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:	ZONĂ SERVICII - SALĂ DE EVENIMENTE ŞI SPAŢII CAZARE
Amplasament:	Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 dreapta
Beneficiar:	S.C. SAFIR ARAD S.R.L.
Nr. proiect:	176/2024
Faza:	P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR nr. 1 AFERENT
"ZONĂ SERVICII – SALĂ DE EVENIMENTE ŞI SPAŢII CAZARE"

I. Dispoziţii generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabileşte amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în zona studiată, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor 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 si documentatia 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

JUDEŢUL ARAD
CONSILIUL LOCAL COMUNA VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect şef,

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglemenatare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate şi cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obietivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pentru incinta studiată, care face parte din extravilanul com. Vladimirescu, la sud-est de DJ 709 Arad – Şiria şi vest de DJ 682C Fântânele – Vladimirescu – Sânleani.

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

- stabilirea indicilor urbanistici, regim de înălţime, aliniamente pentru parcela înscrisă în CF nr. 322577 Vladimirescu (nr. Cad 322577) – teren agricol în extravilan, pentru funcţiunea propusă servicii de interes general, comerţ şi logistică.

Zona studiată are suprafaţa de **241.000 mp**, intervenţiile urbanistice în zonă se referă la:

- accese în relaţie de dreapta din drumurile publice DJ 709 şi DJ 682C
- drum colector care va descărca traficul de pe parcele învecinate în drumul judeţean DJ 709 prin accesul în relaţie de dreapta propus
- rezervă pentru drum colector care va descărca suplimentar traficul de pe parcele învecinate în drumul judeţean DJ 682C prin accesul în relaţie de dreapta propus
- racord la utilităţile existente pe domeniul public.

Incinta studiată are suprafaţa de **45.600 mp** conform Extrasului CF nr. 322577 Vladimirescu. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinaţiei existente, din teren agricol în extravilan în zonă cu funcţiune mixtă servicii de interes general, comerţ şi logistică şi mobilarea zonei propusă spre reglementare cu construcţii în regim maxim de înălţime P+3E, amenajarea incintei.

În cadrul PUZ sunt prezentate 2 etape distincte ale dezvoltării zonei generale de amplasament:

- **etapa 1** – Situaţia existentă: **intersecţia DJ 709 cu DJ 682C în formă de "T"**, cu benzi de accelerare/ decelerare şi benzi de viraj la stânga
- **etapa 2 - Sens giratoriu** la intersecţia DJ 709 cu: DJ 682C, varianta ocolitoare com. Vladimirescu şi Arad Nord-Est.

Prevederile PUZ ţin cont de situaţia cea mai restrictivă ca permisivităţi de construire, şi anume etapa 2 – după execuţia sensului giratoriu preconizat, aflat în faza de proiectare faza Studiu Fezabilitate în sept. 2024.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

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

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect şef,

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie şi nici potenţial balnear sau turistic.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările şi ieşirile carosabile, precum şi sensurile de circulaţie impuse.

Se vor lua măsuri de siguranţă pentru construcţiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 218 din 25.06.2024**, eliberat de Primăria com. Vladimirescu.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MApN nr. DT-17880/12.11.2024**:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație
- neafectarea, sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel aflate în administrarea MapN
- avizul nu poate fi folosit pentru eliberarea Autorizației de construire.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MAI nr. 368311/12.11.2024**:

- se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice prevăzute în documentație
- în cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea MAI, avizul se consideră suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul STS nr. 19800/18.11.2024**:

- solicitarea unui nou aviz STS la faza DTAC+DTOE, însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 8 m, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale
- solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare nr. 21016/09.12.2024:**

- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripților tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare
- se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/ de reglementare emise de autoritățile implicate
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad
- Protecția calității apelor:
  - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
  - Apele uzate menajer și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii prevăzuți în NTPA 002 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
  - Apele pluviale se vor încadra în limitele din Normativul NTPA 001 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Protecția calității aerului:
  - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
  - Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate"
- Protecția solului și a subsolului:
  - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

- Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
- Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.)

- Gestionarea deșeurilor în perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:
  - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces către drumulde acces
  - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere
  - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori autorizați din punct de vedere al protecției mediului
  - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
  - deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă
- Protecția biodiversității:
  - Prin plan este propusă zonă verde amenajată pe o suprafață de 4.560 mp (10,00 % din suprafața totală a terenului)
  - La curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă
  - Deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/ transportate la stația de compost a Mun. Arad
  - Pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei, pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
  - Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
  - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se va respecta **Avizul de Gospodărire a Apelor ABA Mureș nr. 72/05.11.2024**:

- **alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și potabil** – sursa: rețeaua de distribuție existentă
  - pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului se propune relizarea unui branșament de apă la rețeaua publică existentă
  - branșamentul cu apă propus se va realiza perpendicular pe rețeaua existentă, cu vană de concesie îngropată și un cămin apometru complet echipat
- **rețeaua de distribuție** a apei se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10 bar), montată îngropat la o adâncime de 1 ÷ 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip
- **necesarul de apă pentru stingerea incendiilor**
  - instalația de stingere a incendiilor va fi formată din instalații de stingere de tip hidranți interiori și hidranți exxteriori, stație de pompare și rezervă de apă pentru stingere
  - instalația de stins incendii cu hidranți exteriori se compune din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din 16. MAI. 2025
Arhitect șef,

