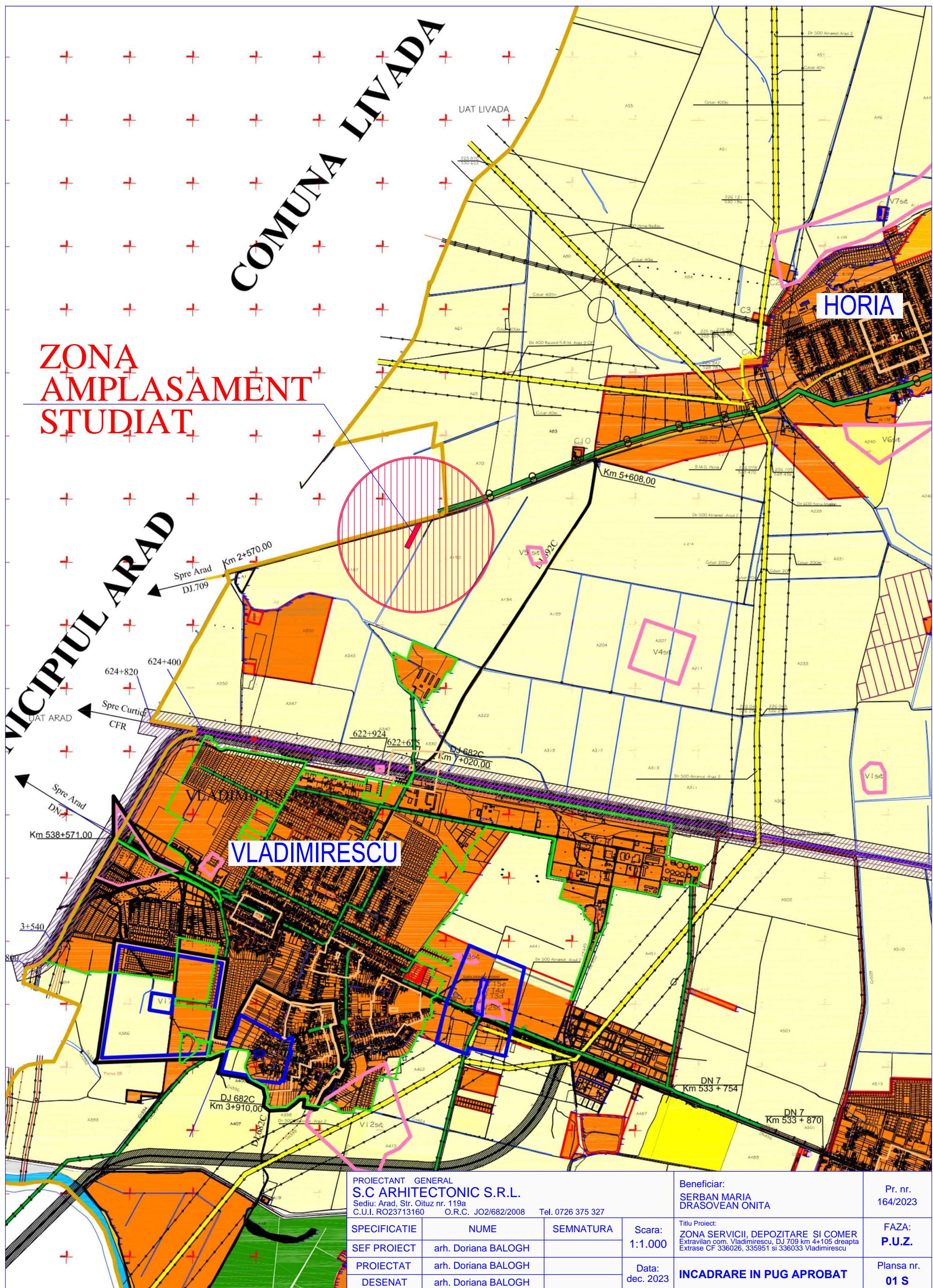
Însușit:

