



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. 23760/25.07.2025

ANUNȚ ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL INIȚIAT DE PAUN ANDREEA MARIA

"Zona servicii/comert cu amenajarile aferente", extravilan, com. Vladimirescu, jud. Arad

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **elaborarea propunerilor PUZ și RLU aferent** pentru dezvoltare **zonă de servicii-comert** de către **PAUN ANDREEA MARIA**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **5.000 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **extravilanul Comunei Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 322049 Vladimirescu**.

Elaborator documentație: SC TATA ARCHITECTS SRL, prin specialist cu drept de semnătură RUR – arh. DORIANA BALOGH, e-mail: danielaursachi@gmail.com.

Cei interesați pot consulta documentația privind propunerile PUZ și RLU aferent la Primăria Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, loc. Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în timpul programului de funcționare, și pe pagina de internet a instituției, atașate prezentului anunț care se găsește la secțiunea Urbanism – Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism.

Publicul interesat poate formula propuneri, sugestii, opinii, observații și sesiza probleme legate de propunerile preliminare ale PUZ și RLU aferent, în scris, în termen de 25 zile calendaristice de la data prezentului anunț, adică în perioada 29.07.2025 – 22.08.2025.

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 03.09.2025.

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





TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"
Amplasament:	EXTRAVILAN loc. Vladimirescu, jud. Arad CF nr.322049 Vladimirescu
Beneficiar:	PĂUN ANDREEA MARIA
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	TATA ARCHITECTS s.r.l.
Proiect nr.:	128/2025
Data elaborării:	Iunie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

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

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 254/18.07.2024 și avizul de oportunitate nr. 5/12.06.2025.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilul teren care se identifică după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	322049	5.000 mp	PAUN ANDREEA MARIA	extravilan	Partial curti constructii, partial arabil

Pe teren se afla edificata o constructie in suprafata de 158,20 mp, regim de inaltime Parter, cu destinatia de sopron utilaje agricole CF nr.322049-C1.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului PAUN ANDREEA MARIA, – este introducerea terenului în intravilan, schimbarea destinației acestuia și 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 – regim de înălțime admis, 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.

Pe amplasament se vor realiza construcții în regim de înălțime max. P+1E parțial care să adăpostească funcțiuni pentru servicii/comerț, mică industrie nepoluantă și depozitare, clădiri administrative, de prezentare, de pază.

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 extinderea rețelelor tehnico-edilitare, amenajarea acceselor în incintă și lărgirea prospectului stradal pentru drumurile de exploatare De 476 și 477/3 pe lungimea fronturilor stradale ale amplasamentului. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public și proprietatea privată a beneficiarului.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 254/18.07.2024;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 5/12.06.2025;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un **teren arabil în extravilan** pentru 4.600 mp și curți construcții în suprafața de 400 mp, total suprafața incintă = 5.000 mp.

În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheiat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunt cele aferente benzinăriei Mol, sala de evenimente și stației de producere asfalt Porr Construct. În zona apropiată amplasamentului se afla în derulare și o altă lucrare de urbanism, initiator Fair


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieloursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Play Serban s.r.l. cu funcțiune propusa asemanatoare. Prin darea in folosinta a segmentului de Centura Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad – est, zona cunoaste o dezvoltare accentuata. Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale Dn 600 Masloc-Arad-Horia – administrator Transgaz și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Amplasamentul figurează în zona cu vătămări reversibile, conform planului cu zonele de compatibilitate teritoriala, 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 detalierei obiectivului de investiții prin proiectele de specialitate, se vor aplica prevederile corespunzatoare conform legislației specifice cu privire la amplasamentele de tip SEVESO

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în vecinătatea intravilanului localității, completând zona de servicii aflată în dezvoltare în proximitate.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul propus spre reglementare este situat in extravilanul localitatii Vladimirescu, jud. Arad, in partea de est a localitatii.

Zona propusă spre reglementare are urmatoarele vecinătăți:

- Est** – proprietate publică în extravilan – drumul de exploatare De 476 - domeniu public;
Sud – proprietate privată în extravilan – drumul de exploatare De 477/3 – proprietate privată a Comunei Vladimirescu;
Vest – arabil în extravilan – proprietate privată a persoanelor fizice.

Zona studiată are o suprafata de 137.000 si este cea indicată prin **certificatul de urbanism nr. 254/18.07.2024 emis de Primaria Comunei Vladimirescu, astfel :**

Nord – drumul național DN7 și modul în care se va realiza racordul drumului de acces la centura de est a mun. Arad;

Est – vecinătățile perimetrare situate vis-a-vis de drumul de exploatare care delimitează amplasamentul;

Sud – vecinătățile perimetrare situate vis-a-vis de drumul de exploatare care delimitează amplasamentul;

Vest – traseul centurii antementionate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este triunghiulară. Acesta prezintă un front la De 476 de circa 174 m și la De 477/3 de circa 58 m.