exeriori subterani sau supraterani Dn100 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 20 litri/sec, cu timp de funcționare 3 ore. La această rețea exterioară de stingere este racordată și instalația interioară de stingere ccu hidranți interiori.
    - alimentarea cu apă a hidranților interiori și exteriori se realizează de la rezervorul de apă pentru stingerea incendiului, prin intermediul unei stații de pompare alcătuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe
- **utilizarea apei**:
    - apă în scop igienico-sanitar
    - întreținere spații verzi din incinte
- **apele uzate**:
    - în prezent zona nu dispune de rețele de canalizare apă menajeră
    - apele uzate fecaloid-menajere de la clădirile de pe amplasament se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și cămine de canalizare și se vor deversa gravitațional în cele 2 bazine vidanjabile (BV-Sala și BV-Hale) cu capacitatea de 50 mc
    - înainte de a fi deversate în bazinul vidanjabil (BV-Sală), apele uzate menajer cu grăsimi provenite de la bucătăria sălii de evenimente vor fi trecute printr-un separator de grăsimi (SG) ontat îngropat în exteriorul clădirii
    - bazinele pentru ape uzate se vor vidanja periodic de către un operator specializat, prin grija beneficiarului
    - bazinele vidanjabile se utilizează până la extinderea rețelei de canalizare menajeră din zonă
- **apele pluviale**
    - apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor de pe amplasament (sala evenimente și hale) vor fi preluate prin guri de curgere sau rigole cu grătare carosabile și se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în 2 bazine de stocare, fără infiltrare în sol
    - înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcareși drumurile din incintă propuse, vor fi trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi cu filtru coalescent (SH1 și SH2) cu debituol nominal însumat de 300 l/s
    - apele pluviale convențional curate din bazinele de stocare vor fi folosite la udarea spațiilor verzi și la spălarea suprafețelor de beton sau asfalt din incintă
    - preaplinul bazinelor de retenție va fi dirijat spre canalul de desecare Cn 193 prin montarea în fiecare bazin a unei pompe submersibile. Deversarea în canalul deschis se va face controlat și doar la nevoie
- **condiții de calitate a apelor uzate evacuate**:
    - apele uzate menajer vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005
    - apele pluviale evacuate în zonele verzi din incintă și în canalul de desecare Cn 193 vor respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Rețele Electrice Banat S.A. nr. 24825725/08.11.2024**:

- aviz favorabil valabil numai pentru faza PUZ, cu respectarea următoarelor condiții:
    - Avizul de amplasament favorabil emis își încetează valabilitatea dacă solicitantul nu-și îndeplinește obligațiile și termenele asumate prin contractul de angajament nr. 127742/15.10.2024 anexat

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

- terenul pe care se aflpă instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conf. cu Legea nr. 123/2012
- conform Legii energiei nr. 123/2012, art. 49 pt. protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngrădească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orce alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție
- pentru obținerea avizului iî faza DTAC, se va cere un nou Aviz de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza, conf. planului urbanistic aprobat
- se vor respecta Ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistenta PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construe
- la executarea lucrărilor propuse în zona LEA 110 kV vor fi respectate reglementările în vigoare
- înainte de începerea lucrărilor se va fi solicitata prezența unui delegat din partea REB – UO IT Arad
- este interzisă amplasarea de construcții, împrejmuiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte la o distanță mai mică de 18,5 metri față de axul LEA 110 kV, respectiv 12 metri față de axul LEA 20 kV, conf. Ord. ANRE 239/2019
- pentru obținerea Avizului de amplasament în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) și copie Aviz de amplasament (PUZ)
- distanța minimă de apropiere, masurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație max. a LEA 20 kV existent și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de min. 3 m, aprox. 6 m din axul LEA, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 110 kV, LEA 20 kV exitente și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, conf. NTE 003/04/00
- stâlpii LEA 110 kV, LEA 20 kV în dreptul traversărilor sau apropierilor să se mențină în afara zonei de siguranță a drumului, conf. NTE 003/04/00, Ord. 239/2019
- distanța minimă măsurată pe verticală în zona LEA 110 kV, LEA 20 kV, între conductorul inferior al LEA și partea carosabilă după amenajarea terenului va fi 7 m, conf. NTE 003/04/00
- distanța pe orizontală între axul drumului și marginea celui mai apropiat stâlp al LEA 110 kV, LEA 20 kV, în dreptul traversărilor, să se mențină la min. 20 m; Unghiul minim este 60°, 67g conf. NTE 003/04/00, Ord. ANRE nr. 239/2019
- distanța minimă măsurată de la limita amprizei drumului până la axul LEA 110 kV, LEA 20 kV (paralelism) să fie mai mare sau egală cu înalțimea celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3 m, conf. NTE 003/04/00, Ord. ANRE nr. 239/2019
- distanța între limita amprizei drumului și conductorul extrem al LEA 110 kV, LEA 20 kV la deviația maximă (paralelism) (realizate măsuri de protecție și siguranță), va fi mentinută la minim 1 m, conf. NTE 003/04/00, Ord. ANRE nr. 239/2019
- distanța minimă măsurată pe orizontală măsurată pe orizontală între conducta subterană de apă, canalizare propuse și cea mai apropiată

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV existenți (apropiere, traversare), să fie 2 m, conf. NTE 003/04/00

- distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductelor subterane propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV, LEA 110 kV existente va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3 m, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă la traversare măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductelor subterane propuse (regulatoare, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV existenți, va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m. Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA cu prize de pământ 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priza de pământ a armăturilor metalice ale conductelor subterane propuse și cea mai apropiată fundație sau pp a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV existent va fi min. 20 m, conf. NTE 003/04/00
- în zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antișoc, vane, supape de dezaerisire, gură de vizitare etc.), conf. Ordinul ANRE nr. 239/2019
- distanța minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 110 kV (apropiere, traversare), va fi min. 5 m, conf. NTE 003/04/00
- Distanța minimă de apropiere, traversare măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. și axul LEA 20 kV, LEA 110 kV existente, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3 m. Distanța între priza de pământ (10 ohmi) a armăturilor metalice și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA existent va fi min. 20 m, conf. NTE 003/04/00.