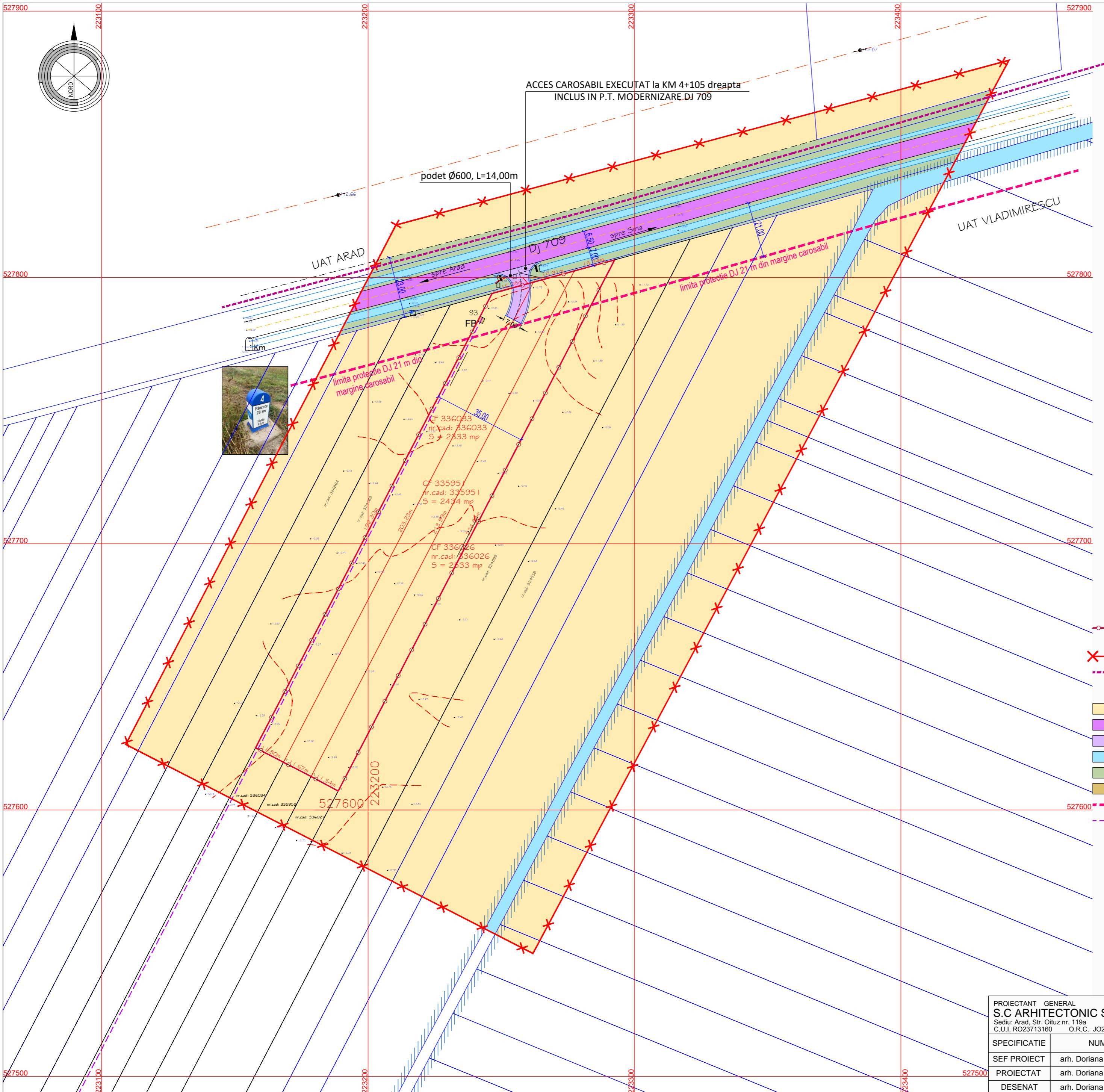
ȘERBAN MARIA
DRAȘOVEAN ONIȚA

Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH

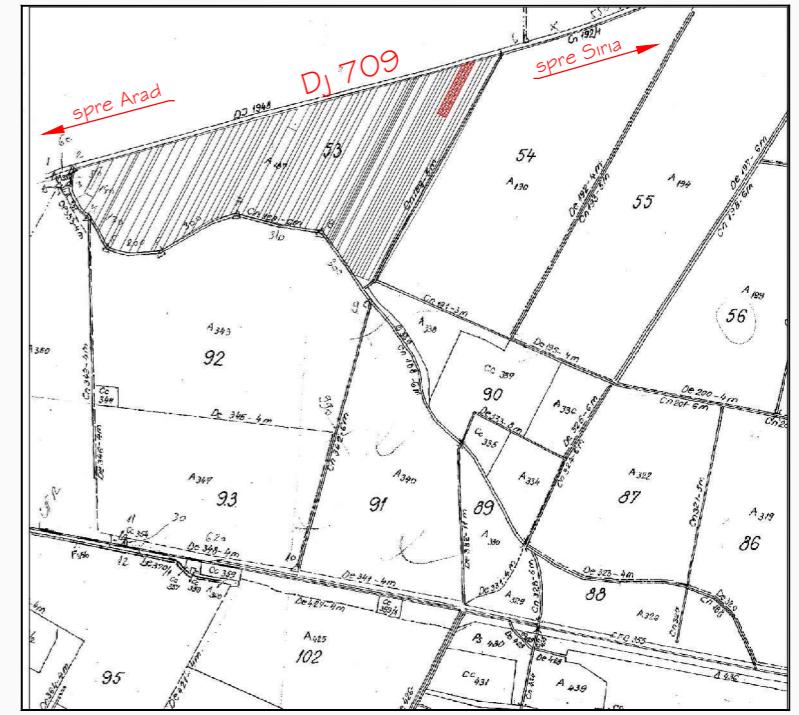






PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Extravilan Com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105 dreapta

1 SITUATIA EXISTENTA



Parcela (P.U.Z.)		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	527623.389	223157.762
P2	527617.943	223168.227
P3	527612.603	223178.603
P4	527607.143	223188.773
P5	527806.589	223292.563
P6	527802.430	223277.387
P7	527798.225	223262.044
P8	527793.974	223246.533
S(P.U.Z)=7299.95mp P=499.873m		

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUZA SPRE REGLEMENTARE S = 7.300 mp
conform Extrase CF nr. 336026, 335951 si 336033 Vladimirescu