Profilul terenului este relativ plat. Cotele de nivel oscilează între 114,02 și 114,77 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Geologia regiunii. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari,


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Clima. Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

Seismicitatea. Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Adâncimea de îngheț. Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,50 m – Sol vegetal;
- 0,50 m...-2,00 m – Argilă, maroniu gălbuie, tare;
- 2,00 m...-4,00 m – Argilă, cărămizie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,77$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 43,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 24,2 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 40,3 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,92$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 9500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 15^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 35 \text{ kN/m}^2$ |

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform paragrafului 3.3.1 și 4.2.1 din STAS 3300/2-85, respectiv ANEXA D din normativul NP 112-2014.

Umpluturile de sub pardoseli, trotuare și platforme betonate se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție-umflare, fie din PUCM stabilizate, sau dintr-un amestec de pământ local cu materiale granulare în proporție de 50 % ... 50 %.

2.4. Circulația

Amplasamentul este direct accesibil din De 476 care delimitează în partea de est amplasamentul DN7 și din De 477/3 aflat la sud de amplasament și care asigură legătura cu Varianta ocolitoare a mun. Arad – Est prin intermediul drumului colector aferent.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Proiectul "Varianta ocolitoare a Municipiului Arad – est", centura in exploatare , contine in zona de proximitate a amplasamentului drum colector în care va debușa atât in De 476 cât și in De 477/3, care sunt adiacente amplasamentului reglementat. Prin intermediul acestor drumuri de exploatare si a drumului colector, se asigura accesul amplasamentului la centura Varianta ocolitoare a Municipiului Arad – est.

În momentul de față drumul de exploatare De 476 este un drum de pământ cu un prospect (lățime cadastrală) de circa 5,00 m iar drumul de exploatare De 477/3 este un drum de pământ cu un prospect (lățime cadastrală) de circa 3,50 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un **teren arabil în extravilan** pentru 4.600 mp si curti constructii in suprafata de 400 mp, total suprafata incinta = 5.000 mp.

În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunt cele aferente benzinăriei Mol, sala de evenimente și stației de producere asphalt Porr Construct. In zona apropiata amplasamentului se afla in derulare si o alta lucrare de urbanism, initiator Fair Play Serban s.r.l. cu functiune propusa asemanatoare. Prin darea in folosinta a segmentului de Centura Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad – est, zona cunoaste o dezvoltare accentuata. Pe teren se afla edificata o constructie in suprafata de 158,20 mp, regim de inaltime Parter, cu destinatia de sopron utilaje agricole CF nr.322049-C1.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2024 emis de primarul Comunei Vladimirescu, amplasamentul **NU se află** într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- parțial în zona de protecție (200 m din ax) a conductei de transport gaze naturale Dn 600 Masloc-Arad-Horia aparținând S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD.

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

Amplasamentul figurează în zona cu vătămări reversibile, conform planului cu zonele de compatibilitate teritoriala, 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



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

de specialitate, se vor aplica prevederile corespunzătoare conform legislației specifice cu privire la amplasamentele de tip SEVESO.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune în apropiere de rețea de apă potabilă și energie electrică. Rețeaua de canalizare menajeră este în curs de execuție, paralel cu DN 7. În zona nu există rețea de canalizare pluvială.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe teren se află edificată o construcție în suprafața de 158,20 mp, regim de înălțime Parter, cu destinația de soproșniță agricole CF nr.322049-C1. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, PĂUN ANDREEA MARIA, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 5/12.06.2025.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferentă a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin stabilirea sediului activității economice întreprinse de beneficiar actualmente în municipiul Arad, în localitatea Vladimirescu, în urma realizării investiției propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor/comertului cu permisivități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară și depozitarea, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că 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.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieloursachi@gmail.com

128/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 322049 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 5/12.06.2025, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în extravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care să impună anumite restricții;
- prin elementele de temă propuse nu se depășesc condițiile prevăzute pentru zona cu vătămări reversibile din jurul amplasamentelor tip SEVESO;
- zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea accesului la amplasament, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- introducerea terenului în intravilan;
- schimbarea destinației terenului în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii;
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise – regim de înălțime admis, 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.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2024** 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 extravilan, iar parcela nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 5.000 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a drumului național DN7, a conductei de transport gaze naturale Masloc-Arad-Horia DN600 – 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 introducerea în intravilan și schimbarea destinației terenului în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-ediliciară, 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune **realizarea accesului pe amplasament din De 477/3 și din De 476**, din drumul colector aferent "Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est".