Se vor respecta prevederile **Avizului Direcției Județene pentru Cultură Arad nr. 798/14.10.2024**:

- amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică
- titularul PUZ va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Loc. Vladimirescu asupra descoperirilor, în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003
- după aprobare PUZ, pentru faza proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de DJC Arad.

Se vor respecta prevederile **Avizului A.N.I.F. Arad nr. 216/02.10.2024**:

- prin scoaterea ulterioară din circuitul agricol a suprafeței de 45.600 mp, se schimbă categoria de folosință a terenului și nu se reduce capacitatea de desecare
- se va respecta amplasamnetul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF
- pentru obținerea Autorizației de construire, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF, care va conține și Hotărârea aprobare PUZ. În avizul tehnic vor fi specificate și condițiile necesare încheierii contractuli de evacuare a apelor pluviale convențional curate în canalul de desecare aflat în administrarea ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad
- în Avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

cazul, necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF – Filiala Teritorială de I.F. Arad

- la realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora
- apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse pe amplasament vor fi preluate prin jgheaburi și burlane și dirijate spre o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, după care vor fi deversate în bazine de stocare ca ape convențional curate. Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400
- apele pluviale de la gurile de scurgere vor fi preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi având debitul nominal de 50 l/s și înmagazinate în bazine de stocare. Apa convențional curată din bazinele de stocare poate fi folosită la udarea spațiilor verzi, spălarea suprafețelor de beton sau asfalt și ca rezervă de apă pentru stins incendii. Preaplinul bazinelor de stocare va fi dirijat spre canalul de desecare Cn 193 (V2) aflat în administrarea ANIF
- conductele de canalizare se vor monta îngropat sb limita de îngheț , la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.
- apele evauate din separator vor fi conform NTPA 001/2002
- beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționalitatea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă
- lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametri de funcționare de către beneficiarul de aviz
- respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare HCN 193 (V2) și HCN 198 (V4) din zonă în perioada în care se va executa lucrarea
- pe toată durata de execuție a lucrărilor, secțiune canalelor de desecare din zonă va fi păstrată liberă de orice fel de materiale, pentru a asigura scurgerea normală a apei
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF

Se va respecta **Avizul M.A.D.R. nr. 726/17.12.2024**:

- titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Jud. Arad, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor Art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, guoaie și altele asemenea
- beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pentru a evita afectarea acestora prin reziduri provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
AVIZAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul prealabil al C.J. Arad – serviciul Administrare Drumuri și Poduri nr. 99/15.01.2025**:

- amplasarea construcțiilor este în afara zonei de protecție a drumului județean DJ 709, respectiv a drumului județean DJ 682C (zonele de protecție – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării ulterioare a drumului, astfel, la drumurile județene este la 20 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, potrivit Anexei nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare)
- potrivit prevederilor Art. 48, alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *"Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare"* (limitele zonei drumului potrivit Anexei nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare)
- se va urmări prin proiectare respectarea prevederilor din "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice" indicativ AND.600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, Cap. 2. Condiții tehnice, referitor la densitatea intersecțiilor funcție de viteza reglementată și clasa funcțională a arterei, având ca obiectiv limitarea numărului de intersecții de pe arterele principale, pentru creșterea siguranței circulației prin reducerea numărului zonelor potențiale de conflict, creșterea capacității de circulație și fluența traficului, prin reducerea numărului de perturbații în trafic. Accesele rezidențiale, comerciale și industriale vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință, în funcție de valorile de trafic estimate. Potrivit Cap. 2.4. Densitatea intersecțiilor, punctul 2.4.2. Densitatea intersecțiilor pe o arteră de circulație se determină în funcție de viteza de circulație (viteza de proiectare sau viteza reglementată – cea care are o valoare mai mică) și în funcție de clasa funcțională a arterei
- se vor respecta prevederile din Art. 1 din Ordinul nr. 6 din 07.01.2023 privind măsuri de respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a asigurării siguranței pe drumurile publice de interes național și județean
- in funcție de valorile de trafic estimate, se va realiza amenajarea unei intersecții în "T" între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, racordarea la carosabilul curent la intrare/ ieșire și arce de cerc cu drumul colector, semnalizarea în zona de intersecție cu drumul județean în conformitate cu prevederile din "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice", indicativ AND.600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010 și Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la "Norme metodologice privind proiectarea drumurilor"
- sistemul rutier pentru amenajarea racordării drumului colector cu drumul județean va fi echivalent cu cel al drumului județean, nici o pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumului județean
- astfel, în prima etapă a dezvoltării investiției, până la dezvoltarea zonei, pentru respectarea drepturilor beneficiarilor adiacenți drumului public și pentru o dezvoltarea coerentă a traficului în zonă, beneficiarul S.C. SAFIR ARAD S.R.L. va asigura în partea de nord-vest și sud-est a amplasamentului, un culuar pentru un drum colector având platforma de 7,00 m, accesul din terenul proprietate privată (CF 322577 Vladimirescu), se va realiza din drumul colector racordat la drumul județean în dreptul parcelei de teren având Extrasul CF 322577 Vladimirescu, care va fi amenajat pe cheltuiala investitorului, putând fi donat

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

colectoare, conform propunere de dezmembrare imobil prevăzută în planșa Reglementări urbanistice – zonificare (02-1 A și 02-2 A).

