



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 23764/25.07.2025

ANUNȚ ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL INIȚIAT DE S.C. FAIR PLAY SERBAN S.R.L., CUI 4009886

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

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

Elaborator documentație: SC TARA PLAN 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.

Primar,
Mihai MAG





TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
Amplasament:	Str. Progresului nr. 162 si 164, loc. Vladimirescu, jud. Arad
Beneficiar:	FAIR PLAY SERBAN s.r.l.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	368/2025
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. 49/27.02.2024 și avizul de oportunitate nr. 4/12.06.2025.**

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

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

În *CF nr. 330379 Vladimirescu este intabulat drept de concesiune (superficie) cu titlu gratuit pe o perioadă de 99 de ani, asupra terenului în suprafața de 35 mp, a dreptului de uz asupra terenului în suprafața de 35 mp, pe o perioadă de 30 de ani, în favoarea ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., în temeiul art. 12 și 14 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și art. 755-758 din Cod Civil conf. schitei cadastrale, Anexa 1 la Contract,



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

necesar amplasarii Capacitatii energetice, proprietatea ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, care fac obiectul lucrarii L. nr. 6172/2016 FS, „Alimentare cu energie electrica statie producere mixturi astfaltice si betoane de ciment PORR CONSTRUCT S.R.L., Vladimirescu FN, jud. Arad, in favoarea ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A si drept de superficie pe o perioada de 99 de ani in favoarea PORR CONSTRUCT s.r.l.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului FAIR PLAY SERBAN s.r.l., – este ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Vladimirescu asupra celor 2 loturi însumând o suprafață totală de 9.662 mp, cu destinația zonă institutii si servicii, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile si spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare, dupa cum urmeaza:

Parcela 1: în suprafață de 4.389 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

Parcela 2: în suprafață de 4.392 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

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

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

Pe parcelele P1 si P2 se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru comert si servicii de interes public si/sau unități industriale nepoluante și de depozitare.

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

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare (în 2 etape), inițial din DN7 și etapa finală din Varianta Ocolitoare



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

a Municipiului Arad Est (prin intermediul drumului colector care va fi realizat adiacent acesteia) și extinderea rețelelor tehnico-edilitare – după caz.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 49/27.02.2024;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 4/12.06.2025;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul luat în studiu este un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare în partea de est a localității Vladimirescu, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z..

Terenul propus spre reglementare se află într-o zonă aflată în plin proces de dezvoltare, caracterizată prin apariția și consolidarea unor activități economice și de servicii. La est de amplasament se regăsesc construcții existente cu funcțiune de servicii, precum o stație de distribuție carburanți, o sală de evenimente și terenuri pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUZ, având ca destinație servicii auto (service). La sud, amplasamentul se învecinează cu incinta stației de asphalt PORR Construct.

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

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

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona de servicii aflată în dezvoltare în proximitate și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. Vladimirescu.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul localității Vladimirescu, jud. Arad, în partea de est a localității, aflându-se la sud de DN7.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – proprietate publică în intravilan – CF nr. 334493 Vladimirescu și drum național DN7;

Est – proprietate privată în intravilan – CF nr. 330380 Vladimirescu;

Sud – proprietate privată în intravilan – CF nr. 330384 Vladimirescu;



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

Vest – proprietate privata în intravilan – CF nr. 330377 Vladimirescu

Zona studiată este cea indicată prin **certificatul de urbanism nr. 49/27.02.2024**, insumand o suprafata de 190.000 mp:

Nord – partial prima zona functionala aflata vis-a-vis de DN7;

Est – zona functionala pana la drumul Batalului, identificat prin CF nr. 330387 Vladimirescu inclusiv;

Sud – zona functionala pana la limita intravilanului;

Vest – varianata Ocolitoare a Municipiului Arad Est.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat aparține Câmpiei Aradului, subdiviziunea Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat în bazinul de drenare al râului Mureș, la o distanță de aproximativ 2,50 km nord-vest de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de față, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Clima. Din punct de vedere climatic, zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influențe submediteraneene.

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1°C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3°C;
- temperatura maximă absolută: +40,0°C;
- temperatura medie anuală: +10,9°C.

Precipitațiile atmosferice:



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

- media anuală: 631 mm.

Conform hărții cu repartitia după indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la „tip I climatic”, cu $Im = -20 \div 0$.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț Imed3/30 cuprins între $450 \div 500$ (°C x zile) și un indice maxim de îngheț Imax30 cuprins între $500 \div 550$ (°C x zile).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s....4m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

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 periclitaze stabilitatea.

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

Apa subterană. În forajele executate, nivelul apei freatice a fost interceptat doar în forajul **F1**, la adâncimea de 5,60 m, aceasta stabilizându-se la adâncimea de 5,20 m (**NH = -5,20 m**).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. **Apreciem că variația nivelului superior al acviferului freatic nu v-a afecta fundațiile construcțiilor pe acest amplasament.**

Încadrarea geotehnică. Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 și STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

2.4. Circulația

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 parcele cu **categoria de folosinta arabil, ambele în intravilan.**

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. Realizarea Centurii Ocolitoare și ulterior a drumului colector în imediata apropiere a zonei propuse spre reglementare, asigură un potențial crescut de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunt cele aferente benzinăriei Mol și stației de asfalt Porr Construct.

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

În afara de construcția provizorie de tip container, aflată în proprietatea ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, nu există alte construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcției în concordanță cu prevederile PUG.

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. 49/27.02.2024 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 siguranță și de protecție a drumului național DN7 (str. Progresului).

- zona de servitute aeronautică a 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



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

specialitate, se vor aplica prevederile corespunzatoare 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 amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. În zonele din vecinătate fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. 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. Realizarea Centurii Ocolitoare și ulterior a drumului colector în imediată apropiere a zonei propuse spre reglementare, asigură un potențial crescut de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunt cele aferente benzinăriei Mol și stației de asfalt Porr Construct.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la încheșarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG.