Considerând gabaritele actuale ale celor 2 drumuri de exploatare adiacente amplasamentului, funcțiunea propusă, Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale și prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, **pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 476 și De 477/3 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestora** (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) **pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății**. Suprafața de teren rezervată lărgirii celor două drumuri de exploatare în suprafața de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existentă, în suprafața de 5.000 mp, doar la solicitarea Primăriei Comunei Vladimirescu, într-o etapă ulterioară, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor 2 drumuri de exploatare până în drumul colector al centurii, astfel încât să fie posibilă amenajarea unei străzi cu un prospect


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieloursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

stradal de 12 m.

Pana la dezvoltarea tuturor terenurilor din zona studiata, aflate intre amplasamentul propus spre reglementare si drumul colector aferent Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est, respectiv pana la cedarea pentru largirea drumurilor de exploatare De 477/3 si De 476, circulatia pe cele 2 drumuri de exploatare in vederea accesului pe amplasamentul propus spre reglementare se va realiza in regim de circuit. Astfel se propune **realizarea accesului principal pe amplasament din De 477/3 iar ieșirea de pe amplasament se va realiza prin De 476**, care de asemenea are legătură cu drumul de exploatare aferent "Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est".

Accesurile in incinta se realizeaza din cele 2 drumuri de exploatare De477/3 si De476 prin intermediul a cate 1 racord carosabil din cele 2 drumuri de exploatare ,cu o latime fiecare de max. 10 m.

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 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/industriale 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 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.

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică doua zone functionale:

IS – zonă servicii/comert cu următoarele utilizări:


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Utilizări permise: cladiri pentru servicii, comert, depozitare și producție nepoluanta, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmui.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a conductei de gaz metan Masloc – Arad – Horia DN600.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; constructii de invatamant, constructii pentru sport si agrement.

Cc – zona cai de comunicatie rutiera – zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise:, 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, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcelele construibile, cu o latime de minim 5,00 m si maxim 10,00 m si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal;

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentatie, parcelarea este permisă doar pentru asigurarea largirii drumurilor de exploatare De 476 si De 477/3, la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa in care s-a concretizat dezvoltarea intregii zone adiacente drumurilor de exploatare mentionate si/sau conform Strategiei viitoare de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Pana atunci, incinta poate functiona in forma actuala, cu conditia ca valorile maxime ale indicatorilor urbanistici stabilite prin prezenta documentatie sa se aplice doar la suprafata de teren aferenta functiunii de servicii/comert, respectiv 4.187 mp din totalul suprafetei de 5.000 mp, care contine inclusiv suprafata de teren rezervata largirii drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

Suprafata de teren rezervata **largirii prospectului De 476 și De 477/3 va avea o** suprafata de aprox. 813 mp, cu latimi variabile fata de incinta propusa spre reglementare, intre min. 3.20 m si 4.55 m, asigurandu-se o retragere de min. 6 m fata de axul drumurilor de exploatare.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare si unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Amplasarea clădirilor pe parcela se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieloursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

In cazul prezentei documentatii, aliniamentul nou propus este limita dintre zona functionala servicii/comert si zona cai de comunicatie rutiera – rezerva de teren pentru largirea profilului drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

Retragerea fata de aliniament (latura sudica inspre De477/3) : clădirile pot fi amplasate la minim 3.00 m fata de aliniament.

Retragerea fata de aliniament (latura sudica inspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.

Retragerea fata de limita laterala de proprietate (latura vistica): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate, 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 se va face cu respectarea prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a platformelor de incinta si a eventualelor imprejuriri ale incintei propusa spre reglementare.

Circulatii si accesuri:

Se propune realizarea a maxim un acces carosabil pe parcela din fiecare drum de exploatare **De 477/3 respectiv De 476**, in vederea realizarii unei circulatii in regim circuit. Astfel se propune **realizarea accesului principal pe amplasament din De 477/3 iar ieșirea de pe amplasament se va realiza prin De 476**, care de asemenea are legătură cu drumul de exploatare aferent "Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est".

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 al drumurilor colectoare, functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Stationarea autovehiculelor:

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;


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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.

Inaltimea maxima a admisibila a cladirilor:

Hmax constructii coama/atic = 15,00 m.

Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+1Ep

Aspectul exterior al cladirilor: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Conditii de echipare edilitara: Parcelele se vor echipa cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica.

Spatii libere si spatii plantate:

Pe parcela cu functiune servicii/comert se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei cu functiunea servicii/comert** (min. 837 mp).