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării construcțiilor 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, țiței 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 exclusiv în relație de dreapta atât din drumul județean DJ 709, cât și din DJ 682C, cu benzi de accelerare/ decelerare dimensionate în funcție de traficul preconizat pentru incintă, pentru ambele etape prezentate în cadrul PUZ.

Paralel cu drumurile județene este propus un drum colector prioritar ca intervenție – paralel cu DJ 709 – și un drum colector suplimentar – paralel cu DJ 682C – cu titlu de rezervă, care vor avea prospectul general de 14,00 m, cu următoarele caracteristici:

- carosabil cu 2 benzi de circulație lățime 5,50 m, finisaj asfaltic
- zonă verde pentru o posibilă extindere a drumului/ dotare cu pistă de biciclete/ posibilitate amplasare a rețelelor utilități
- stâlpi iluminat public
- trotuar 1,50 m cu finisaj asfaltic sau pavele beton spre incintele cu servicii

Drumurile colectoare vor debușa în drumurile județene prin intermediul acceselor nou propuse.

Lucrările rutiere amenajate ca intersecții în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea acceselor rutiere dinspre DJ 709 și DJ 682C în relație de dreapta, cu benzi de accelerare/ decelerare în funcție de traficul preconizat
- drum colector paralel cu DJ 709 prioritar și rezervă pentru drum colector suplimentar paralel cu DJ 682C, cu prospect general de 14,00 m, ce vor include carosabil îmbrăcăminte asfaltică min. 5,50 m cu câte o bandă de circulație pe sens, pistă biciclete, alei pietonale încadrate de borduri spre incintele cu activități economice, zone verzi, culuare pentru amplasare subterană utilități, iluminat public
- amenajarea drumului de incintă privat dotat cu bariere, între cele 2 accese din drumurile județene, care va asigura accesul la loturile și funcțiunile propuse. Acesta va avea prospectul general de 12,00 m, cu lățimea carosabilului de 5,50 m ÷ 7,00 m
- amenajarea unei platforme carosabile pentru parcaje clienți și angajați în funcție de specificul activității, ori pentru manevre în interiorul incintelor rezultate și pentru depozitare în aer liber.

– **<u>Utilizări permise</u>**

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.

– **<u>Utilizări admise cu condiții</u>**

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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la o doua faţadă nu e posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţimea minimă de 1,50 m lăţime şi 1,90 m înălţime (în cazul curţilor interioare);

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Accesele carosabile la parcela reglementată se vor realiza direct, atât dinspre DJ 709, cât şi dinspre DJ 682C, exclusiv în relaţie de dreapta în ambele etape ale dezvoltării zonei generale, cu ajutorul unor intersecţii amenajate în formă de "T", cu benzi de accelerare şi decelerare, în funcţie de traficul preconizat pentru incintă, în conformitate cu avizul administratorului drumului judeţean. Nu se va executa acces din sensul giratoriu preconizat pentru zonă.

Între cele 2 accese distincte este propus un drum de incintă (privat), care va asigura accesul la loturile şi funcţiunile propuse. Acest drum va rămâne în proprietate privată (lot Ld 2 propus pentru dezemembrare), drumurile publice existente şi sensul giratoriu propus având capacitatea de a prelua şi dirija traficul de pe drumul colector (lot Ld 1) spre drumurile judeţene.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor de min. 3,80 m lăţime.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

– **Utilizări permise**

Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.

– **Utilizări admise cu condiţii**

Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

– **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele de apă, canalizare menajeră şi energie electrică, conform condiţiilor impuse de avizatori, sau dacă utilităţile necesare funcţionării construcţiilor pot fi rezolvate local – bazine vidanjabile, bazine de stocare ape pluviale, etc.

După finalizarea canalizării menajere pentru loc. Horia, în termen de max. 1 an se va solicita Companiei de apă soluţie de racord.

Realizarea de reţele tehnico – edilitare

Extinderea de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu administratorii reţelelor edilitare.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate parţial sau în întregime de

APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect şef,

investitorul sau beneficiarul interesat, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu administratorii reţelelor edilitare şi a legislaţiei în vigoare.

Se recomandă ca toate reţelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră şi pluvială, energie electrică, gaze naturale şi telecomunicaţii să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a jud. Arad sau a unităţilor teritorial administrative.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice se suportă parţial sau în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu administratorii reţelelor edilitare şi a legislaţiei în vigoare şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, pentru următoarele obiective:

- posibilitate expropriere pentru utilitate publică a suprafeţei de cca. 2.956 mp (estimare) necesară execuţiei sensului giratoriu de la intersecţia variantei ocolitoare Arad-est şi a com. Vladimirescu cu DJ 709 şi DJ 682C, după notarea la ANCPI a coridorului de expropriere (în prezent această lucrare nu a fost demarată) şi a sarcinilor aferente în Extrasele CF afectate
- lot Ld 1 pentru drum colector paralel cu DJ 709 (cca. 1.441 mp), şi lot Ld 3 pentru rezervă drum colector paralel DJ 682C (cca. 1.006 mp) – loturi lăţime 14,00 m, conexiune la accesele propuse din drumurile judeţene
- lot pentru drum de incintă privat (Ld 2), de lăţime 12 m, care asigură conexiunea celor 2 accese din drumurile judeţene, dar şi accesibilitatea la terenurile ce vor fi dezmembrate pentru funcţiunea servicii, comerţ şi logistică
- loturi pentru funcţiunea servicii, comerţ şi logistică.

