



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 12782 / 16.04.2025

**ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎNȚIAT DE S.C. FAIR PLAY SERBAN S.R.L., CUI 4009886**

**"Zona servicii și depozitare", str. Progresului, nr. 162, 164, loc. Vladimirescu, jud. Arad**

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **intenția realizării unui PUZ** pentru dezvoltare **zonă de servicii și depozitare** de **S.C. FAIR PLAY SERBAN S.R.L., CUI 4009886**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **9.662 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **intravilanul localității Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 330379, 330378 Vladimirescu**.

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat se intenționează dezvoltarea unei zone de servicii, depozitare și producție produse conexe în regim de înălțime max. P+1E. Accesul în zonă se va realiza prin intersecții amenajate conform legislației în vigoare iar accesul la parcelele propuse se va asigura printr-un drum colector.

**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 22.04.2025 – 06.05.2025.**

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 27.05.2025.

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

Primar,  
**Mihai MAG**

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – “ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
<b>Amplasament:</b>	Str. Progresului nr. 62 si 64, loc. Vladimirescu, jud. Arad
<b>Beneficiar:</b>	FAIR PLAY SERBAN s.r.l.
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	368/2025
<b>Data elaborării:</b>	februarie 2025

#### 1.2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații are o suprafața totală de **9.662 mp**, este liber de construcții și este compus din imobilul teren care se identifică după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	<b>*330379</b>	<b>5.000 mp</b>	FAIR PLAY SERBAN s.r.l.	intravilan	arabil
2	<b>330378</b>	<b>4.662 mp</b>	FAIR PLAY SERBAN s.r.l.	intravilan	arabil
	<b>TOTAL</b>	<b>9.662 mp</b>			

În \*CF nr. 330379 Vladimirescu este intabulat drept de concesiune (superficie) cu titlu gratuit pe o perioadă de 99 de ani, asupra terenului în suprafața de 35 mp, a dreptului de uz asupra terenului în suprafața de 35 mp, pe o perioadă de 30 de ani, în favoarea ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., în temeiul art. 12 și 14 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și art. 755-758 din Cod Civil conf. schitei cadastrale, Anexa 1 la Contract, necesar amplasării Capacității energetice, proprietatea ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, care fac obiectul lucrării L. nr. 6172/2016 FS, „Alimentare cu energie electrică stație producere mixturi asfaltice și betoane de ciment PORR CONSTRUCT S.R.L., Vladimirescu FN, jud. Arad, în favoarea ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A și drept de superficie pe o perioadă de 99 de ani în favoarea PORR CONSTRUCT s.r.l.

#### **Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:**

- Nord** – proprietate publică în intravilan – CF nr. 334493 Vladimirescu și drum național DN7;  
**Est** – proprietate privată în intravilan – CF nr. 330380 Vladimirescu;  
**Sud** – proprietate privată în intravilan – CF nr. 330384 Vladimirescu;  
**Vest** – proprietate privată în intravilan – CF nr. 330377 Vladimirescu

**Zona studiată** este cea indicată prin **certificatul de urbanism nr. 49/27.02.2024:**  
**Nord** – partial prima zona functionala aflata vis-a-vis de DN7;  
**Est** – zona functionala pana la drumul Batalului, identificat prin CF nr. 330387 Vladimirescu inclusiv;  
**Sud** – zona functionala pana la limita intravilanului;  
**Vest** – varianata Ocolitoare a Municipiului Arad Est.

**Intervențiile urbanistice din zona studiată** vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare ( în 2 etape ), inițial din DN7 și etapa finală din Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est ( prin intermediul drumului colector care va fi realizat adiacent acesteia ) și extinderea rețelelor tehnico-edilitare – după caz.

### **1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 parcele **cu categoria de folosinta arabil, ambele în intravilan**. Destinația stabilită prin PUG Vladimirescu, aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, cu perioadă de valabilitate de 10 ani este Subzona IS – institutii si servicii pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, situată în UTR nr. 20 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, instituții și servicii de interes public.

Zona propusa spre reglementare prezintă front la drumul national DN7, însă accesul în zona reglementată nu se va realiza direct din acesta, ci va fi realizată astfel:

- **În prima fază** accesul în incintă se va putea realiza **indirect** din DN7 stânga, **prin intermediul accesului autorizat / existent pentru benzinăria Mol Petroleum Products s.r.l.**, situată pe amplasamentul vecin spre latura estică, identificat prin CF nr. 330381 Vladimirescu, și apoi prin traversarea de la est spre vest a parcelei învecinate direct, identificată prin CF nr. 330380 Vladimirescu (proprietar Bortică Andrei Christian Adrian ) în baza obținerii în acest sens a dreptului pentru servitute trecere pe acestea.
- **În etapa a II a (finală)**, accesul în incinta se va realiza **direct, prin intermediul drumului colector ce urmează a fi realizat adiacent pentru Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, în conformitate cu condițiile impuse de administratorul drumului.**

Forma terenului aferent incintei este aproape dreptunghiulara, avand latura scurta (latura dinspre DN7) de maxim 86,83 ml si latura lunga de maxim 115,18 ml.