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, FAIR PLAY SERBAN S.R.L., a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 4/12.06.2025.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent 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 realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă de servicii va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform ultimului PUG – rezultă atractivitatea și dezvoltarea localității Vladimirescu, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor și depozitarii – cu permisivități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară, 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. 330379 și 330378 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. 4/12.06.2025, 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 intravilanul 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 prin intermediul **accesului autorizat / existent pentru benzinăria Mol Petroleum Products s.r.l** și a drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est – după caz, 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:

- ridicarea interdicției temporare de construire până la elaborare PUZ, instituită prin PUG;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- alte reglementări specifice zonei și funcțiunilor propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

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

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

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

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului național DN7, a 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 ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

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

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

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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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

Zona propusa spre reglementare prezinta front la drumul national DN 7 însă accesul în zona reglementată se va putea realiza astfel:

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

Se va asigura continuitatea drumului colector prevazut pentru Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, prin realizarea unei parcele independente, cu funcțiune Căi de comunicație rutieră – drum colector. Prospectul stradal al drumului colector propus este de 14 ml (2 benzi de circulație – parte carosabilă corelată cu cea a drumului colector aferent VO a Mun. Arad Est pe care îl continuă, dar nu mai îngustă de 5,50 m; zonă verde pentru o eventuală extindere a drumului/ posibilitatea amplasării rețelelor pentru utilități; stâlpi pentru iluminat public și trotuar pe partea cu incinta de servicii cu o lățime de 1,5 m, cu finisaj asfaltic), care se va autoriza și amenaja pe cheltuiala initiatorului PUZ, in prima etapa a dezvoltarii, anterior autorizarii cladirilor specifice functiunii de servicii.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri, ambulantei și serviciului de salubritate a comunei.

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

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

Costul tuturor lucrărilor aferente drumurilor și platformelor de incintă și accesului la fiecare parcela va fi suportat de către beneficiar.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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

- Pentru construcțiile servicii/comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

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

- activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

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

Pentru 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 două zone functionale:

IS – zonă servicii și depozitare (Parcela 1 și Parcela 2) cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: hale pentru servicii, comerț, depozitare și producție nepoluantă, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, imprejmuiți.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță a conductei de gaz metan Masloc – Arad – Horia DN600 și a drumului național DN7.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat; construcții de învățământ, construcții pentru sport și agrement.

Cc – zona cai de comunicație terestră – drum colector (Parcela 3) cu următoarele utilizări:



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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: constructii/echipamente si amenajari tehnico-edilitare cu respectarea conditiilor impuse de administratorul drumului national DN 7; pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcelele 1 si 2, 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 se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare, dupa cum urmeaza:

Parcela 1: în suprafață de 4.389 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

Parcela 2: în suprafață de 4.392 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

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

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

Pe parcelele P1 si P2 se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru comert si servicii de interes public si/sau unități industriale nepoluante și de depozitare.

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

Amplasarea clădirilor pe parcelele P1 si P2 se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- raportat la drumul national DN 7 (respectiv la parcela P3 – drum colector propus): clădirile pot fi amplasate la minim 27,20 m de la frontul stradal al parcelelor P1 si P2, respectiv cu respectarea zonei de protectie a acestuia, la min. 50,00 m din limita asfaltica a drumului national DN 7.

Fata de limita posterioara de proprietate: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de $H_{max} \text{ cladire} / 2$.

Pentru parcela P1:

- Fata de limita vestica: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai putin de $H_{max} \text{ cladire} / 2$;
- Fata de limita estica: clădirile pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru parcela P2:

- Fata de limita vestica: clădirile pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

- Fata de limita estica: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de H max cladire/2.

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

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

Circulații și accesuri:

Se propune realizarea a unui acces carosabil pentru fiecare parcelă, respectiv Parcela 1 și Parcela 2 din drumul colector propus la nord de acestea (Parcela 3). Accesurile carosabile vor avea o lățime de minim 5,00 m și maxim 10,00 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe lățimea frontului stradal adiacent drumului colector, funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită 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 suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Hmax construcții coama/atic = 15,00 m.



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

368/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 „ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
 FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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

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

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

Împrejmuiri:

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m.

Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

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

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

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,00

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 190.000 mp				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	45.467	23,93%	45.467	23,93%
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS – institutii si servicii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	22.612	11,90%	12.950	6,82%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	53.916	28,38%	53.916	28,38%



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE – cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	3.726	1,96%	3.726	1,96%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	11.044	5,81%	11.044	5,81%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	53.235	28,02%	53.235	28,02%
IS - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) - PROPUS	0,00	0,00%	8.781	4,62%
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – DRUM COLECTOR (Parcela 3) - PROPUS	0,00	0,00%	881	0,46%
TOTAL GENERAL	190.000	100%	190.000	100%

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

POT max = 50,00 %
CUT max = 1,00
Regim de înălțime: max. P+1E
Hmax constructii coama/atic: 15,00 m



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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 în apropiere de rețea de apă potabilă și energie electrică. În zona nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială.

Situația propusă:

1. **Alimentarea cu apă potabilă** – va fi asigurată prin racordarea incintei la rețeaua de apă potabilă a localității existente la nord de amplasament, respectiv la nord de drumul național DN7, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei;
2. **Canalizarea menajeră** – apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil de stocare care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. După extinderea și implementarea canalizării menajere în zona, incinta se va racorda obligatoriu la rețeaua de canalizare menajeră din zona, 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 convenționale 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** – se va asigura printr-un bransament la rețeaua de energie electrică din zona, în partea de nord a amplasamentului, adiacent drumului național DN 7, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
6. **Iluminatul stradal:** - va fi prevăzut cu stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare;
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



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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 rețele.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă prin PUZ – Zona servicii și depozitare – 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.

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

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodărești betonate, cu racord la apă și împrejmuire.

- Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă, considerate ape potențial impurificate cu hidrocarburi, înainte de a fi deversate în sistemul centralizat de colectare și evacuare propus, vor fi trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi cu filtru coalescent SH, apoi după preepurarea din SH vor fi deversate în canalul de desecare Cn2888.

- 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 menajere și igienico-sanitare se 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 construire;

- 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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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. 49/27.02.2024 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 Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/moderat, categoria geotehnică 1/2.

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 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.

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

Pe parcela 3 - Zona pentru cai de comunicație terestră – drum colector se va realiza zona verde de aliniament în proporție de **minim 20% din parcela** (min. 176 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.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

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 minime 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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. In zona de protectie a drumului national DN7 se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile, conf. Art. 47, OG nr. 43/1997.

Incinta NU se va accesa direct din drumul national DN 7.

Se va asigura continuitatea drumului colector prevazut pentru Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, prin realizarea unei parcele independente, cu funcțiune Căi de comunicație rutieră – drum colector. Prospectul stradal al drumului colector propus este de 14 ml (2 benzi de circulație – parte carosabilă corelată cu cea a drumului colector aferent VO a Mun. Arad Est pe care îl continuă, dar nu mai îngustă de 5,50 m; zonă verde pentru o eventuală extindere a drumului/ posibilitatea amplasării rețelelor pentru utilități; stâlpi pentru iluminat public și trotuar pe partea cu incinta de servicii cu o lățime de 1,5 m, cu finisaj asfaltic).