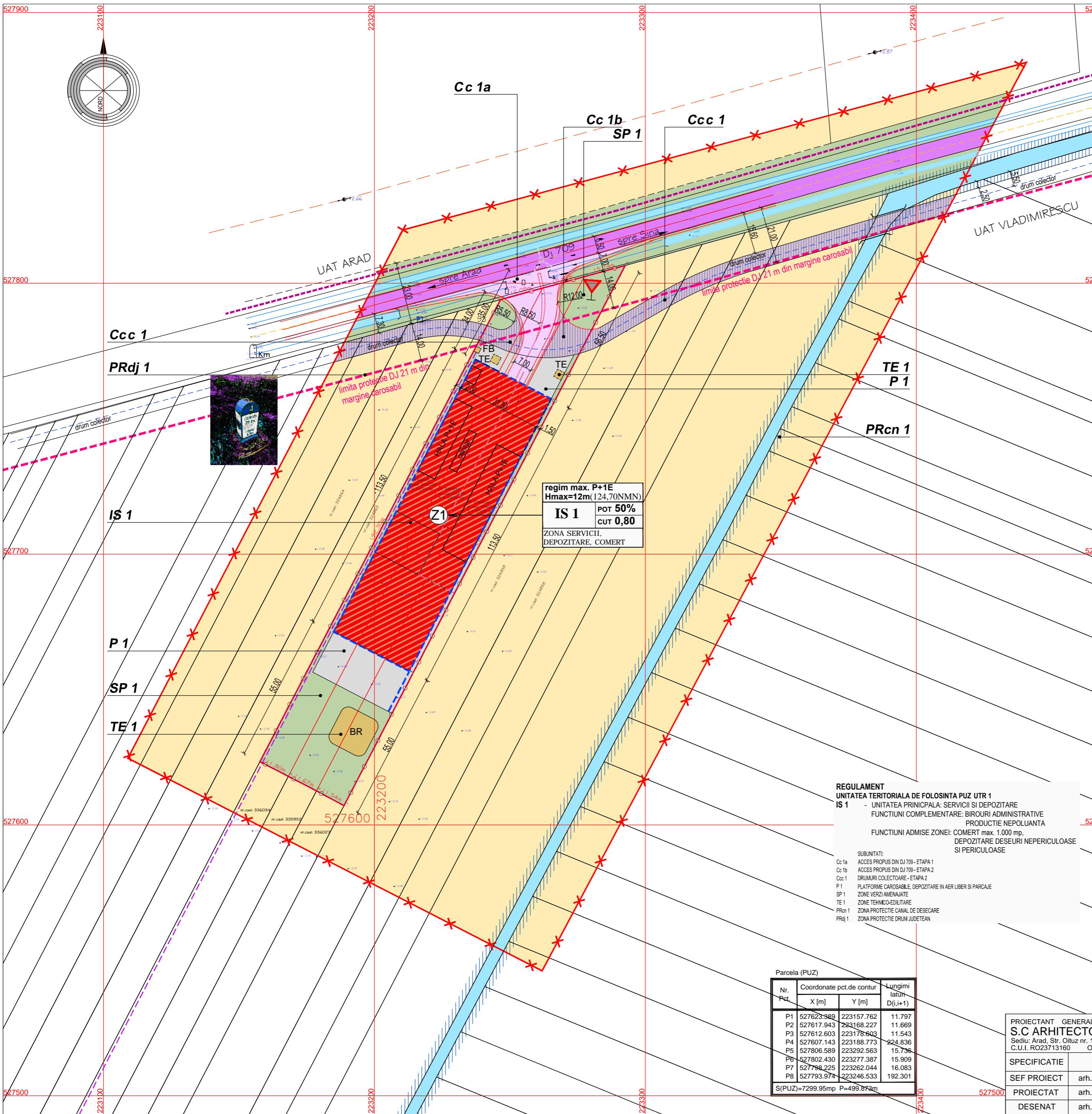
LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.1950 mp