Profilul terenului este relativ plat. Cotele de nivel oscilează între 114,70 și 115,15 NMN.

În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Realizarea Centurii Ocolitoare și ulterior a drumului colector în imediata apropiere a zonei propuse spre reglementare, asigură un potențial crescut de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunt cele aferente benzinăriei Mol și stației de asfalt Porr Construct.



**TARA PLAN s.r.l.**

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

368/2025

STUDIU de OPORTUNITATE

„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”

FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

#### **1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat**

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 49/27.02.2024** emis de Primaria Comunei Vladimirescu, prin PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, având o perioadă de valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în **intravilan**.

Parcelele au destinația stabilită prin PUG Vladimirescu „Subzona IS – instituții și servicii” pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și sunt situate în UTR 20 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, instituții și servicii de interes public.

Utilizările permise conform PUG Vladimirescu sunt: construcții instituții și servicii de interes public, unități industriale și de depozitare nepoluante, unități agricole, lucrări de echipare tehnico-edilitara, amenajari spații verzi.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 9.662 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului național DN7, a obiectivului „Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”, a conductelor de transport gaze naturale – administrator Transgaz și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Amplasamentul figurează în zona cu vătămări reversibile, conform planului cu zonele de compatibilitate teritorială, agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu. Din punct de vedere funcțional, în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, sunt admise construcții și zone funcționale de tip A, B și C. În urma detalierii obiectivului de investiții prin proiectele de specialitate, se vor aplica prevederile corespunzătoare conform legislației specifice cu privire la amplasamentele de tip SEVESO.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate, conform PUG în vigoare.

#### **1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse**

FAIR PLAY SERBAN s.r.l., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii și depozitare.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;



- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- alte reglementări specifice zonei și funcțiilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentație se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare, după cum urmează:

Parcela 1: în suprafață de 4.389 mp, cu funcțiunea Zonă servicii și depozitare;

Parcela 2: în suprafață de 4.392 mp, cu funcțiunea Zonă servicii și depozitare;

Parcela 3: în suprafață de 881 mp, cu funcțiunea Căi de comunicație rutieră – drum colector.

Parcelele 1 și 2 se pot unifica, rezultând o singură parcelă dacă se dorește, dar această unificare nu este obligatorie ci doar permisă.

Pe parcelele P1 și P2 se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru producție, servicii/comerț și depozitare, care nu generează trafic intens, clădiri administrative, showroom de prezentare, de pază, etc.

Totodată se va asigura amenajarea accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

**Intervențiile urbanistice din zona studiată** vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare, in 2 etape, astfel:

- **În prima fază** accesul în incintă se va putea realiza **indirect** din DN7 stânga, **prin intermediul accesului autorizat / existent pentru benzinăria Mol Petroleum Products s.r.l.**, situată pe amplasamentul vecin spre latura estică, identificat prin CF nr. 330381 Vladimirescu, și apoi prin traversarea de la est spre vest a parcelei învecinate direct, identificată prin CF nr. 330380 Vladimirescu (proprietar Borțică Andrei Christian Adrian) în baza obținerii în acest sens a dreptului pentru servitute trecere pe acestea.
- **În etapa a II a (finală)**, accesul în incinta se va realiza **direct, prin intermediul drumului colector ce urmează a fi realizat adiacent pentru Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, în conformitate cu condițiile impuse de administratorul drumului.**

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu funcțiunea propusă prin PUG Vladimirescu.**

## **1.6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți propuse**

**Categoriile funcționale ale dezvoltării.** Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate se prezintă după cum urmează:

### **Funcțiuni principale (dominante):**

- 1. Zonă producție, servicii și depozitare (Parcela 1 și 2)** – construcții pentru producție, servicii și depozitare cu funcțiuni admise comerț, producție produse conexe

– care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei.

- 2. Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (Parcela 3)** – drum colector cu dotările aferente, parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate ( parcelă cu lățimea de 14 ml);

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 9.662 MP</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIE PROPUȘĂ</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS – institutii si servicii pentru care s-a instituit interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 - EXISTENT</b>	9.662	100%	0,00	0,00%
<b>ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) - PROPUȘ</b>	0,00	0,00%	8.781	90,88%
<b>ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – DRUM COLECTOR (Parcela 3)</b>	0,00	0,00%	881	9,12%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9.662</b>	<b>100%</b>	<b>9.662</b>	<b>100%</b>

### Servituți.

Pentru realizarea accesului in incinta propusa spre reglementare – etapa a I a, se vor obține de către inițiatorul PUZ – ului servituți de trecere pe parcelele CF nr.330381 Vladimirescu și CF nr.330380 Vladimirescu în favoarea parcelelor ce fac obiectul prezentei documentații.