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprieri.

Sunt propuse lucrări de utilitate publică si anume: Parcela 3, in suprafata de 881 mp, reprezentand drum colector, cu latimea prospectului stradal de 14 ml, pe toata lungimea frontului stradal al incintei studiate.

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.

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 a două loturi în suprafață totală de 9.662 mp cu destinația zonă institutii si servicii cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform PUG Vladimirescu, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor si depozitarii cu permisivități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară nepoluanta, ca și funcțiuni 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) .



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă de servicii, însă se reglementează condițiile de construire, accesul și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z. instituită prin P.U.G..

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est in etapa a II a;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare si racordarea parcelelor la acestea, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii a 2 parcele edificabile atractive 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 închegarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu. Conturarea zonei de servicii creează premisele pentru dezvoltarea ulterioară a drumului colector paralel drului national DN7, acesta reprezentând un alt factor privind integrarea pozitivă a realizării investiției.

Astfel, un teren viran având destinația zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unor hale pentru servicii, depozitare si/sau industrie nepoluanta. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar. 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. 49/27.02.2024 și ale avizului de oportunitate nr. 4/12.06.2025.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arch. Doriana BALOGH



Întocmit,

arch. Andreea TUȚU



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE”

Str. Progresului nr. 162 și 164, loc. Vladimirescu, jud. Arad
CF nr. 330379 și 330378 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;



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

- 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 imobilele înscrise în **C.F. nr. 330379 și 330378 Vladimirescu**, în suprafață totală de **9.662 mp**, situate în intravilanul 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 **190.000 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est in etapa a II a;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare si racordarea parcelelor la acestea, după caz.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

(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. 31^{^1}, 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

Nu e cazul.

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

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



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

(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.

(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.)



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

(4) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, inclusiv drumul colector și 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.

(5) Se va admite exclusiv dezvoltatorului și beneficiarului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de servicii și alte funcțiuni admise anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități, în vederea echipării corespunzătoare a zonei.

(6) Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și până când drumul colector nu a fost cedat în domeniul public al Comunei Vladimirescu.

(7) În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de servicii și alte funcțiuni admise anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respectă prevederile documentației de rang superior în vigoare – PUG Vladimirescu.

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. = 1,00

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 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 realizează următoarele obiective de utilitate publica:

- drum colector, cu lățimea prospectului stradal de 14 ml, pe toata lungimea frontului stradal al incintei studiate, realizat în cadrul Parcele 3, în suprafața de 881 mp.

(4) Toate cheltuielile pentru realizarea lucrărilor de utilitate publica propuse în prezenta documentație 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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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

(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, bucătărilor 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 apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței 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.

(3) Incinta propuse spre reglementare NU se va accesa direct din drumul național DN 7.

(4) Construcțiile propuse pe amplasament se vor amplasa astfel încât să respecte zona de protecție impusă de drumul național DN 7, și anume 50 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

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.

(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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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 de proprietate dinspre DN7 (Strada Progresului).

(2) Cladirile din cadrul parcelelor P1 si P2 vor fi amplasate la **minim 50 m fata de limita asfaltica a drumului national DN7 si la min. 27 m fata de noul aliniament al parcelelor P1 si P2.**

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) Față de limitele laterale și posterioară de proprietate, amplasarea clădirilor din cadrul parcelelor P1 si P2 se va realiza astfel:

Pentru parcela P1:

- Fata de limita vistica: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de $H \text{ max cladire}/2$;
- Fata de limita estica: clădirile pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru parcela P2:

- Fata de limita vistica: clădirile pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- Fata de limita estica: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de $H \text{ max cladire}/2$.

Fata de limita posterioara de proprietate: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de $H \text{ max cladire}/2$. (parcela P1 si parcela P2).

(5) 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.

(5) Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioară de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

(6) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distantele de siguranță la foc conform P118-1/2025.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

(7) Realizarea execuției tuturor lucrărilor privind realizarea drumului colector și accesurilor în incintă se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces 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 vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) În cadrul profilului stradal al drumului colector se va prevedea un trotuat cu lățimea de 1,5 m, amplasat pe partea cu incinta de servicii și realizat până la finisaj asfaltic.

(5) Amenajarea accesului pietonal pe parcelele P1 și P2 se va realiza din trotuarul aferent drumului colector.

(6) Realizarea execuției trotuarului și a accesurilor în incintă se va realiza pe cheltuiala initiatorului PUZ, în prima etapă a dezvoltării, anterior autoizării clădirilor specifice funcțiunii de servicii.

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 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



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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.

(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 se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare, dupa cum urmeaza:

Parcela 1: în suprafață de 4.389 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

Parcela 2: în suprafață de 4.392 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

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

(2) Parcelele 1 si 2 se pot unifica, rezultând o singură parcelă dacă se dorește, dar această unificare nu este obligatorie

(3) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

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

Regim de înălțime: max. P+1E

Hmax constructii coama/atric: **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



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

(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 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.

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

(2) Pe parcela 3 - Zona pentru cai de comunicație terestră – drum colector se va realiza zona verde de aliniament în proporție de **minim 20% din parcela** (min. 176 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 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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

(4) Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

(5) Sunt permise elemente opace în planul împrejuririi dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei.

(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 îngreudească proprietatea.

(8) Împrejurirea 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 SI DEPOZITARE”, Str. Progresului nr. 162 și 164, loc. Vladimirescu, jud. Arad, beneficiar FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

3.1. Zone și subzone funcționale

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

IS – zonă servicii și depozitare (Parcela 1 și Parcela 2)

Cc – zona cai de comunicație terestră – drum colector (Parcela 3)

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

IS – zonă servicii și depozitare (Parcela 1 și Parcela 2)

Utilizări permise: hale pentru servicii, comerț, depozitare și producție nepoluantă, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, împrejuriri.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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 si a drumului national DN7.

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 terestra – drum colector (Parcela 3) 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: constructii/echipamente si amenajari tehnico-edilitare cu respectarea conditiilor impuse de administratorul drumului national DN 7; pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcelele 1 si 2, 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 se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare, dupa cum urmeaza:

Parcela 1: în suprafață de 4.389 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

Parcela 2: în suprafață de 4.392 mp, cu funcțiunea Comert si servicii de interes public, cu functiuni admise: unități industriale nepoluante și de depozitare;

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

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

Pe parcelele P1 si P2 se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru comert si servicii de interes public si/sau unități industriale nepoluante și de depozitare.