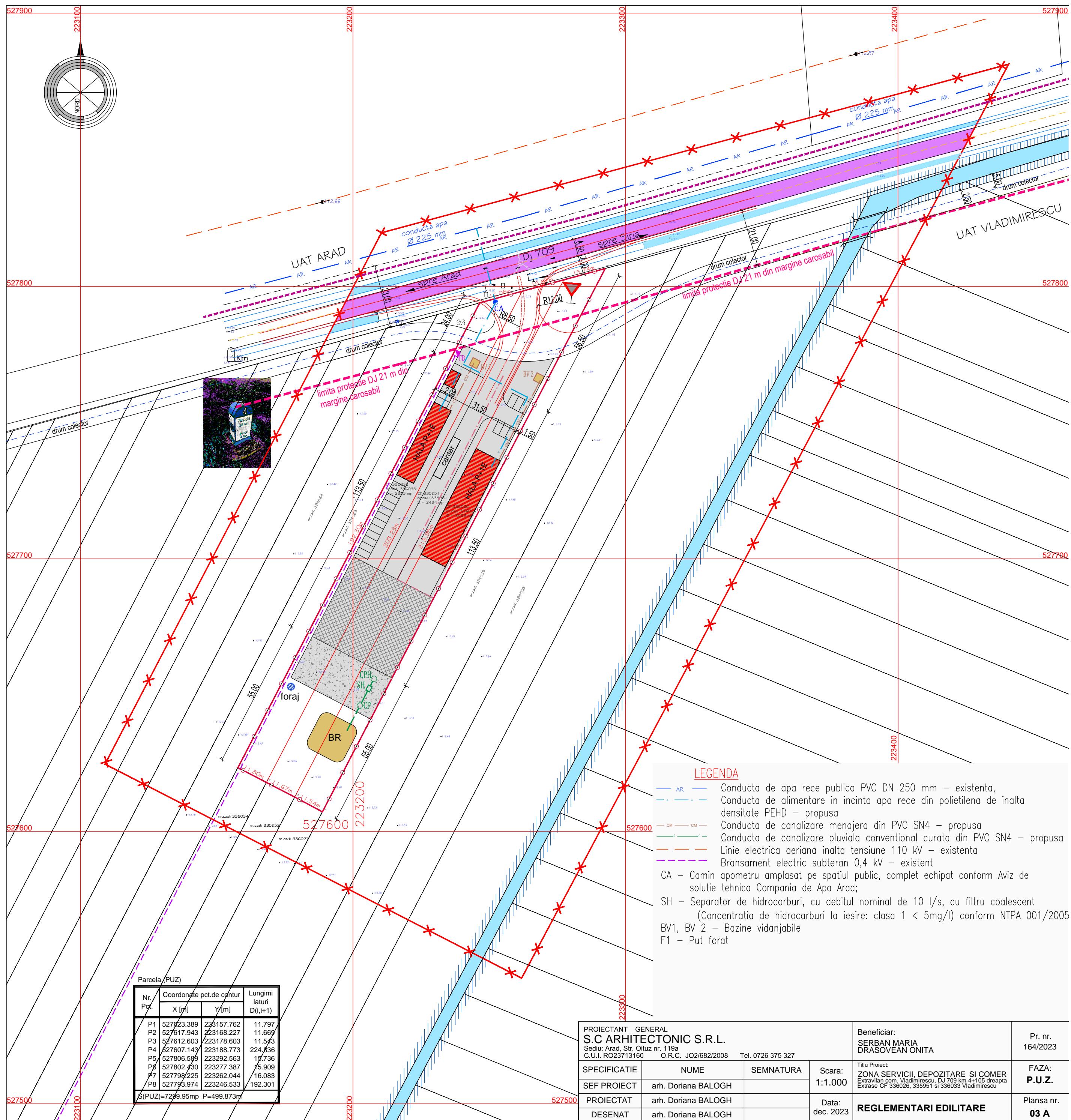
LIMITA UAT ARAD / VLADIMIRESCU

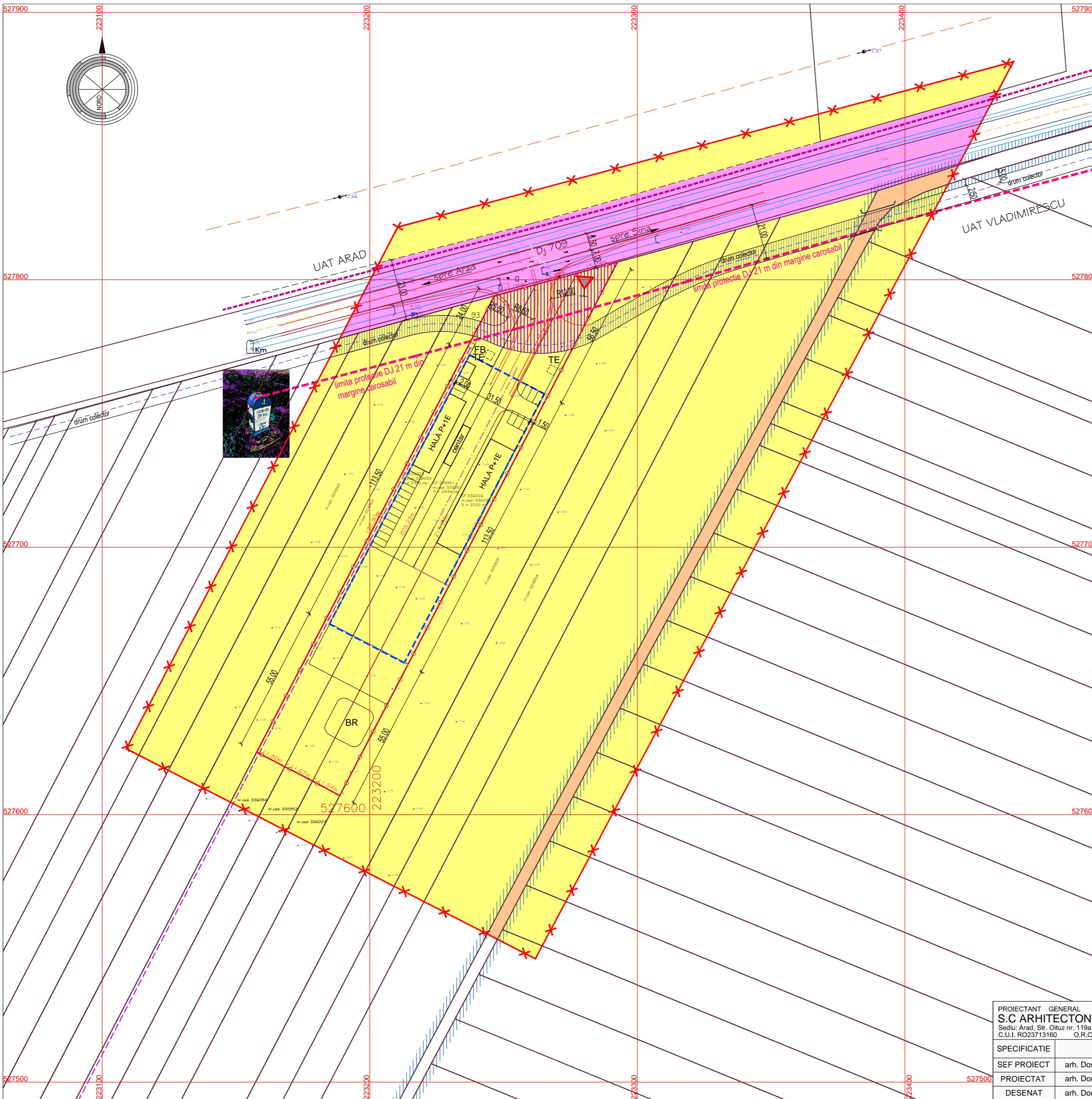
ZONIFICARE

- ZONA TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CAROSABILE - DRUM JUDETEAN DJ 709
- ACCES DIN DJ 709 EXECUTAT
- CANALE DE DESECARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA TEHNICO-EDILITARA
- LIMITA ZONA PROTECTIE DJ 709 - 21 m FATA DE MARGINE CAROSABIL
- BRANSAMENT ELECTRIC SUBTERAN AUTORIZAT, IN CURS DE EXECUTIE

PROIECTANT GENERAL	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	FAZA: P.U.Z.
S.C. ARHTECTONIC S.R.L.	SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:1.000	
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327	PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: dec. 2023	
	DESENAT	arh. Doriana BALOGH		SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. 02 A