Totodată, se va obține servitute de trecere pe parcela 330379 Vladimirescu in favoarea parcelei cu CF nr. 330378 Vladimirescu pe perioada in care accesul la parcele se realizeaza din accesul autorizat pentru benzinaria Mol.

### 1.7. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

#### Dotări de interes public.

Prin prezentul studiu, sunt propuse noi obiective de utilitate publică, și anume: drum colector, cu lățimea prospectului stradal de 14 ml, pe toată lungimea frontului stradal al incintei studiate, după ce pe latura sa estică va fi realizat drum colector de către administrația publică locală. Suprafața de teren alocată pentru parcela pe care se va realiza porțiunea drumului colector este de aprox. 881 mp.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse prin prezenta lucrare de urbanism, vor fi suportate de către inițiatorul PUZ ului. Comuna Vladimirescu nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse suprafețe de teren care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Se va respecta și se vor avea în vedere prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021 privind trecerea terenurilor proprietate privată cu destinația de drum în proprietatea publică a Comunei Vladimirescu și secțiunea minimă a secțiunii transversale agreeate pentru realizarea drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice pe teritoriul Comunei Vladimirescu, după caz.

Zona cu destinație publică propusă (drumul colector - parcela P3) se intenționează a fi donată comunei Vladimirescu pentru a fi preluată în domeniul public numai după amenajarea lui, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului, în etapa a II a, după ce drumul colector va ajunge la limita vestică a incintei reglementate.

**Circulație și asigurarea accesurilor.** Zona propusa spre reglementare prezinta front la drumul national DN 7 însă accesul în zona reglementată se va putea realiza astfel:

- **În prima fază** accesul în incintă se va putea realiza **indirect** din DN7 stânga, **prin intermediul accesului autorizat / existent pentru benzinăria Mol Petroleum Products s.r.l.**, situată pe amplasamentul vecin spre latura estică, identificat prin CF nr. 330381 Vladimirescu, și apoi prin traversarea de la est spre vest a parcelei învecinate direct, identificată prin CF nr. 330380 Vladimirescu (proprietar Bortică Andrei Christian Adrian ) în baza obținerii în acest sens a dreptului pentru servitute trecere pe acestea.
- **În etapa a II a (finală)**, accesul in incinta se va realiza **direct, prin intermediul drumului colector ce urmează a fi realizat adiacent pentru Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, în conformitate cu condițiile impuse de administratorul drumului.**

Se va asigura continuitatea drumului colector prevazut pentru Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, prin realizarea unei parcele independente, cu funcțiune Căi de comunicație rutieră – drum colector. Prospectul stradal al drumului colector propus este de 14 ml, din care partea carosabila propusa este de minim 6,00 m.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Incinta NU se va accesa direct din drumul national DN 7. Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de drumul național DN 7, și anume 50 m față de marginea asfaltică a carosabilului.



**TARA PLAN s.r.l.**

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

368/2025

STUDIU de OPORTUNITATE

„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”

FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

Se propun realizarea a maxim 2 accese carosabile pentru fiecare parcela, respectiv Parcela 1 si Parcela 2 din drumul colector propus la nord de acestea (Parcela 3). Accesurile carosabile vor avea o latime de minim 5,00 m si maxim 10,00 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal adiacent drumului colector, functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

**Parcaje.** Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

• Pentru construcțiile servicii/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 complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

• Pentru construcțiile de depozitare/logistica vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

**Procent minim de spații verzi pentru incinta reglementată.** Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incintă astfel:

Pe parcelele cu funcțiune servicii si depozitare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei** ( Parcela 1 – min. 878 mp; Parcela 2 – min. 878 mp).

**Pe parcela 3 - Zona pentru cai de comunicatie rutiera – drum colector** se va realiza zona verde de aliniament in proportie de **minim 20% din parcela** (min. 176 mp).

### **Echiparea tehnico-edilitară.**

#### **Situatia existentă:**

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune in apropiere de retea de apa potabila si energie electrica. In zona nu exista retea de canalizare menajera si pluviala.

#### **Situatia propusă:**





**TARA PLAN s.r.l.**

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

368/2025

STUDIU de OPORTUNITATE

„ZONA SERVICIILOR SI DEPOZITARE”

FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

1. **Alimentarea cu apă potabilă** – va fi asigurată prin racordarea incintei la rețeaua de apă potabilă a localității existente la nord de amplasament, respectiv la nord de drumul național DN7, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
2. **Canalizarea menajeră** – apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil de stocare care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. După extinderea și implementarea canalizării menajere în zona, incinta se va racorda obligatoriu la rețeaua de canalizare menajeră din zona.
3. **Canalizarea pluvială** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, pompe de căldură.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile va fi asigurată printr-un bransament la rețeaua de energie electrică din zona, în partea de nord a amplasamentului, adiacent drumului național DN 7, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
7. **Gospodăria comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

## 1.8. Capacitățile de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor.

În timpul exploatarea investiției, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme și cu autocamioane care vor ajunge și la gabarite de max. 40 tone, cu o frecvență redusă.