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

Amplasarea clădirilor pe parcelele P1 si P2 se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- raportat la drumul national DN 7 (respectiv la parcela P3 – drum colector propus): clădirile pot fi amplasate la minim 27,20 m de la frontul stradal al parcelelor P1 si P2, respectiv cu respectarea zonei de protectie a acestuia, la min. 50,00 m din limita asfaltica a drumului national DN 7.

Fata de limita posterioara de proprietate: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H max cladire/2.

Pentru parcela P1:


TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

- Fata de limita vestica: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de H_{max} cladire/2;
- Fata de limita estica: clădirile pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru parcela P2:

- Fata de limita vestica: clădirile pot fi amplasate la minim 0,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- Fata de limita estica: clădirile pot fi amplasate la minim 6,00 m, dar nu mai puțin de H_{max} cladire/2.

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

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

Circulații și accesuri:

Se propune realizarea a unui acces carosabil pentru fiecare parcelă, respectiv Parcela 1 și Parcela 2 din drumul colector propus la nord de acestea (Parcela 3). Accesurile carosabile vor avea o lățime de minim 5,00 m și maxim 10,00 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe lățimea frontului stradal adiacent drumului colector, funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită 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.



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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+1E

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

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

Imprejmuiri:

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m.

Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

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

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

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,00

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..



TARA PLAN s.r.l.

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

368/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA SERVICII SI DEPOZITARE”
FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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 intravilanul localității Vladimirescu astfel:

- UTR nr. 20 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, instituții și servicii de interes public, subzona IS – destinată serviciilor și instituțiilor de interes public pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Utilizări permise: cctii institutii si servicii de interes public, unitati industriale si de depozitare nepoluante, unitati agricole, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajari spatii verzi.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 20 nu se va modifica funcțiunea dominantă, însă se ridică interdicția temporară de construire instituită prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Dorian BALOGH



Întocmit,

arh. Andreea TUȚU

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

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

368/2025

P.U.Z. si R.L.U.

"ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"

FAIR PLAY SERBAN s.r.l.

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 SI DEPOZITARE"
- Amplasament: Str. Progresului, nr. 162 si 164, Loc. Vladimirescu, jud. Arad
CF nr. 330379 Vladimirescu, CF nr. 330378 Vladimirescu
- Număr proiect: 368/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: FAIR PLAY SERBAN s.r.l.
- Proiectant: TARA PLAN 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.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

Interventiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est in etapa a II a;
- b) Extinderea rețelilor tehnico-edilitare si racordarea parcelelor la acestea, după caz.

Interventiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

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

Etapa	Denumire lucrare		Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"		-
Etapa II	Operatiuni de parcelare	2 luni de la aprobarea HCL	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizarii tronsonului de drum colector aferent parcelei P3, realizat in continuarea drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, si in corelare cu propunerile din documentatiile de urbanism elaborate in zona	1 luna de la etapa II - Parcelare	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizarii tronsonului de drum colector aferent parcelei P3, realizat in continuarea drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, si in corelare cu propunerile din documentatiile de urbanism elaborate in zona	3-12 luni de la Etapa III	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele P1 si P2 care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcele - ETAPA I, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, , după caz.	3-12 luni de la etapa II	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea tronsonului de drum colector aferent parcelei P3, realizat in continuarea drumului colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, si in corelare cu propunerile din documentatiile de urbanism elaborate in zona si cedarea acestuia in domeniul public al Comunei Vladimirescu.	6-12 luni de la Etapa IV	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Etapa VII	Obținere Autorizație de Construire pentru construirea obiectivelor pe parcelele P1 si P2 care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcele, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare , după caz.	1-3 luni de la Etapa VI	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VIII	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire prevăzute la etapa VII.	1-2 luni de la Etapa VII	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IX	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea obiectivelor pe parcelele P1 si P2 care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcele, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare , după caz.	2 ani de la Etapa VIII	FAIR PLAY SERBAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Se va admite exclusiv dezvoltatorului și beneficiarului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de servicii și alte funcțiuni admise anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități, în vederea echipării corespunzătoare a zonei.

Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și până când drumul colector nu a fost cedat în domeniul public al Comunei Vladimirescu.

În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de servicii și alte funcțiuni admise anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

Însușit:

FAIR PLAY ȘERBAN s.r.l.