In cadrul Zonei pentru cai de comunicatie rutiera – rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476 se va realiza zona verde de aliniament in proportie de **minim 20% din suprafata alocata acestei zone** (min. 163 mp).

Împrejmuiri:

Împrejmuiri la front stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime. Se recomanda dublarea împrejmuirilor cu gard viu.

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.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului:

POT max = 50,00 % (max. 2.093 mp)

CUT max = 0,75 (max. 3.140 mp)

Indicatorii urbanistici se vor aplica la suprafata de teren aferenta Zonei functionale - **Zonă servicii/comerț**, respectiv la **4.187 mp**.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 137.000 mp				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	40.649	29,67%	40.649	29,67%



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	82.828	60,46%	77.828	56,81%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	5.906	4,31%	5.906	4,31%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	7.617	5,56%	7.617	5,56%
Zonă servicii/comerț, mică industrie nepoluantă și depozitare - propus	0.00	0,00%	4.187	3,06%
Zona pentru cai de comunicatie rutiera– zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476 - propus	0.00	0,00%	813	0,59%
TOTAL GENERAL	137.000	100%	137.000	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN EXTRAVILAN	5,000.00	100.00%	0.00	0.00%
Zonă servicii/comerț, mică industrie nepoluantă și depozitare	0.00	0.00%	4.187	83,74%
Zona pentru cai de comunicatie rutiera– zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476	0.00	0.00%	813	16,26%
TOTAL GENERAL	5,000.00	0.00%	5,000.00	100.00%

POT max = 50,00 %
CUT max = 0,75
Regim de înălțime: max. P+1Ep
Hmax constructii coama/atic: 15,00 m
Zona verde amenajata: min. 20% din suprafata parcelei

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existentă:

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Situatia propusă:

1. **Alimentarea cu apă potabilă** – va fi asigurată prin extinderea rețelei publice de apă potabilă din dreptul drumului național DN7 și racordarea incintei la aceasta, 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 menajera din zona, în termen de maxim 1 an.
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. Se vor prevedea soluții pentru colectarea și evacuarea apelor de pe căile de comunicație propuse.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, pompe de căldură. Nu se vor adopta soluții locale pe combustibili lichizi sau solizi care să contravină normelor de mediu și sănătatea populației.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – amplasamentul este bransat la rețeaua de energie electrică, în cazul suplimentării necesarului de energie electrică pentru obiectivele propuse pe amplasament, se va redimensiona bransamentul existent, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
6. **Iluminatul stradal:** - nu este cazul
7. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin extinderea rețelei și bransament la rețeaua de distribuție gaze naturale a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei, după caz.
8. **Gospodărie comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei pentru fiecare parcelă. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma unor activități specifice, se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

Extinderea/montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv bransamente și racorduri, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protecție aferente obiectivelor/dotărilor din zonă, în conformitate cu avizele detinatorilor de retele.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă prin PUZ – Zona servicii/comert– nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieloursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodărești betonate, cu racord la apă și împrejmuire.
- Se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată și prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa într-un bazin vidanjabil de stocare, care va respecta normele de igienă și sănătate a populației, iar după extinderea și implementarea canalizării menajere acestea vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament; acestea se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- 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 ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construcție;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

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

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2024 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa într-un bazin vidanjabil de stocare, care va respecta normele de igiena și sanătate a populației, iar după extinderea și implementarea canalizării menajere acestea vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Pe parcela cu funcțiune servicii/comert se vor amenaja zone verzi în suprafața de minim 20% din suprafața parcelei cu funcțiunea servicii/comert (min. 837 mp).

În cadrul Zonei pentru cai de comunicație rutieră – rezervată largirii drumurilor de exploatare De477/3 și De476 se va realiza zona verde de aliniament în proporție de minim 20% din suprafața alocată acestei zone (min. 163 mp).

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea arborilor și arbuștilor va respecta prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se afla în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone de prestări servicii/comert, activități economice și birouri propuse în condordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Pentru a crea premisele largirii prospectului De 476 și De 477/3 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestora (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejurării proprietății. Suprafața de teren rezervată largirii celor două drumuri de exploatare în suprafața de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existentă, în suprafața de 5.000 mp, doar la solicitarea Primăriei Comunei


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Vladimirescu, într-o etapă ulterioară, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor 2 drumuri de exploatare, până în drumul colector al centurii, astfel încât să fie posibilă amenajarea unei străzi cu un prospect stradal de 12 m.

Până la momentul respectiv, desfășurarea circulației, în vederea accesării incintei propuse spre reglementare, se va realiza în sistem circuit cu intrarea autoturismelor pe latura sudică a incintei și ieșirea acestora din incinta pe latura estică.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, după caz, existente adiacent amplasamentului pe DN7.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri.