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

## 2. INDICATORII PROPUȘI

### 2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

<b>POT min = 10,00 %</b>	<b>POT max = 50,00 %</b>
<b>CUT min = 0,10</b>	<b>CUT max = 1,00</b>
Regim de înălțime: <b>P</b>	Regim de înălțime: <b>max. P+1E</b>
Hmax streasina/atic: <b>8,00 m</b>	Hmax streasina/atic: <b>15,00 m</b>
Zona verde amenajată: min. 20% din suprafața parcelei	Zona verde amenajată: min. 20% din suprafața parcelei

## 2.2. Reglementări de principiu propuse

Amplasarea clădirilor pe parcelele P1 și P2 cu funcțiune servicii și depozitare se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- raportat la drumul național DN 7 (respectiv la parcela P3 – drum colector propus): clădirile pentru producție, servicii și depozitare pot fi amplasate la minim 27,20 m de la frontul stradal al parcelelor P1 și P2, respectiv cu respectarea zonei de protecție a acestuia, la min. 50,00 m din limita asfaltică a drumului național DN 7.

Fata de limita posterioară de proprietate: clădirile pentru producție, servicii și depozitare pot fi amplasate la minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de  $H_{\max} \text{ cladire} / 2$ .

Pentru parcela P1:

- Fata de limita vestică: clădirile pentru producție, servicii și depozitare pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de  $H_{\max} \text{ cladire} / 2$ ;
- Fata de limita estică: clădirile pentru producție, servicii și depozitare pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru parcela P2:

- Fata de limita vestică: clădirile pentru producție, servicii și depozitare pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- Fata de limita estică: clădirile pentru producție, servicii și depozitare pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de  $H_{\max} \text{ cladire} / 2$ .

Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe construcții. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Regim de înălțime: max. P+1E.  $H_{\max} \text{ clădiri} = 15,00 \text{ m}$ .

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,00.

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

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și  $H_{\max} = 2,00 \text{ m}$ .

Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu  $H_{\max} = 2,00 \text{ m}$ .

Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului sau pentru amplasarea împrejmuirii pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Pe parcela propusă P3, cu funcțiunea Cai de comunicații terestre – drum colector, ca și construcții sunt permise amplasarea strict a echipamentelor și construcțiilor tehnico-edilitare. Oricare alte construcții nu sunt permise în cadrul acestei parcele.

Este permisă unificarea parcelelor P1 și P2, rezultând o singură parcelă cu funcțiunea servicii și depozitare, dar unificarea acestora nu este obligatorie, doar permisă.

### **3. MODUL de INTEGRARE a INVESTIȚIEI în ZONĂ**

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin dezvoltarea unei funcțiuni de servicii – cu permisivități inclusiv în ceea ce privește depozitarea, în concordanță cu funcțiunea existentă adiacent în intravilanul localității, conform PUG.

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

Având în vedere zonele funcționale care încadrează amplasamentul - zonă pentru servicii, zonă industrială (producție betoane) – este asigurată compatibilitatea funcțiunilor în concordanță cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

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

### **4. CONSECINȚE ECONOMICE și SOCIALE la NIVELUL U.T.R. și a LOCALITĂȚII**

Prin realizarea investiției propuse se va dezvolta o zonă de producție, servicii/comert, depozitare adiacent unei zone din intravilan cu aceeași funcțiune conform PUG Vladimirescu. Astfel, un teren arabil în intravilan va fi valorificat și integrat prin realizarea unor construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru producție, servicii / comerț, depozitare, clădiri administrative, de prezentare, de pază pentru care se va asigura amenajarea accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite suplimentare față de nivelul actual, la bugetul local.

Intenția investitorului nu presupune intervenții cu efect negativ asupra peisajului natural și antropic, dată fiind locația aleasă și vecinătățile terenului.

### **5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPORTATE de INVESTITORII PRIVAȚI**

**Toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.** Acesta va asigura finanțarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru realizarea investiției propriu-zise, pentru asigurarea utilităților și a cheltuielilor de exploatare.

### **6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor cădea în SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Initiatorul privat suportă și preia toate costurile pentru realizarea tronsonului de drum colector de pe parcela P3, a accesurilor pe parcelele P1 și P2, realizarea echipării tehnico-edilitare, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a bransamentelor – după caz, precum și orice alte amenajări impuse pentru corectă funcționare a incintei.

### **7. PROPUNERI PRIVIND METODELE de INFORMARE și CONSULTARE a PUBLICULUI**

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate nord-estică a incintei reglementate, înspre domeniul public.

Va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa județeană, iar documentația Studiu de oportunitate „P.U.Z. si R.L.U. – ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”, conținând piese scrise și desenate, va putea fi consultată la Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, în intervalul orarului de funcționare.