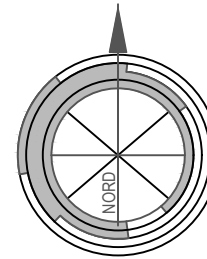
admin. SERBAN Ionel



Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH





PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

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

0 INCADRARE IN ZONA



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

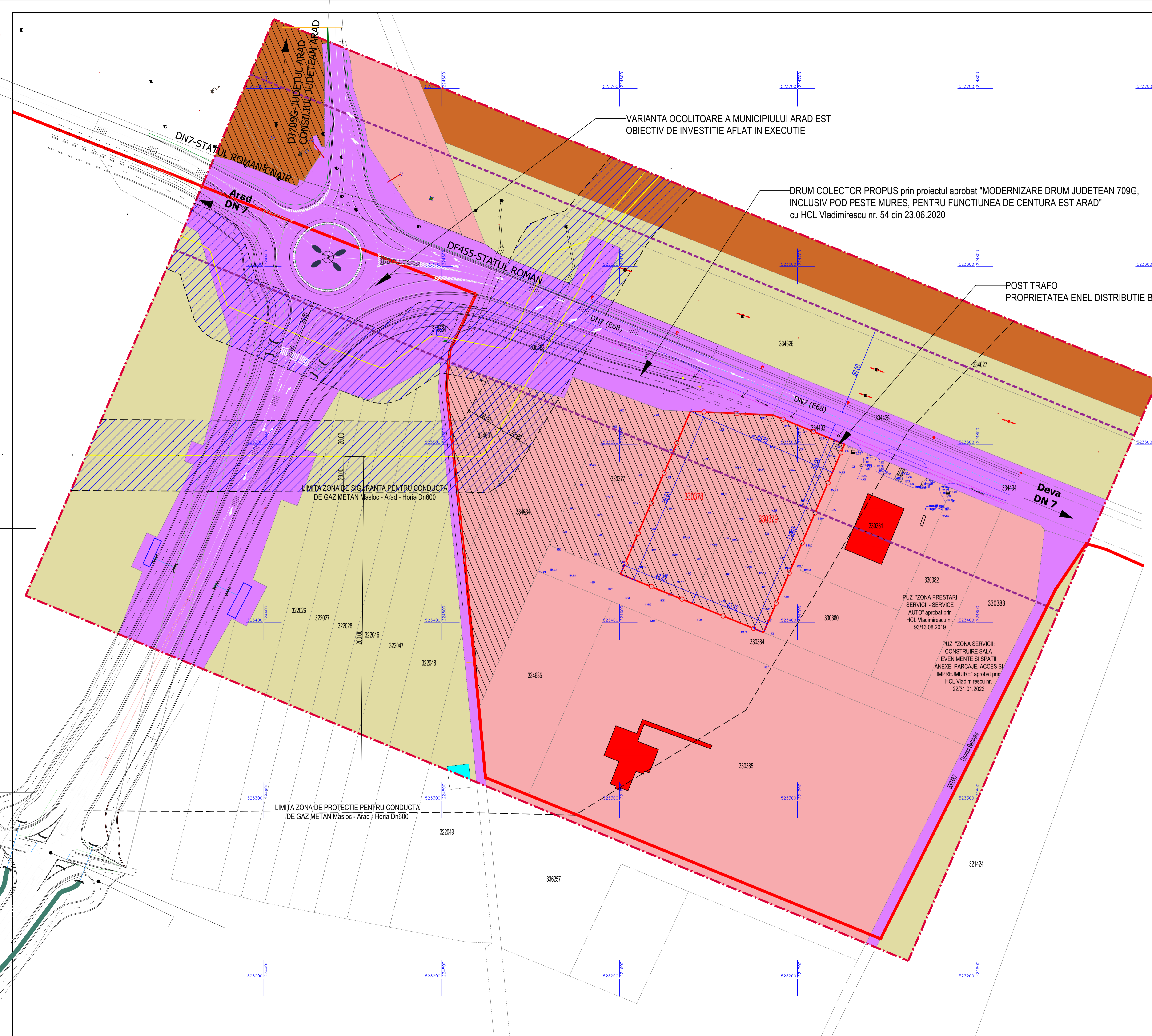
S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu _____ 4.662 mp
CF nr. 330379 Vladimirescu _____ 5.000 mp

Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl



LIMITA INTRAVILAN

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



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

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

POST TRAFU
 PROPRIETATEA ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA

LIMITA ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA
 DE GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CONDUCTA
 DE GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

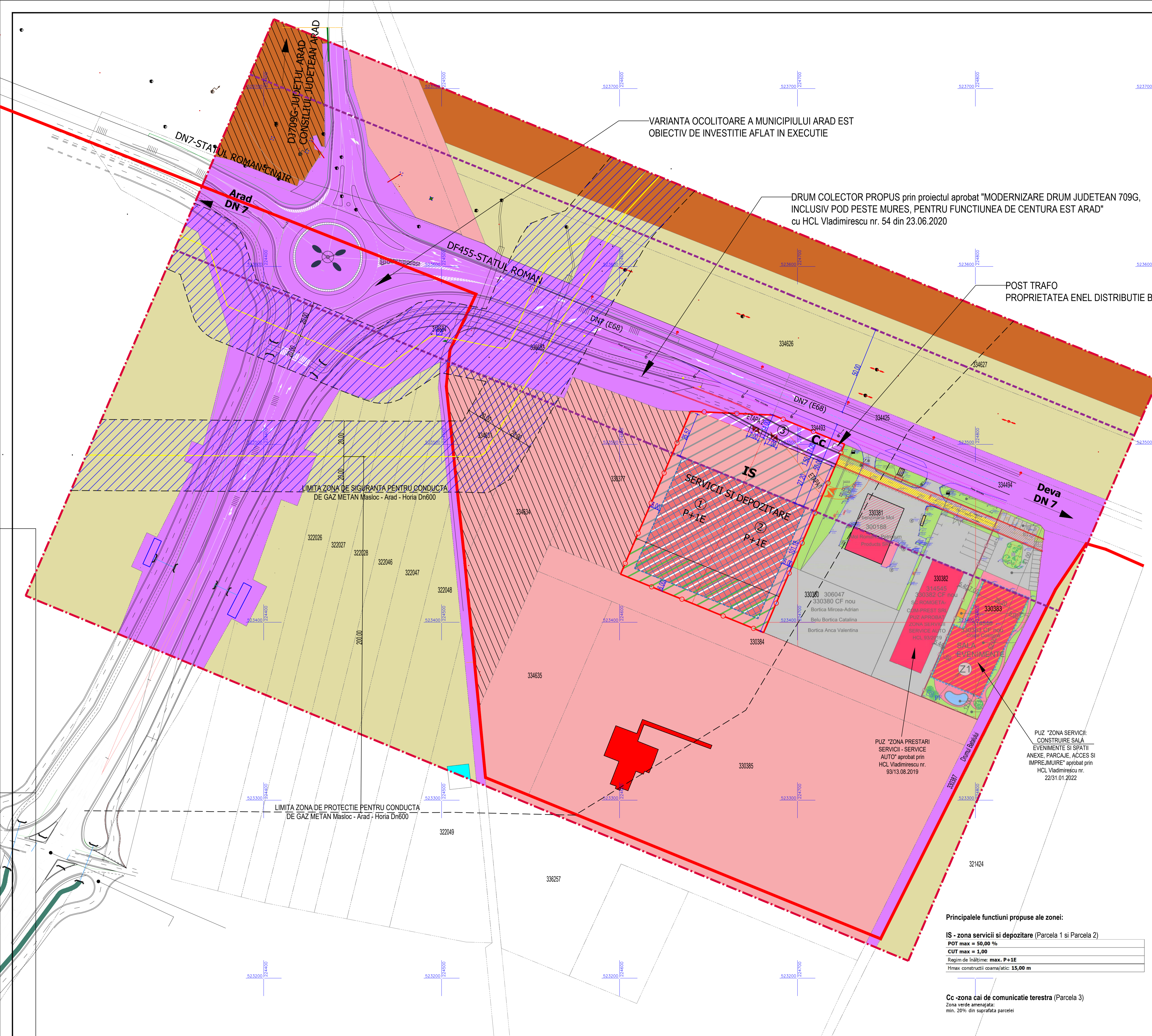


Zonele SEVESO conform PUG Vladimirescu

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
 jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr.
 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu
 1 SITUATIA EXISTENTA

- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu, 4.662 mp
 CF nr. 330379 Vladimirescu, 5.000 mp
 - Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl
 - - - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC:CENTURA EST ARAD, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - CONSTRUCTIE INDUSTRIALA SI EDILITARA AFERENTA EXPLOATATILOR AGRICOLE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la marginea partii carosabile, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR
 - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

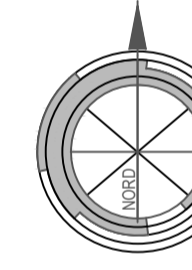
ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Olt nr. 119A C.U.I. 603731368 I.R.C. 302462/2008 Tel. 0726 375 327		FAIR PLAY SERBAN s.r.l. BENEFICIAR: DENUMIRE PROIECT:		Pr. nr.: 368/2025
TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/25.10.2006, CUI RO 3882512, tel. 0749 311 572, tel. 0728 365 027 e-mail: danielusach@gmail.com		PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" ADRESA: jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu		
Proiectant general:	Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tutu Andreea Desenat arh. Holomei Oana	Scale: 1:1000 Feb. 2025	OBIECT: DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	P.U.Z. Nr. plan 01A



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 190.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	45.467	23,93%	45.467	23,93%
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS - institutii si servicii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	22.612	11,90%	12.950	6,82%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	53.916	28,38%	53.916	28,38%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	3.726	1,96%	3.726	1,96%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	11.044	5,81%	11.044	5,81%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	53.235	28,02%	53.235	28,02%
IS - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) - PROPUIS	0,00	0,00%	8.781	4,62%
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - DRUM COLECTOR (Parcela 3) - PROPUIS	0,00	0,00%	881	0,46%
TOTAL GENERAL	190.000	100%	190.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 9.662 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS - institutii si servicii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 - EXISTENT	9.662	100%	0,00	0,00%
IS - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) - PROPUIS	0,00	0,00%	8.781	90,88%
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - DRUM COLECTOR (Parcela 3) - PROPUIS	0,00	0,00%	881	9,12%
TOTAL GENERAL	9.662	100%	9.662	100%

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
 jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu
 2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



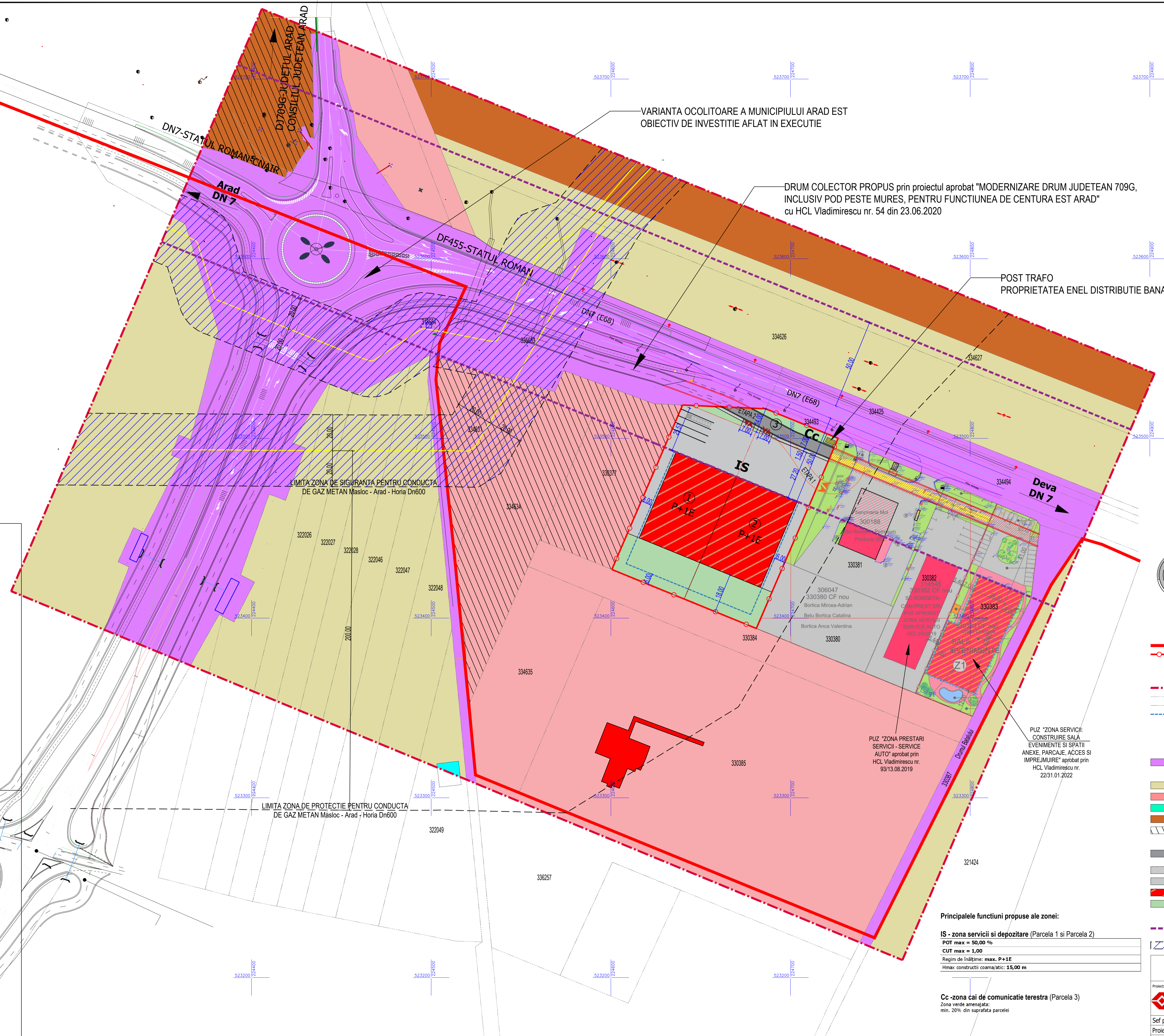
- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu, 4.662 mp CF nr. 330379 Vladimirescu, 5.000 mp
 - Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - ACCES PROPUIS LA AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT PANA LA REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR PROPUIS (ETAPA I)
 - ACCESURI PROPUSE LA NOILE PARCELE DIN DRUMUL COLECTOR (ETAPA II)
- CIRCULATI**
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC:CENTURA EST ARAD, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - CONSTRUCTIE INDUSTRIALA SI EDILITARA AFERENTA EXPLOATATILOR AGRICOLE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - DRUM COLECTOR (Parcela 3)
 - IS - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2)
 - PLATFOME CAROSABILE SI PARCAJE DE INCINTA DELIMITATE ORIENTATIV
 - SPATIU VERDE DE INCINTA DELIMITAT ORIENTATIV
 - ZONA DE CONSTRUIBILITATE
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la marginea partii carosabile, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR
 - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