Pentru funcţiunea servicii, comerţ şi logistică este permisă parcelarea, dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiţii, pentru fiecare lot în parte:

a) front spre drumurile judeţene de min. 100 m sau la drumul de incintă privat de minimum 25 m

b) suprafaţa minimă a parcelei de 1.500 mp.

Înălţimea construcţiilor

Regimul de înălţime maxim propus pentru construcţii este **P+3E**, cu sau fără subsol/ demisol, cu H max. **+16,00 m** faţă de cota ± 0,00 (113,70 NMN + 16,00 m = 129,70 NMN).

Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcţiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitaţiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este **60%** din suprafaţa totală a terenului.

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

Dimensiunile şi forma construcţiilor sunt cele materializate pe planşa de Reglementări Urbanistice şi nu vor fi depăşite la autorizarea construcţiilor atât în plan, cât şi ca regim de înălţime, cu respectarea P.O.T. şi C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect şef,

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 logistică/ depozitare și producție nepoluantă – 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 25mp
   - 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 suprafață de 100 mp

B. Construcții pentru servicii:
   - săli evenimente: un loc la 10-20 de locuri în sală
   - alte servicii: 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 ÷ 2.000 mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț)
   - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp

D. Construcții și amenajări de agrement:
   - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
   - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului

E. Construcții de turism:
   - pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
   - pentru moteluri se vor asigura 4 ÷ 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Vor fi amenajate locuri parcare autotrenuri în funcție de mobilarea incintelor ce vor fi deservite de acest tip de transport.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi amenajate corelate cu funcțiunea avută în vedere:

- min. 10,00 % pentru funcțiunea servicii și comerț
- min. 20,00 % pentru funcțiunea logistică/ depozitare
- min. 30,00 % pentru funcțiunea spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii.

Împrejmuiri:

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limitele de proprietate. Pentru ambele etape ale dezvoltării, împrejmuirea la frontul stradal se va realiza obligatoriu în afara zonei de siguranță a DJ 709, DJ 682C și a viitorului sens giratoriu, dar și a zonei căi de comunicație – drumuri colectoare, conform propunere de dezmembrare imobil prevăzută în planșa Reglementări urbanistice – zonificare (02-1 A și 02-2 A).

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

III. Zonificarea funcţională

Unitatea principală are destinaţia servicii de interes general în regim de înălţime maxim P+3E, cu sau fără subsol – "IS 1".

Subunităţi:

Cc 1a – Accese propuse din DJ 709 şi DJ 682C
Cc 1b – Drum colector paralel cu DJ 709 prospect 14 m
Cc 1c – Drum de incintă privat prospect 12 m
Cc 1d – Rezervă drum colector paralel cu DJ 682C prospect 14 m
P 1a – Platforme parcaje aferente zonă servicii de interes general
P 1b – Zonă extindere platforme parcaje şi drumuri de incintă ce se va definitiva în etapele următoare
SP 1 – Zone verzi amenajate
PRCn 1 – Zonă protecţie canale de desecare min. 2,5 m de la margine taluz
PRdj 1– Zonă protecţie drumuri judeţene min. 21 m de la margine carosabil
PRsg – Zonă protecţie sens giratoriu min. 50 m faţă de margine carosabil
PRexp – Zonă rezervată pentru posibilitate expropriere pentru utilitate publică

1. **Obiective şi modalităţi de operare**

Soluţia urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ţinând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcţională a terenului în conformitate cu legislaţia în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului şi condiţiile de realizare a construcţiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere şi tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. **Utilizări funcţionale**

2.1.Funcţiunea dominantă

Funcţiunea propusă în incină este **zonă servicii de interes general**, cu subzonele funcţionale:

- **zonă căi de comunicaţie**
  - drum colector paralel cu DJ 709, care se va autoriza, executa, recepţiona şi ceda către domeniul public administrat de Primăria loc. Vladimirescu până la recepţia finală a primei clădiri autorizate conform PUZ aprobat; se va realiza pe cheltuiala investitorului privat
  - drum colector paralel cu DJ 682C ca rezervă teren pentru amenajarea suplimentară a unui drum colector la solicitarea expresă a proprietarilor de terenuri învecinate, cu despăgubirea deţinătorului la justă valoare a suprafeţei afectate şi a lucrărilor
  - drum privat de incintă, platforme carosabile şi parcaje, pietonale, parcări
- **zonă echipare tehnico-edilitară** (bazine vidanjabile, bazine stocare ape pluviale, firidă branşament electric, etc.)
- **zonă spaţii verzi amenajate în incintă**

2.2.Funcţiuni complementare, utilizări permise

Funcţiunile complementare: comerţ, birouri administrative, bucătării şi alte spaţii anexă, vestiare, piscină/ luciu de apă, ateliere servicii machiaj, coafură, etc., sală jocuri.

2.3.Utilizări permise cu condiţii

Spaţii pentru sport şi întreţinere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiţia asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafaţă teren reglementat), servicii de intermediere şi comerţ, servicii transport, servicii închiriere şi leasing, servicii conexe agricultură (de tipul ambalare produse, etc., exclus depozitare cereale), industria alimentară şi prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere şi comerţ bunuri culturale, sportive şi recreative, alte activităţi de servicii, locuinţe de serviciu, zonă logistică, cu condiţia asigurării platformelor carosabile şi parcajelor corespunzătoare şi a neafectării prin zgomot,

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect şef,

miros a funcțiunii principale, mică producție nepoluantă, cu condiția unui număr de maxim 10 angajați și a neafectării prin zgomot, miros a funcțiunii principale.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii industrie poluantă, depozitare deșeuri de orice tip, activități agro-industriale.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimtate 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 de interes general