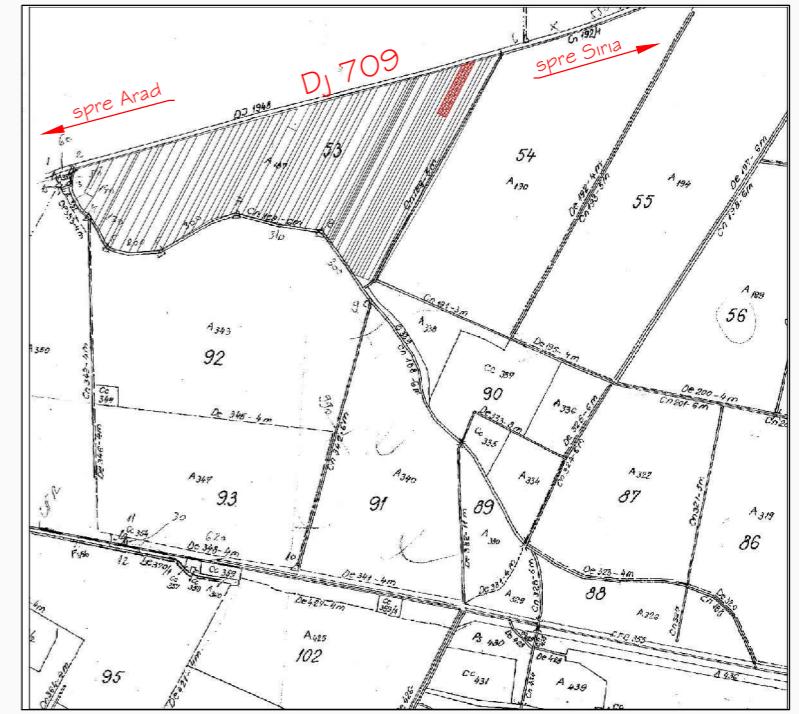




PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Extravilan Com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105 dreapta

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR



INCADRARE IN ZONA
SC. 1:20.000

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordinate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,h+1)	
	X [m]	Y [m]	
P1	527623.389	223157.762	11.797
P2	527617.943	223168.227	11.669
P3	527612.603	223178.603	11.543
P4	527607.143	223188.773	224.836
P5	527806.589	223292.563	15.736
P6	527802.430	223277.387	16.809
P7	527798.225	223262.044	16.083
P8	527793.974	223246.533	192.301