Principalele functiuni propuse ale zonei:

IS - zona servicii si depozitare (Parcela 1 si Parcela 2)
 POT max = 50,00 %
 CUT max = 1,00
 Regim de inaltime: max. P+1E
 Hmax constructii coama/etic: 15,00 m

Cc - zona cai de comunicatie terestra (Parcela 3)
 Zona verde amenajata:
 min. 20% din suprafata parcelei

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Olt nr. 119A CUI: 802373368 S.R.C.: 202462/2008 Tel: 0726 375 327	BENEFICIAR: FAIR PLAY SERBAN S.R.L.	Pr. nr.:
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310101, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/125/2006, CUI RO 3882512, tel. 0746 111 572, tel. 0728 365 027, e-mail: dan@taraachitecti@gmail.com	DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"	368/2025
Scale: 1:1000	ADRESA: jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu	OBIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Sef proiect: arh. Balogh Doriana	02A	P.U.Z.
Proiectat: arh. Tutu Andreea	02A	
Desenat: arh. Holomei Oana	02A	



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 190.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	45.467	23,93%	45.467	23,93%
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS - institutii si servicii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	22.612	11,90%	12.950	6,82%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	53.916	28,38%	53.916	28,38%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	3.726	1,96%	3.726	1,96%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	11.044	5,81%	11.044	5,81%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	53.235	28,02%	53.235	28,02%
IS - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) - PROPUIS	0,00	0,00%	8.781	4,62%
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - DRUM COLECTOR (Parcela 3) - PROPUIS	0,00	0,00%	881	0,46%
TOTAL GENERAL	190.000	100%	190.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 9.662 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN CU SUBZONA IS - institutii si servicii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, situat in UTR nr. 20 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante, institutii si servicii de interes public, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 - EXISTENT	9.662	100%	0,00	0,00%
IS - ZONA SERVICII SI DEPOZITARE (Parcela 1 si 2) - PROPUIS	0,00	0,00%	8.781	90,88%
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - DRUM COLECTOR (Parcela 3) - PROPUIS	0,00	0,00%	881	9,12%
TOTAL GENERAL	9.662	100%	9.662	100%

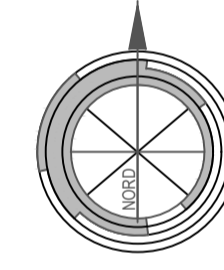
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

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

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

* Plansa cu titlu de sugestie



- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu 4.662 mp
CF nr. 330379 Vladimirescu 5.000 mp
 - Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPUIS LA AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT PANA LA REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR PROPUIS (ETAPA I)
 - ACCESURI PROPUSE LA NOILE PARCELE DIN DRUMUL COLECTOR (ETAPA II)

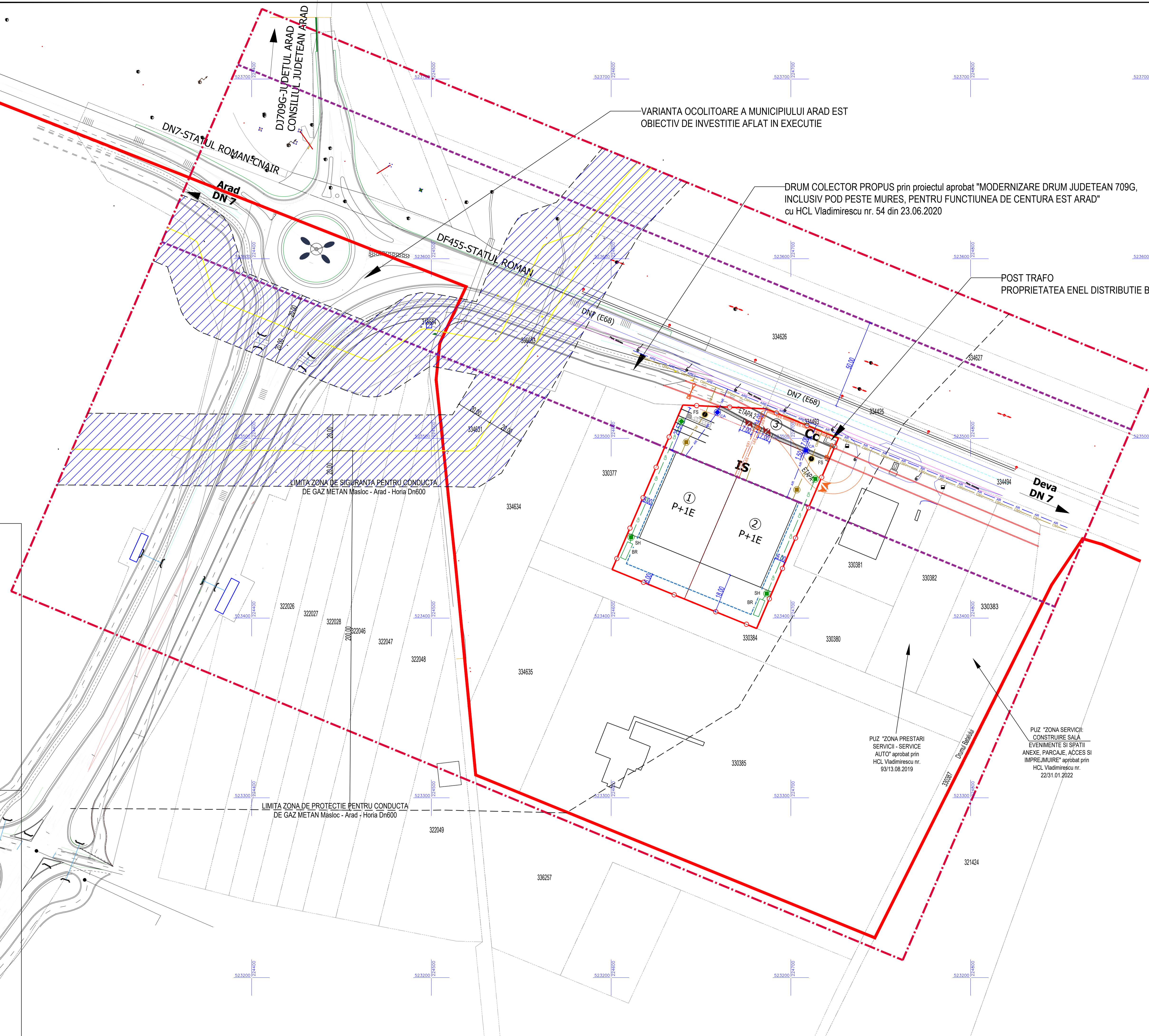
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC:CENTURA EST ARAD, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - CONSTRUCTIE INDUSTRIALA SI EDILITARA AFERENTA EXPLOATATIILOR AGRICOLE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- DRUM COLECTOR PROPUIS prin proiectul aprobat "MODERNIZARE DRUM JUDETEAN 709G, INCLUSIV POD PESTE MURES, PENTRU FUNCTIUNEA DE CENTURA EST ARAD" cu HCL Vladimirescu nr. 54 din 23.06.2020
 - TROTUAR
 - PLATFORME CAROSABILE DE INCINTA DELIMITATE ORIENTATIV
 - CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE
 - SPATIU VERDE AMENAJAT DELIMITAT ORIENTATIV
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la marginea partii carosabile, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR
 - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