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P+3E, cu sau fără subsol/demisol
- Spațiu verde minim 10 % pentru funcțiunea servicii, resepectiv min. 20 % pentru funcțiunea logistică și min. 30,00 % pentru funcțiunea spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii

REGLEMENTĂRI ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERȚ ȘI LOGISTICĂ

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: **servicii de interes general**, cu subzonele funcționale:
  - zonă căi de comunicație incintă (platforme carosabile, drumuri incintă, pietonale, parcări)
  - zonă tehnico-edilitară de incintă (bazine vidanjabile, firide branșament, bazine stocare ape pluviale, rezervă incendiu și stație pompare, etc.)
  - zonă spații verzi amenajate în incintă
- funcțiuni complementare: birouri administrative, bucătării și alte spații anexă, vestiare, piscină/ luciu de apă, ateliere servicii machiaj, coafură, sală jocuri, cabină poartă, cântar, etc., necesare funcționării zonei mixte
- funcțiuni permise cu condiții: spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, alte activități de servicii, locuințe de serviciu, spălătorie auto, zonă logistică, cu condiția asigurării platformelor carosabile și parcajelor corespunzătoare, mică producție nepoluantă, cu condiția unui număr de maxim 10 angajați.

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru industrie poluantă, depozitare deșeuri de orice tip, activități agro-industriale.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim P+3E, cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă de 16,00 m față de ± 0,00

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse (IS 1) vor fi amplasate la:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din 16. MAI. 2025
Arhitect șef,

- nord-est (spre viitorul sens giratoriu): min. 67,00 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 50,00 m față de margine carosabil sens giratoriu
- nord-vest (spre DJ 709): min. 17,50 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 709
- est (spre DJ 682C): min. 29,50 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 682C
- sud-vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- în cadrul loturilor ce vor fi dezmembrate pentru activități economice, clădirile vor fi amplasate la min. 12,00 m față de frontul stradal rezultat (înspre drumul de acces) și minim 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil – în ambele retrageri prezentate se vor excepta cabinele poartă sau cântare, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații

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

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,80

Subunități:

Cc 1a – Accese propuse din DJ 709 și DJ 682C

- amenajare accese rutiere în relație de dreapta, cu benzi de accelerare și decelerare

Cc 1b – Drum colector paralel cu DJ 709 prospect 14 m

- teren aferent lot Ld 1 (cca. 1.441 mp) se va dezmembra în prima etapă după aprobare PUZ, anterior altor lucrări
- se va autoriza, amenaja și recepționa de către investitorul privat și ceda către domeniul public administrat de Primăria loc. Vladimirescu până la recepția finală a primei clădiri autorizate conform PUZ aprobat
- drumul colector va avea prospectul general de 14,00 m, cu următoarele caracteristici:
  - carosabil cu 2 benzi de circulație lățime 5,50 m, finisaj asfaltic
  - colectare și evacuare ape pluviale provenite de carosabil și troture
  - zonă verde pentru o posibilă extindere a drumului/ dotare cu pistă de biciclete/ posibilitate amplasare a rețelelor utilități
  - stâlpi iluminat public
  - trotuar 1,50 m cu finisaj asfaltic sau dale prefabricate de beton spre incintele cu servicii.

Cc 1c – Drum de incintă privat prospect 12 m

- teren aferent lot Ld 2 (cca. 3.315 mp) se va dezmembra în prima etapă după aprobare PUZ, pentru realizarea unui drum de incintă care va conecta cele 2 accese propuse și va asigura accesul spre loturile ce vor fi dezmembrate pentru servicii, comerț și logistică
- drumul de incintă va rămâne proprietatea privată a inițiatorului PUZ, se vor nota servituți de trecere în Extrasul CF aferent acestui imobil, în favoarea loturilor pentru servicii, comerț și logistică ce vor fi dezmembrate
- drumul va avea prospectul general de 12,00 m, cu 2 benzi de circulație și carosabil 5,50 m ÷ 7,00 m, cu rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
AVIZAT FAVORABIL
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

și iluminat stradal; de-a lungul drumului, pe zonele verzi, vor putea fi amplasate subteran rețelele de utilități ce vor deservi zona

- în situația solicitării exprese a proprietarilor învecinați de utilizare a rezervei de teren Ld 3, pe o suprafață de cca. 796 mp din cadrul Ld 2 se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților de drum colector de pe lotul Ld 3, conform planșe PUZ

Cc 1d – Rezervă drum colector paralel cu DJ 682C prospect 14 m

- rezervă teren aferent lot Ld 3 (cca. 1.006 mp) pentru amenajarea suplimentară a unui drum colector la solicitarea expresă a proprietarilor de terenuri învecinate, cu despăgubirea deținătorului la justă valoare a suprafeței afectate și a lucrărilor
- se va dezmembra în prima etapă, iar la solicitarea expresă a proprietarilor învecinați, se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C
- se va realiza pe cheltuiala proprietarilor de terenuri învecinate interesați de execuția acestui drum suplimentar
- drumul colector va avea prospectul general de 14,00 m, cu următoarele caracteristici:
  - carosabil cu 2 benzi de circulație lățime 5,50 m, finisaj asfaltic
  - colectare și evacuare ape pluviale provenite de carosabil și troture
  - zonă verde pentru o posibilă extindere a drumului/ dotare cu pistă de biciclete/ posibilitate amplasare a rețelelor utilități
  - stâlpi iluminat public
  - trotuar 1,50 m cu finisaj asfaltic sau dale prefabricate de beton spre incintele cu servicii.