În cazul obținerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeași procedură în etapa de elaborarea a propunerilor PUZ și RLU aferent cu privire la documentația aferentă care se va înainta spre analiză la Primăria Comunei Vladimirescu.

Documentația se va introduce în circuitul de avizare după ce s-a asigurat un consens din partea tuturor părților implicate și afectate asupra propunerilor.

## 8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est in etapa a II a;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Realizare drum colector in etapa a II a;
- Amenajare accesuri carosabile în incintă din drumul colector propus (Parcela P3);
- Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- Realizare clădiri pentru servicii și depozitare si amenajarile aferente, împrejmuire incintă;
- Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- Amenajare zone verzi.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"	-
Etapa II	Operatiuni de parcelare pentru parcelele cu functiune servicii si depozitare si parcela cu functiune cai de comunicatii rutiere – drum colector.	
Etapa III*	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizarii tronsonului de drum colector aferent parcelei P3, realizat in continuarea drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, si in corelare cu	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)



	propunerile din documentatiile de urbanism elaborate in zona <b>(ETAPA II de acces pe parcelele P1 si P2)</b>	
Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea <b>construirii obiectivelor pe parcelele P1 si P2</b> care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru <b>acces carosabil pe parcele - ETAPA I, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare</b> , după caz.	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV*	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizării tronsonului de drum colector aferent parcelei P3, realizat in continuarea drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, si in corelare cu propunerile din documentatiile de urbanism elaborate in zona <b>(ETAPA II de acces pe parcelele P1 si P2)</b> .	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru <b>construirea obiectivelor pe parcelele P1 si P2</b> care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru <b>acces carosabil pe parcele - ETAPA I, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare</b> , după caz.	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire prevăzute la etapa IV și V.	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru <b>construirea obiectivelor pe parcelele P1 si P2</b> care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru <b>acces carosabil pe parcele - ETAPA I, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare</b> , după caz.	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VIII*	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea tronsonului de drum colector aferent parcelei P3, realizat in continuarea drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, si in corelare cu propunerile din documentatiile de urbanism elaborate in zona <b>(ETAPA II de acces pe parcelele P1 si P2)</b> .	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

\* Execuția tronsonului de drum colector propus pe parcela P3 se va iniția și realiza după finalizarea execuției sensului giratoriu pentru intersecția DN 7 cu Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est împreună cu finalizarea realizării drumului colector adiacent acesteia. Costurile cu execuția tronsonului de drum colector propus pe parcela P3 vor fi suportate de

catre inițiatorul PUZ sau proprietarul parcelei P3, după caz, în etapa a II a a implementării investiției. În prima etapă de implementare, incinta reglementată va fi accesată indirect din DN 7 prin intermediul accesului existent pe DN 7 în dreptul stației de distribuție carburanți Mol Petroleum Products s.r.l.

Drumul colector care se propune/va realiza pe parcela P3 este poziționat în incinta pe direcția vest – est.

Autorizarea lucrărilor propuse pe parcelele cu funcțiunea producție, servicii/comerț și depozitare (P1 și P2) nu sunt condiționate de finalizarea tronsonului de drum colector propus pe parcela P3. Aceste lucrări pot fi autorizate și anterior realizării acestui tronson de prelungire drum colector. În etapa I, accesul la parcele se va realiza prin intermediul accesului existent autorizat pentru benzinăria Mol, din DN 7, urmând ca după execuția sensului giratoriu și a drumului colector din cadrul Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est, parcelele P1 și P2 să se acceseze din drumul colector propus pe parcela P3 (Etapa a II a).

## **9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Obiectivul principal al inițiatorului este întemeierea unei societăți cu sediul pe teritoriul Comunei Vladimirescu și derularea de activități economice în incinta reglementată. Drept urmare bugetul local al Comunei Vladimirescu va beneficia de venituri suplimentare anuale de pe urma acestuia, suplimentar fata de nivelul actual de taxe și impozite. În etapa de exploatare a investițiilor propuse, se vor genera venituri suplimentare pentru bugetul Comunei Vladimirescu și din impozitul pe viitoarele construcții propuse precum și pe veniturile pe activitățile economice.

Funcțiunea principală solicitată de inițiator este în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu în vigoare din imediata vecinătate, suplimentându-se funcțiunile admise cu producție și depozitare nepoluante conexe activităților de servicii/comerț, având în vedere complexitatea activităților economice din prezent.

Prin edificarea clădirilor care fac obiectul prezentei documentații se contribuie la dezvoltarea fondului construit din zonă și extinderea zonei de servicii prevăzută în PUG Vladimirescu la sud de drumul național. Atractivitatea și oportunitatea se confirmă și prin legătura directă de care dispune amplasamentul cu viitoarea centură de est a municipiului Arad prin care se asigură legătura cu autostrada A1.