Se asigură o rezervă de teren adiacentă drumurilor de exploatare De477/3 și De476 (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) **pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejuririi proprietății.** Suprafața de teren rezervată largirii celor două drumuri de exploatare în suprafața de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existentă, în suprafața de 5.000 mp, doar la solicitarea Primăriei Comunei Vladimirescu.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului. Comuna Vladimirescu nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Pe terenul rezervat largirii profilului stradal al drumurilor de exploatare De477/3 și De476 nu se vor realiza construcții sau amenajări, cu excepția realizării accesurilor în incinta. Dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului nu suporta niciun fel de cheltuieli privind largirea profilului stradal al drumurilor de exploatare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unei parcele în suprafață de 5.000 mp, aflată în extravilan, iar intenția investitorului este de a introduce suprafața de teren aferentă imobilului ce face obiectul PUZ în intravilan și schimbarea destinației acestuia, pentru a putea construi clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor/comertului cu permisivitate inclusiv în ceea ce privește industria ușoară nepoluantă și depozitarea, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare activității precum zone administrative, de prezentare, de pază etc., cu asigurarea amenajării accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică).

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est și apoi prin intermediul drumurilor de exploatare De 477/3 și De 476;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Amenajare accese în incintă din drumurile de exploatare adiacente;
- b) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- c) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- d) Realizare clădiri pentru servicii/comerț, producție și depozitare conexe și împrejmuire incintă;
- e) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- f) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii incintei implică realizarea infrastructurii edilitare și a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la încheierea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu. Conturarea zonei de servicii/comerț creează premisele pentru dezvoltarea ulterioară a zonei, prin atragerea altor funcțiuni similare pe parcelele adiacente, favorizând posibilitatea largirii profilului drumurilor de exploatare adiacente amplasamentului.

Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 254/18.07.2024 și ale avizului de oportunitate nr. 5/12.06.2025.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH

arh. Andreea TUȚU





TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERT CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONĂ SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"

EXTRAVILAN loc. Vladimirescu, jud. Arad
CF nr.322049 Vladimirescu

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, având caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) **Odată aprobat de către Consiliul Local Vladimirescu împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.**

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.
Baza legală a elaborării RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilul înscris în **C.F. nr. 322049 Vladimirescu**, în suprafață totală de **5.000 mp**, situat în extravilanul localității Vladimirescu, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **137.000 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. JO2/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est și apoi prin intermediul drumurilor de exploatare De 477/3 și De476;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor propuse pe amplasament se face cu respectarea Avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează 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, **fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane, inclusiv construcții pentru industrie și depozitare.**

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale racorduri carosabile la incinta propusă spre reglementare vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 0,75

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. Vladimirescu în vigoare și prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) În sensul prezentului regulament, se asigură o rezervă de teren adiacentă drumurilor de exploatare De477/3 și De476 (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejuririi proprietății. Suprafața de teren rezervată largirii celor două drumuri de exploatare în suprafața de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existentă, în suprafața de 5.000 mp, doar la solicitarea Primăriei Comunei Vladimirescu.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice Civile Române.

(2) Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita limita dintre zona functionala serviciu/comert si zona cai de comunicatie rutiera – rezerva de teren pentru largirea profilului drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

(2) Retragera fata de aliniament (latura sudica inspre De477/3) : clădirile pot fi amplasate la minim 3.00 m fata de aliniament.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Retragerea fata de aliniament (latura sudica inspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Retragerea fata de limita laterala de proprietate (latura vistica): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de $H_{max} cladire/2$.

(3) Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a platformelor de incinta si a eventualelor imprejmuiiri ale incintei propusa spre reglementare.

(6) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă se va face cu respectarea prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Se va asigura maxim un acces carosabil pe parcela din fiecare drum de exploatare **De 477/3 respectiv De 476**, in vederea realizarii unei circulatii in regim circuit. Astfel se propune **realizarea accesului principal pe amplasament din De 477/3 iar ieșirea de pe amplasament se va realiza prin De 476**, care de asemenea are legătură cu drumul de exploatare aferent "Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est".

(5) 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 al drumurilor colectoare, functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

(6) Se va **asigura o rezervă de teren adiacentă De 476 și De 477/3** (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) **pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății**. Suprafata de teren rezervata largirii celor doua drumuri de exploatare in suprafata de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existenta, in suprafata de 5.000 mp, doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa ulterioara, cand s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor 2 drumuri de exploatare pana in drumul colector al centurii, astfel incat sa fie posibila amenajarea unei strazi cu un prospect stradal de 12 m.