P 1a – Platforme parcaje aferente zonă servicii de interes general

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

A. Construcţii logistică/ depozitare şi producţie nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
   - activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10 ÷ 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
   - activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100 ÷ 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
   - activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp

B. Construcţii pentru servicii:
   - săli evenimente: un loc la 10-20 de locuri în sală
   - alte servicii: un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi, cu un spor de 30% pentru clienţi

C. Construcţii comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
   - un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp
   - un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 ÷ 600 mp
   - un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600 ÷ 2.000 mp (suprafaţă maximă admisă pentru funcţiunea comerţ)
   - un loc de parcare la 40 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp

D. Construcţii şi amenajări de agrement:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului

E. Construcții de turism:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- pentru moteluri se vor asigura 4 ÷ 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

P 1b – Zonă extindere platforme parcaje și drumuri de incintă ce se va definitiva în etapele următoare

- adiacent DJ 709 și DJ 682C, între limita de proprietate și limita zonei drumului (21 m) pot fi amenajate suplimentar parcaje piatră spartă și căi acces la acestea

SP 1 – Zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 10 %, corespunzând funcțiunii servicii și comerț propuse
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20 %, corespunzând funcțiunii logistică propusă
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 30 %, corespunzând funcțiunilor spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii

PRcn 1 – Zonă de protecție canal de desecare min. 2,5 m de la margine taluz

- interdicție de amenajare teren sau construire clădiri, împrejmuiri minim 2,50 m măsurați din marginea taluzului
- drumul colector propus paralel cu DJ 709 se va amenaja la min. 2,50 m față de margine taluz canal de desecare

PRdj 1 – Zonă de protecție drumuri județene min. 21 m față de margine carosabil

- interdicție de construire clădiri principale la min. 21 m de la marginea carosabilului drumului județean DJ 709 și DJ 682C

PRsg – Zonă protecție sens giratoriu min. 50 m față de margine carosabil

- interdicție de construire clădiri la min. 50 m de la marginea carosabilului sensului giratoriu propus ca investiție publică

PRexp – Zonă rezervată pentru posibilitate expropriere pentru utilitate publică

- interdicție de construire clădiri sau amenajare teren în zona sensului giratoriu propus ca investiție publică în prezent în faza SF, pe suprafața indicată în planșa Reglementări urbanistice – zonificare (02-2 A)
- suprafața necesară investiției publice va fi dezmembrată din terenul reglementat de către Autoritatea publică contractantă a lucrărilor sensului giratoriu, după notarea la ANCPI a coridorului de expropriere (în prezent această lucrare nu a fost demarată) și a sarcinilor aferente în Extrasele CF afectate.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Doriana-Gabriela P
BALOGH
arhitect-urbanist
$DD_3D_{20}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

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:	ZONĂ SERVICII – SALĂ DE EVENIMENTE ȘI SPAȚII CAZARE
Amplasament:	Extravilan com. Vladimirescu, DJ 709 dreapta
Beneficiar:	S.C. SAFIR ARAD S.R.L.
Proiect nr.:	176/2024
Faza:	P.U.Z.

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 05 / 28.03.2025
Arhitect Șef

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării: **ZONĂ SERVICII – SALĂ DE EVENIMENTE ȘI SPAȚII CAZARE**
- Amplasament: jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, DJ 709/ DJ 682C
- Număr proiect: 176/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. SAFIR ARAD S.R.L.
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025

2. **Investiții propuse prin P.U.Z. în zona studiată**

a. Realizare accese carosabile dinspre DJ 709 și DJ 682C, care vor afecta imobilele înscrise în CF 327442 Vladimirescu – domeniu public
b. Branșamente la rețelele edilitare de apă potabilă și energie electrică, iar în decurs de 1 an de la execuția rețelei de canalizare menajeră a loc. Horia, investitorul este obligat să racordeze incinta la aceasta

3. **Investiții propuse prin P.U.Z. în zona reglementată**

a. dezmembrare loturi Ld 1 și Ld 3 pentru drumuri colectoare și Ld 2 pentru drum privat de incintă
b. realizare drum colector paralel cu DJ 709 pe lor Ld 1 conform reglementare parcelă pentru funcțiunea căi de comunicație terestre
c. sistematizarea verticală a terenului fără afectarea vecinătăților
d. realizare drum privat de incintă pe lot Ld 2 conform reglementare parcelă pentru funcțiunea căi de comunicație terestre
e. dezmembrare loturi adiacente drumului privat de incintă conform reguli parcelare propuse
f. realizare clădiri și anexe pentru funcțiunile dominante, complementare și admise cu condiții conform reglementări propuse pentru parcele curți construcții rezultate
g. dotări tehnico-edilitare și rețele edilitare de incintă
h. amenajare zone verzi
i. amenajare drum colector suplimentar paralel cu DJ 682C pe lot Ld 3 la solicitarea expresă a proprietarilor de terenuri învecinate conform reglementare parcelă pentru funcțiunea căi de

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 05 din 28.03.2025
Arhitect Șef

comunicație terestre

j. expropriere pentru utilitate publică și dezmembrare teren în suprafață de cca. 2.956 mp pentru execuția sensului giratoriu propus la intersecția DJ 709 cu varianta ocolitoare a Mun. Arad Nord-Est – de către statul român, în funcție de etapizarea investiției publice

4. **Operațiuni pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. în zona reglementată, etapizate după aprobare PUZ în Consiliul Local Vladimirescu**