Datorită poziției amplasamentului, zonelor funcționale înconjurătoare și modalității de rezolvare a acceselor în incintă nu vor fi afectate negativ vecinătățile amplasamentului.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

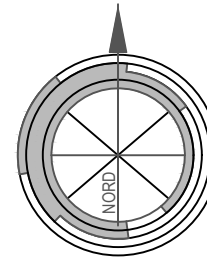
**Arh. BALOGH DORIANA**



Întocmit,

**arh. TUTU ANDREEA**





# STUDIU DE OPORTUNITATE

## ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu

0 INCADRARE IN ZONA

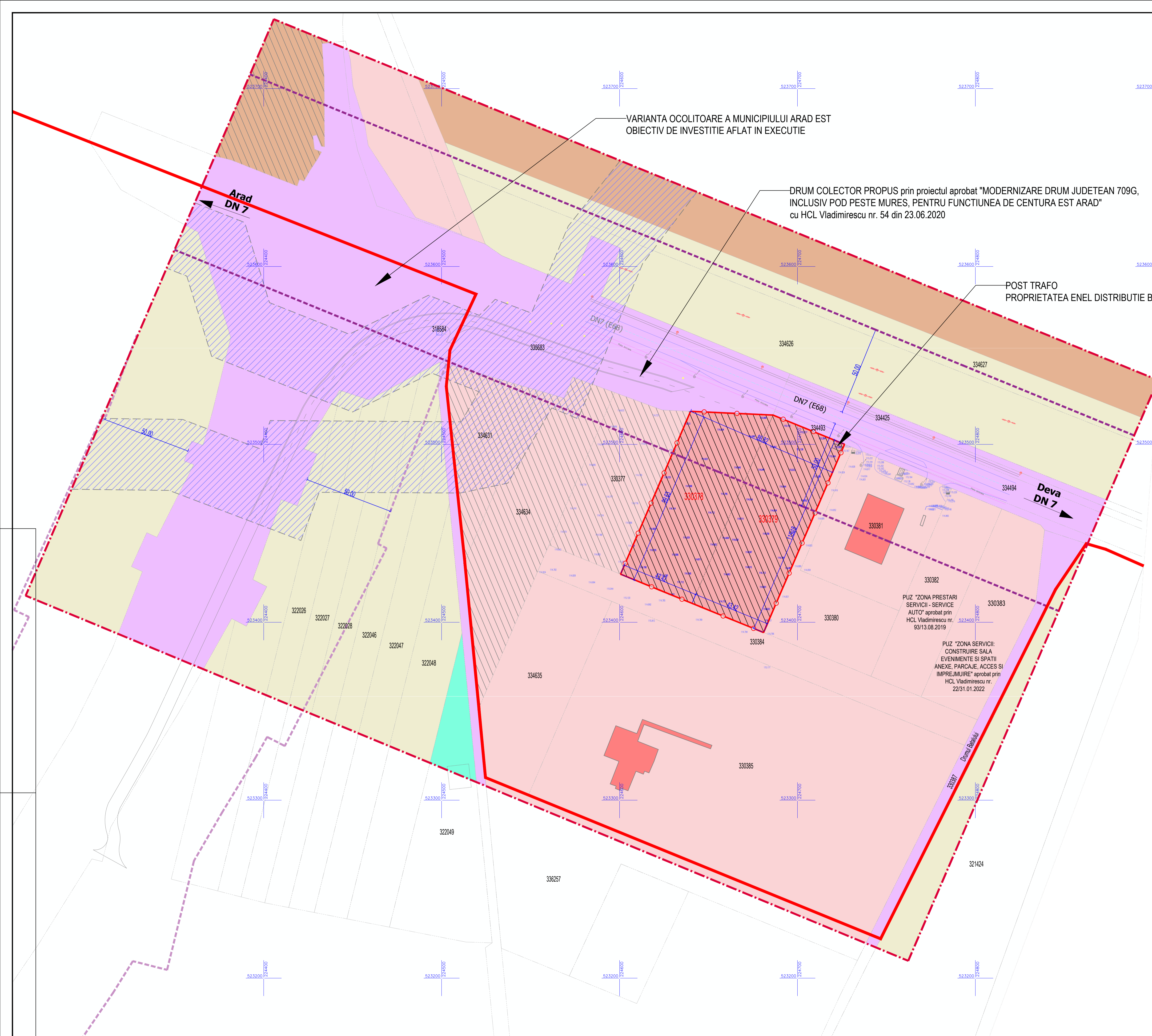


### LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu \_\_\_\_\_ 4.662 mp  
 CF nr. 330379 Vladimirescu \_\_\_\_\_ 5.000 mp  
 Teren proprietate sc FAIR PLAY SERBAN srl