(7) Realizarea execuției tuturor lucrărilor privind accesurile in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale la incinta vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorul privat sau de beneficiar.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice în scopul asigurării utilitatilor la amplasament se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) 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.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) Prin prezenta documentatie, parcelarea este permisă doar pentru asigurarea largirii drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3, la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, într-o etapa in care s-a concretizat dezvoltarea întregii zone adiacente drumurilor de exploatare mentionate și/sau conform Strategiei viitoare de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

(2) Pana atunci, incinta va functiona in forma actuala, cu conditia ca valorile maxime ale indicatorilor urbanistici stabilite prin prezenta documentatie sa se aplice doar la suprafata de teren aferenta functiunii de servicii/comert, respectiv 4.187 mp din totalul suprafetei de 5.000 mp, care contine inclusiv suprafata de teren rezervata largirii drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

(3) Suprafata de teren rezervata **largirii prospectului De 476 și De 477/3 va avea o** suprafata de aprox. 813 mp, cu latimi variabile fata de incinta propusa spre reglementare, între min. 3.20 m și 4.55 m, asigurandu-se o retragere de min. 6 m fata de axul drumurilor de exploatare.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

Regim de înălțime: max. P+1Ep

Hmax constructii coama/atic: **15,00 m**

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

(1) 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 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;



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

- 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/industriale 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.

(2) 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.

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

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Pe parcela cu funcțiune servicii/comert se vor amenaja zone verzi în suprafața de **minim 20% din suprafața parcelei cu funcțiunea servicii/comert** (min. 837 mp).

(2) **În cadrul Zonei pentru cai de comunicație rutieră – rezervată largirii drumurilor de exploatare De477/3 și De476** se va realiza zona verde de aliniament în proporție de **minim 20% din suprafața alocată acestei zone** (min. 163 mp).

(3) Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(4) Sistemizarea incintei va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) pe limitele principală, laterale și posterioară de proprietate, împrejmuiri transparente/opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.

(7) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

(8) Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. Pentru construirea centrată pe linia de hotar se va obține acordul părții învecinate în formă autentică.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale cu utilizările admise fiecărei zone sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "ZONA SERVICII /COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE", Jud. Arad,extravilan Vladimirescu, CF nr. 322049 Vladimirescu, beneficiar PĂUN ANDREEA MARIA.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **DOUA ZONE FUNCȚIONALE**:

IS – zonă servicii/comert

Cc – zona cai de comunicatie rutiera – zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

IS – zonă servicii/comert

Utilizări permise: cladiri pentru servicii, comert, depozitare și producție nepoluanta, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcari, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a conductei de gaz metan Masloc – Arad – Horia DN600.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; constructii de invatamant, constructii pentru sport si agrement.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Cc – zona cai de comunicatie rutiera – zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476

Utilizari permise:, 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, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcelele construibile, cu o latime de minim 5,00 m si maxim 10,00 m si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal;

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentatie, parcelarea este permisă doar pentru asigurarea largirii drumurilor de exploatare De 476 si De 477/3, la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa in care s-a concretizat dezvoltarea intregii zone adiacente drumurilor de exploatare mentionate si/sau conform Strategiei viitoare de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Pana atunci, incinta poate functiona in forma actuala, cu conditia ca valorile maxime ale indicatorilor urbanistici stabilite prin prezenta documentatie sa se aplice doar la suprafata de teren aferenta functiunii de servicii/comert, respectiv 4.187 mp din totalul suprafetei de 5.000 mp, care contine inclusiv suprafata de teren rezervata largirii drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

Suprafata de teren rezervata **largirii prospectului De 476 și De 477/3 va avea o** suprafata de aprox. 813 mp, cu latimi variabile fata de incinta propusa spre reglementare, intre min. 3.20 m si 4.55 m, asigurandu-se o retragere de min. 6 m fata de axul drumurilor de exploatare.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare si unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Amplasarea clădirilor pe parcela se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

In cazul prezentei documentatii, aliniamentul nou propus este limita dintre zona functionala servicii/comert si zona cai de comunicatie rutiera – rezerva de teren pentru largirea profilului drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

Retragerea fata de aliniament (latura sudica inspre De477/3) : clădirile pot fi amplasate la minim 3.00 m fata de aliniament.

Retragerea fata de aliniament (latura sudica inspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.

Retragerea fata de limita laterala de proprietate (latura vistica): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de $H_{max} \text{ cladire} / 2$.