ETAPE	LUCRĂRI	Investitor / Finanțator
Etapa 1	Aprobare PUZ și RLU "ZONĂ SERVICII – SALĂ DE EVENIMENTE ȘI SPAȚII CAZARE" în Consiliul Local Vladimirescu	-
Etapa 2	Obținere Certificat de Urbanism pentru dezmembrare teren pentru loturi căi de comunicație Ld 1, Ld 2, Ld 3 și lucrări de dezmembrare loturi	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 3	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea drumului colector pe lot Ld 1 și acces carosabil de dreapta din DJ 709	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 4	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea accesului carosabil de dreapta din DJ 682C și a drumului de incintă privat pe lot Ld 2, servituți de trecere pe lot Ld 2 în favoarea loturilor ce vor fi dezmembrate de o parte și cealaltă a drumului privat	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
	Obținere Certificat de Urbanism pentru lucrări de construire clădiri principale și amenajare incinte pe loturi adiacente drumului privat	
	Obținere Certificate de Urbanism pentru lucrări de branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente, rețele edilitare de-a lungul drumului privat	
Etapa 5	Obținere Autorizație de Construire pentru execuția drumului colector pe lot Ld 1 și acces carosabil de dreapta din DJ 709	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 6	Obținere Autorizație de Construire pentru execuția accesului carosabil de dreapta din DJ 682C și a drumului de incintă privat pe lot Ld 2	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
	Obținere Autorizație de Construire pentru execuția lucrărilor de construire clădiri principale și amenajare incinte pe loturi adiacente drumului privat	
	Obținere Autorizație de Construire pentru execuția lucrărilor de branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente, rețele edilitare de-a lungul drumului privat	
Etapa 7	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzută	S.C. Safir Arad S.R.L. sau

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

	rețele edilitare de-a lungul drumului privat	
Etapa 7	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzută la Etapa 5	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 8	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzută la Etapa 6	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 9	Recepția la terminarea lucrărilor drum colector paralel cu DJ 709 pe lot Ld 1 și acces din DJ 709 și cedarea în domeniul public a accesului din DJ 709 și a drumului colector executat	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 10	Recepția la terminarea lucrărilor: • acces carosabil de dreapta din DJ 682C și drum de incintă privat pe lot Ld 2 • construire clădiri principale și amenajare incinte pe loturi adiacente drumului privat • branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente, rețele edilitare de-a lungul drumului privat	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 11	Declararea clădirilor și lucrărilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale și întabulare în Cartea Funciară	S.C. Safir Arad S.R.L. sau proprietarul imobilului

Etapele prezentate pot fi comasate în conformitate cu legislația în vigoare.

Observații:

- drumul privat de incintă pe lot Ld 2 poate fi executat provizoriu din piatră spartă până la finalizarea execuției în zonă a cca. 70 % din investițiile propuse, după care va fi prevăzut stratul de finisaj final
- autorizarea și execuția lucrărilor pentru toate loturile adiacente drumului de incintă privat pot fi finalizate inclusiv după încheierea etapei 11 prevăzute mai sus, ținând cont că etapizarea acestui tip de investiții este condiționată de cererea pieței imobiliare și de investiții ale proprietarului sau terților
- rețelele edilitare pentru loturile adiacente drumului de incintă privat pot fi autorizate și finalizate corelat cu dezvoltarea loturilor pe care le deservesc
- autorizarea și execuția drumului colector paralel cu DJ 682C prevăzut ca rezervă se va realiza la momentul cererii exprese a proprietarilor de terenrui învecinate, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C ; odată cu execuția acestor lucrări, pe o suprafață de cca. 796 mp din cadrul Ld 2 se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților de drum colector de pe lotul Ld 3, conform planșe PUZ
- etapa de dezmembrare teren în suprafață de cca. 2.956 mp în vederea posibilității exproprierii pentru utilitate publică pentru execuția sensului giratoriu propus la intersecția DJ 709 cu varianta ocolitoare a Mun. Arad Nord-Est nu poate fi stabilită ca termen la momentul elaborării prezentului PUZ, urmând a fi efectuată de către Autoritatea publică contractantă a investiției *Varianta ocolitoare a Mun. Arad NE* în curs de elaborare (aflat la faza SF în 2024) în funcție de etapizarea investiției publice avută în vedere, după notarea la ANCPI a

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 05 /28.03.2025
Arhitect Șef

coridorului de expropriere (în prezent această lucrare nu a fost demarată) și a sarcinilor aferente în Extrasele CF afectate.

5. **Categorii de costuri necesare investițiilor propuse prin P.U.Z.**

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor propuse prin PUZ vor fi alocate integral din fonduri private ale inițiatorului PUZ/ proprietari imobile, cu următoarele excepții:

- Lucrările de autorizare și execuție a drumului colector prevăzut ca rezervă (paralel cu DJ 682C, pe lot Ld 3) se vor efectua la solicitarea expresă a proprietarilor învecinați, se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C
- Costurile pentru dezmembrarea terenului în suprafață de cca. 2.956 mp în vederea posibilității exproprierii pentru utilitate publică pentru execuția sensului giratoriu propus la intersecția DJ 709 cu varianta ocolitoare a Mun. Arad Nord-Est vor fi alocate integral de către Autoritatea publică contractantă/ inițiatorul investiției Varianta ocolitoare Mun. Arad și Loc. Vladimirescu.

Însușit:
S.C. SAFIR ARAD S.R.L.
prin adm. Horia-Florian DODU

S.C. SAFIR ARAD S.R.L. C.I.F RO38853237 J2[illegible]017

Întocmit:
Arh. Doriana BALOGH

RUR Doriana-Gabriela P BALOGH Arhitect-urbanist DD3D20E

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 84 din
16. MAI. 2025
Arhitect șef,

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 05 /08.05.2025
Arhitect Șef