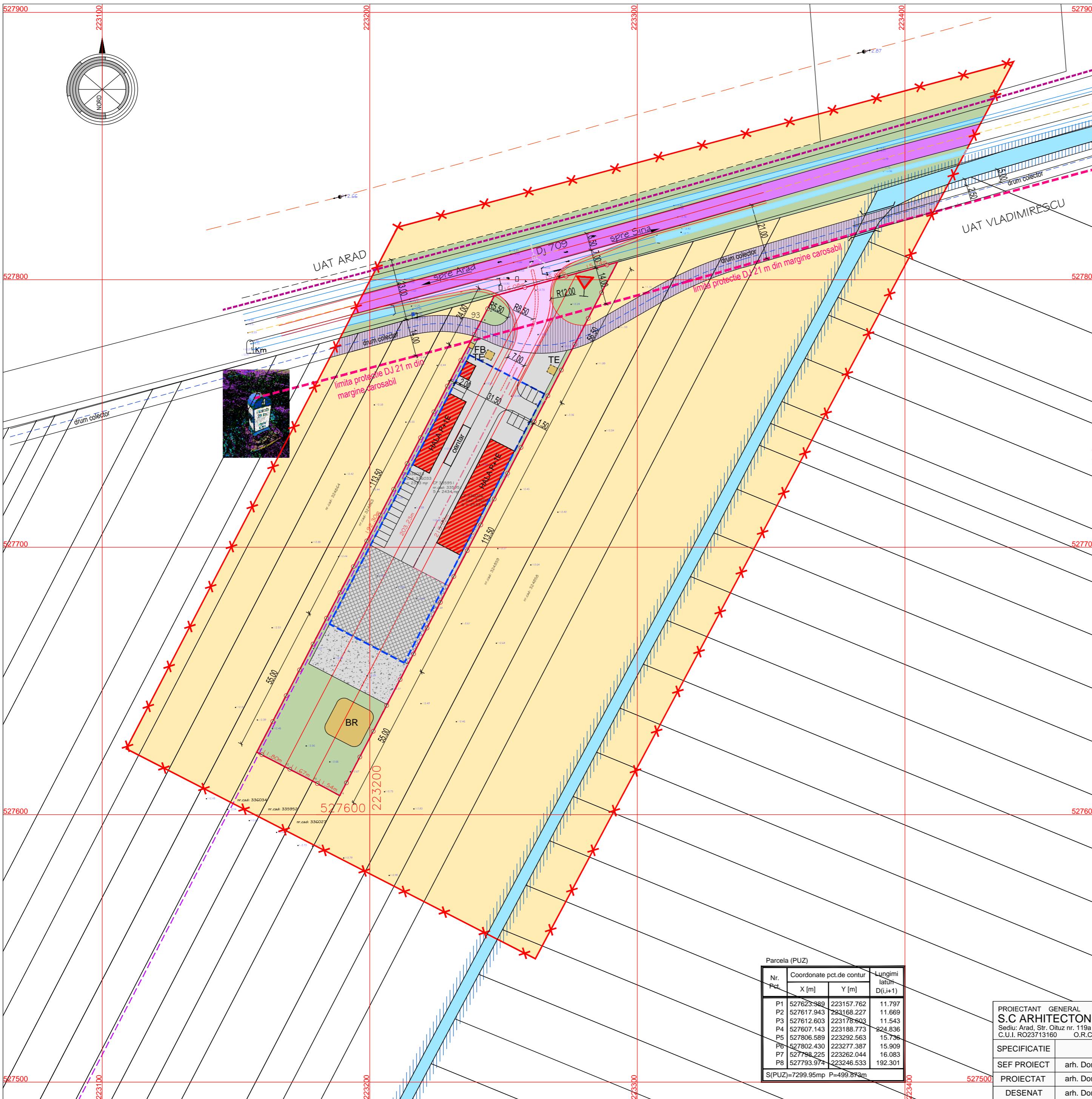
S(PUZ)=7299.95mp P=499.873m

LEGENDA

- LIMITA INCINTA PROPUZA SPRE REGLEMENTARE S = 7.300 mp conform Extrase CF nr. 336026, 335951 si 336033 Vladimirescu
- ××××× LIMITA ZONA STUDIATA S = 51.950 mp
- LIMITE PARCELE
- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES JUDETAN
- DOMENIU PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIU PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
- DOMENIU PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE REZERVAT PENTRU POSIBILITATEA DEZVOLTARII ULTERIOARE A ZONEI, PRIN REALIZAREA DE DRUMURI COLECTOARE, IN CONDITIILE LEGII (cca. 1.022 m)
- DOMENIU PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE - POSIBILITATE TRASEU DRUM COLECTOR IN SITUAȚIA DEZVOLTARII ULTERIOARE A ZONEI

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHTECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Beneficiar:	Pr. nr.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:1.000	ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105 dreapta Extrase CF 336026, 335951 si 336033 Vladimirescu	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	Plansa nr.
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		dec. 2023		04 A



PROIECTANT GENERAL
S.C.ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327

Beneficiar:
SERBAN MARIA DRASOVEAN ONITA
Pr. nr. 164/2023

SPECIFICATIE **NUME** **SEMNATURA** **Scara:**
SEF PROIECT arh. Doriana BALOGH 1:1.000
PROIECTAT arh. Doriana BALOGH
DESENAT arh. Doriana BALOGH

FAZA:
FAZA: **P.U.Z.**

Titlu Proiect:
ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 km 4+105 dreapta
Extrase CF 336026, 335951 si 336033 Vladimirescu

Data: dec. 2023 **POSIBILITATE DE MOBILARE**
*PLANA CU TITLU DE SUGESTIE

Plansa nr. **06 A**