Pe aceeași parcela se pot amplasa mai multe construcții. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă se va face cu respectarea prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a platformelor de incinta si a eventualelor imprejmuiiri ale incintei propusa spre reglementare.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Circulatii si accesuri:

Se propune realizarea a maxim un acces carosabil pe parcela din fiecare drum de exploatare **De 477/3 respectiv De 476**, in vederea realizarii unei circulatii in regim circuit. Astfel se propune **realizarea accesului principal pe amplasament din De 477/3 iar ieșirea de pe amplasament se va realiza prin De 476**, care de asemenea are legătură cu drumul de exploatare aferent "Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est".

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 al drumurilor colectoare, functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Stationarea autovehiculelor:

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 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.

Inaltimea maxima a admisibila a cladirilor:

Hmax constructii coama/atic = 15,00 m.

Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+1Ep

Aspectul exterior al cladirilor: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Conditii de echipare edilitara: Parcelele se vor echipa cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

128/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA SERVICII/COMERȚ CU
 AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

Spatii libere si spatii plantate:

Pe parcela cu functiune servicii/comert se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei cu functiunea servicii/comert** (min. 837 mp).

In cadrul Zonei pentru cai de comunicatie rutiera – rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476 se va realiza zona verde de aliniament in proportie de minim 20% din suprafata alocata acestei zone (min. 163 mp).

Imprejmuiri:

Împrejmuiri la front stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime. Se recomanda dublarea împrejmuirilor cu gard viu.

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.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului:

POT max = 50,00 %

CUT max = 0,75

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Conform P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. 92/23.07.2015, având o perioadă de valabilitate de 10 ani, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este încadrat în extravilanul localității Vladimirescu nefiind încadrat în vreun U.T.R.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Doriana BALOGH



Întocmit,

arh. Andreea TUȚU



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danieloursachi@gmail.com

128/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. si R.L.U. "ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"
- Amplasament: jud. Arad, extrav. Vladimirescu, CF nr.322049 Vladimirescu
- Număr proiect: 128/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: PĂUN ANDREEA MARIA
- Proiectant: TATA ARCHITECTS s.r.l.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

Costurile integrale pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre Beneficiar/ Proprietar/Elaborator PUZ.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est si apoi prin intermediul drumurilor de exploatare De 477/3 si De476;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Amenajare accese în incintă din drumurile de exploatare adiacente;
- b) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- c) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- d) Realizare clădiri pentru servicii/comerț, producție și depozitare conexe și împrejmuire incintă;
- e) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- f) Amenajare zone verzi.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

128/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"

PĂUN ANDREEA MARIA

3. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.

Etapa	Denumire lucrare		Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU "ZONA SERVICII/COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii clădirilor care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII / COMERȚ CU AMENAJARILE AFERENTE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	1-2 luni de la etapa I	PĂUN ANDREEA MARIA sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obținere Autorizație de Construire în vederea construirii clădirilor care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII / COMERȚ CU AMENAJARILE AFERENTE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	3-6 luni de la etapa II	PĂUN ANDREEA MARIA sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Rezervarea suprafeței de teren de aprox. 813 mp adiacent drumurilor de exploatare De477/3 si De476 in scopul largirii acestora. Aceasta suprafata de teren rezervata se va dezmembra din parcela existenta doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa in care s-a concretizat dezvoltarea intregii zone adiacente drumurilor de exploatare mentionate si/sau conform Strategiei viitoare de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.	1-2 luni de la Etapa III	PĂUN ANDREEA MARIA sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Realizare lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa III	24 luni de la Etapa III	PĂUN ANDREEA MARIA sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea clădirilor care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII / COMERȚ CU AMENAJARILE AFERENTE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	1-2 luni de la Etapa V	PĂUN ANDREEA MARIA sau proprietarul parcelei (dupa caz)