<b>ARHITECTONIC S.R.L.</b> Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		<b>BENEFICIAR:</b> sc FAIR PLAY SERBAN s.r.l.		<b>Pr. nr.:</b> 368/2025
<b>Proiectant general:</b>		<b>DENUMIRE PROIECT:</b>		
<b>TARA PLAN S.R.L.</b> mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com		<b>PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"</b>		<b>S.O.</b> Nr.plansa 00A
<b>ADRESA:</b> jud . Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu		<b>OBIECT:</b>		
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	<b>DENUMIRE PLANSA:</b>	<b>INCADRARE IN ZONA</b>
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	1:1000		
Desenat	arh. Holomei Oana	Feb. 2025		





VARIANTA OCOLITOARE A MUNICIPIULUI ARAD EST  
 OBIECTIV DE INVESTITIE AFLAT IN EXECUTIE

DRUM COLECTOR PROPUS prin proiectul aprobat "MODERNIZARE DRUM JUDETEAN 709G,  
 INCLUSIV POD PESTE MURES, PENTRU FUNCTIUNEA DE CENTURA EST ARAD"  
 cu HCL Vladimirescu nr. 54 din 23.06.2020

POST TRAFIC  
 PROPRIETATEA ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA

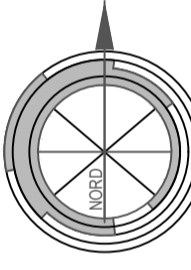


Zonă SEVESO conform PUG Vladimirescu

### STUDIU DE OPORTUNITATE

ZONA SERVICII SI DEPOZITARE  
 jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr.  
 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu

1 SITUATIA EXISTENTA

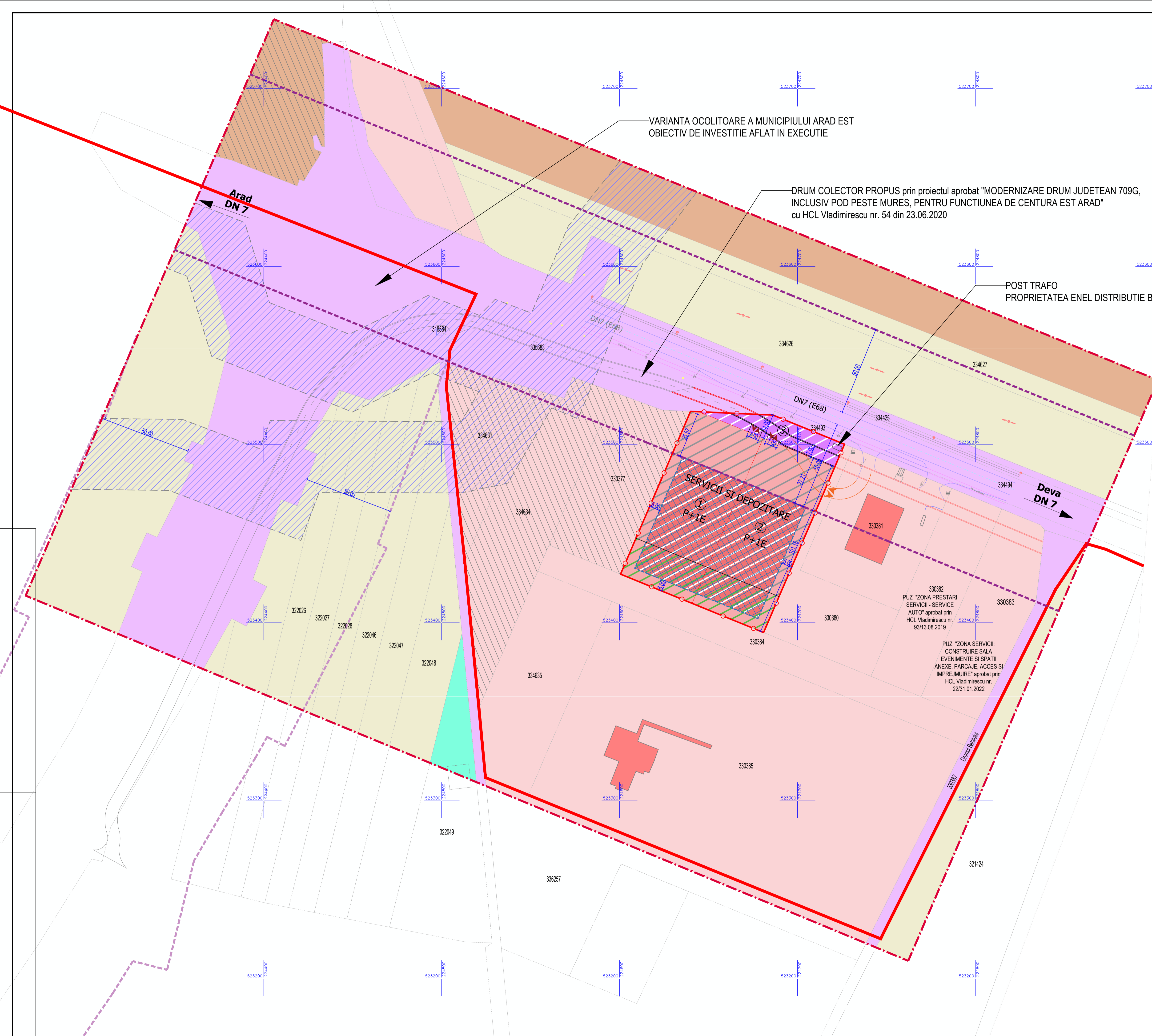


- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
  - - - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu, 4.662 mp  
 CF nr. 330379 Vladimirescu, 5.000 mp
  - Teren proprietate sc FAIR PLAY SERBAN srl
  - - - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
  - - - LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC:CENTURA EST ARAD, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
  - ZONA UNITATI AGRICOLE
  - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la limita asfaltica si
  - ZONA DE PROTECTIE PENTRU CENTURA DE EST ARAD - 50 m de la limita cadastrala
  - ZONA DE PROTECTIE PENTRU TRANSGAZ

<b>ARHITECTONIC S.R.L.</b> Arad, Str. Olteu nr. 119A C.U.I. 602373368 S.R.C. 302462098 Tel. 0726 375 327		<b>sc FAIR PLAY SERBAN s.r.l.</b> BENEFICIAR: DENUMIRE PROIECT:		Pr. nr.: 368/2025
<b>TARA PLAN S.R.L.</b> mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 30212512005, CUI RO 3882512, tel. 0749 111 572, tel. 0728 365 027 e-mail: danielusach@gmail.com		<b>PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"</b> ADRESA: jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu		
Proiectant general:	Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tutu Andreea Desenat arh. Holomei Oana	Scale: 1:1000 Febr. 2025	OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: SITUATIA EXISTENTA	S.O. Nr planșă 01A



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 9.662 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS</b> – institutii si servicii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 - EXISTENT	9.662	100%	0,00	0,00%
<b>ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) – PROPUS</b> Suprafata totala = 8.781 mp				
Constructii cu destinatia servicii si depozitare (max. 50%)	0,00	0,00%	4.390,50	45,44%
Platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	2.634,30	27,26%
Zone verzi de incinta (min 20% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	1.756,20	18,18%
<b>ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – DRUM COLECTOR (Parcela 3) – PROPUS</b> Suprafata parcela = 881 mp				
Carosabil si acostamente (max. 80% din suprafata parcelei) - PROPUS	0,00	0,00%	704,80	7,30%
Zone verzi de aliniament (min 20% din suprafata parcelei) - propus	0,00	0,00%	176,20	1,82%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9.662</b>	<b>100%</b>	<b>9.662</b>	<b>100%</b>



VARIANTA OCOLITOARE A MUNICIPIULUI ARAD EST  
OBIECTIV DE INVESTITIE AFLAT IN EXECUTIE

DRUM COLECTOR PROPU prin proiectul aprobat "MODERNIZARE DRUM JUDETEAN 709G,  
INCLUSIV POD PESTE MURES, PENTRU FUNCTIUNEA DE CENTURA EST ARAD"  
cu HCL Vladimirescu nr. 54 din 23.06.2020

POST TRAFU  
PROPRIETATEA ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu

#### 2 CONCEPTUL PROPU

- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
  - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu 4.662 mp  
CF nr. 330379 Vladimirescu 5.000 mp
  - Teren proprietate sc FAIR PLAY SERBAN srl
  - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
  - LIMITA PARCELE EXISTENTE
  - LIMITA PARCELE PROPUSE
  - ACCESURI PROPUSE LA NOILE PARCELE
  - ACCES PROPU LA AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT PANA LA REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR PROPU (ETAPA I)
- CIRCULATII**
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC:CENTURA EST ARAD, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
  - ZONA UNITATI AGRICOLE
  - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA**
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM COLECTOR
  - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
  - SUBZONA PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE DE INCINTA
  - ZONA DE CONSTRUIBILITATE
  - ZONA VERDE DE INCINTA DELIMITATA ORIENTATIV
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la limita asfaltica si
  - ZONA DE PROTECTIE PENTRU CENTURA DE EST ARAD - 50 m de la limita cadastrala
  - ZONA DE PROTECTIE PENTRU TRANSGAZ

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119A C.U.I. 605373368 S.R.C. 302462/2008 Tel. 0726 375 327	BENEFICIAR: <b>sc FAIR PLAY SERBAN s.r.l.</b> DENUMIRE PROIECT: <b>PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"</b>	Pr. nr.:
Proiectant general: <b>TARA PLAN s.r.l.</b> mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2009, CUI RO 3882512, tel. 0749 311 572, tel. 0728 363 027, e-mail: danielusach@tara-plan.com	ADRESA: jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu	368/2025
Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tutu Andreea Desenat arh. Holomei Oana	Scara: 1:1000 OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: CONCEPTUL PROPU	S.O. Nr planșă 02A