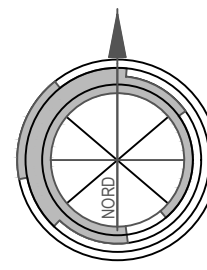
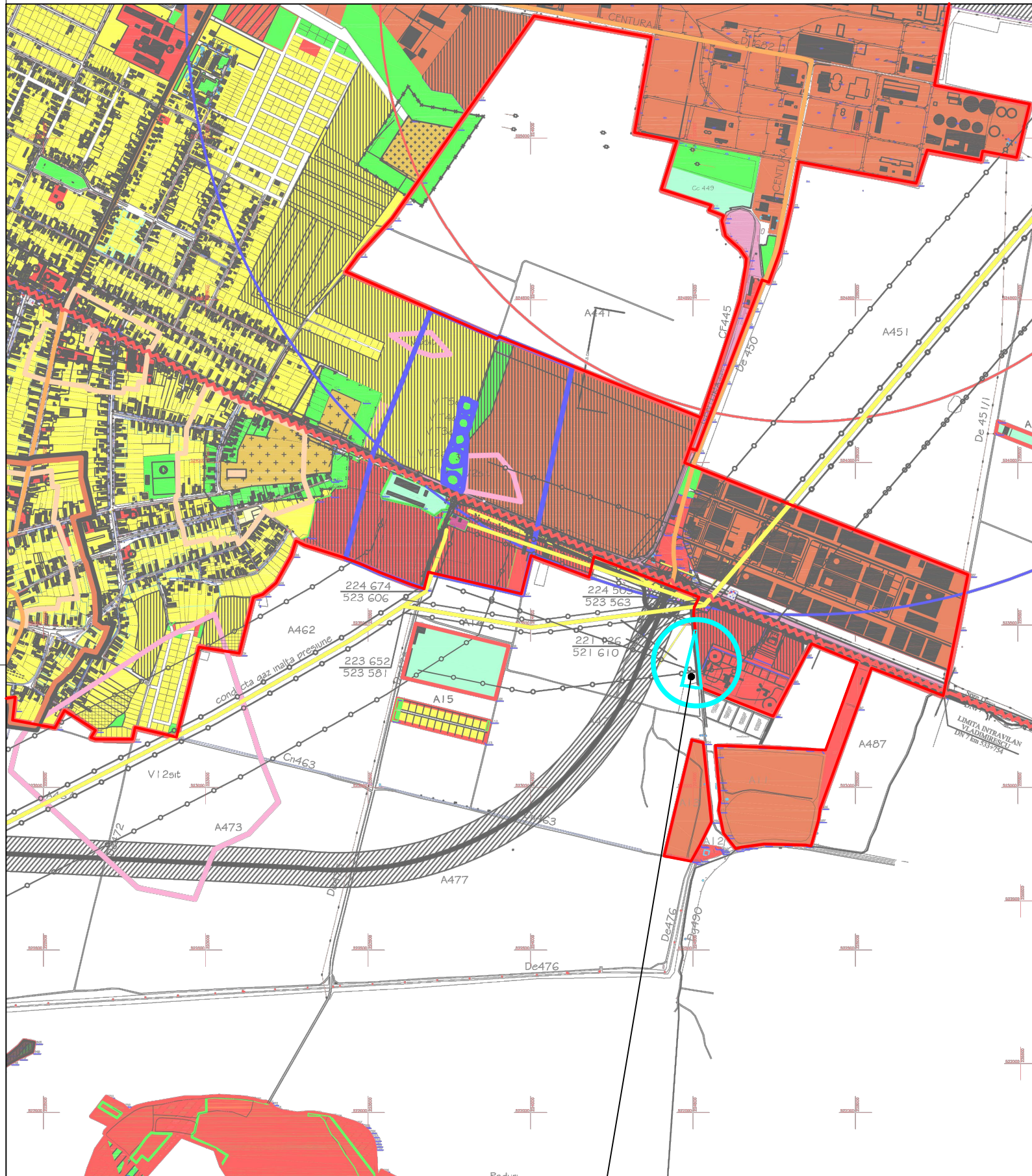
Însușit:

PĂUN ANDREEA MARIA

Întocmit:

Arh. Doriană BALOGH





PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII/COMERT, MICA INDUSTRIE

NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu
C.F. nr. 322049 Vladimirescu

0 INCADRARE IN PUG

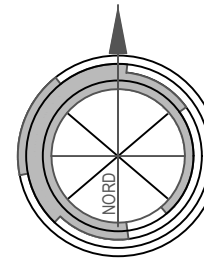


LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU

C.F. nr. 322049 Vladimirescu
Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA

ARHITECTONIC s.r.l. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: PAUN ANDREEA-MARIA DENUMIRE PROIECT:		Pr. nr.: 128/2025 P.U.Z. Nr.plansa 00A
TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com		" ZONA SERVICII/COMERT, MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE " ADRESA: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 322049 Vladimirescu		
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	OBIECT:	
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	-	DENUMIRE PLANSĂ:	INCADRARE IN PUG
Desenat	arh. Holomei Oana	Apr. 2025		



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII/COMERT, MICA INDUSTRIE
NEPOLUANTA SI DEPOZITARE
 jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu
 C.F. nr. 322049 Vladimirescu

5 ILUSTRARE URBANISTICA



LEGENDA

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
 Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA

ARHITECTONIC s.r.l. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: PAUN ANDREEA-MARIA DENUMIRE PROIECT:		Pr. nr.: 128/2025
TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielaursachi@gmail.com		" ZONA SERVICII/COMERT, MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE " ADRESA: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 322049 Vladimirescu		
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	-	DENUMIRE PLANSA:	Nr.plansa 05A
Desenat	arh. Holomei Oana	Apr. 2025	ILUSTRARE URBANISTICA	