Principalele functiuni propuse ale zonei:

IS - zona servicii si depozitare (Parcela 1 si Parcela 2)
 POT max = 50,00 %
 CUT max = 1,00
 Regim de înălțime: max. P+1E
 Hmax constructii coama/atic: 15,00 m

Cc -zona cai de comunicatie terestra (Parcela 3)
 Zona verde amenajata:
 min. 20% din suprafata parcelei

Proiectant general:	ARHITECTONIC s.r.l. Arad, Str. Olt nr. 119A CUI: RO373166 S.R.C.: 202462/2008 Tel: 0726 375 327	BENEFICIAR:	FAIR PLAY SERBAN s.r.l.	Pr. nr.:	
	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A cod postal 310105, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2005, CUI RO 3882512 tel: 0749 111 572, tel. 0728 365 027 e-mail: danielusach@gmail.com	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"		368/2025
Adresa:	jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu	Scara:	1:1000	Obiect:	P.U.Z.
Sef proiect:	arh. Balogh Doriana	Denumire plansa:	POSSIBILITATI DE MOBILARE	Nr plan:	02.1A
Proiectat:	arh. Tutu Andreea	Scara:	1:1000		
Desenat:	arh. Holomei Oana	Scara:	Feb. 2025		



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

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

POST TRAFU
 PROPRIETATEA ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA

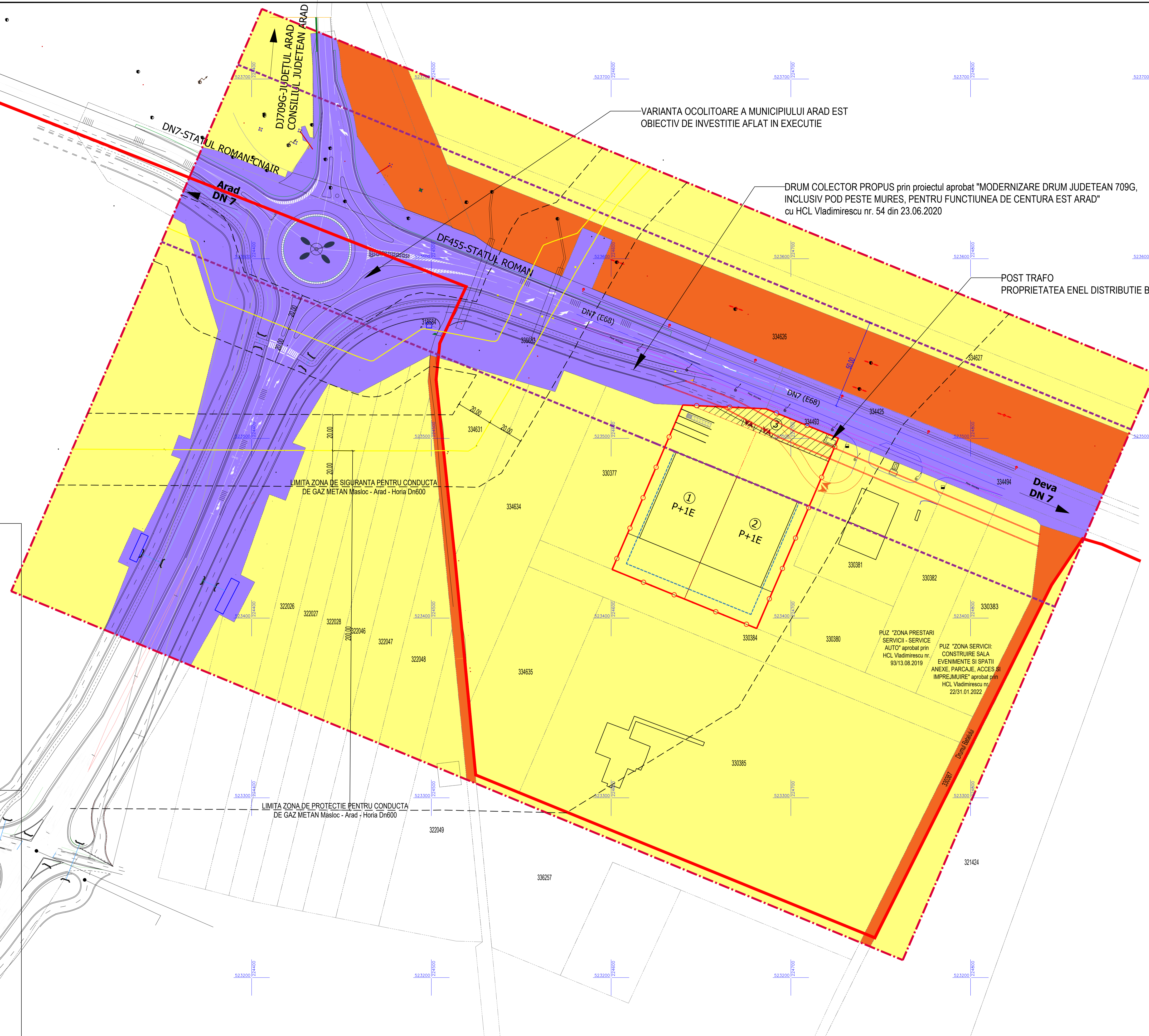
PLAN URBANISTIC ZONAL
 ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
 jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr.
 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu
 3 REGLEMENTARI EDILITARE

- LEGENDA EDILITARE:**
- AR - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
 - CP - conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
 - CM - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
 - AHE - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - existenta
 - CMV - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - viitoare (in constructie)
 - CP - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
 - CM - camin menajer - propus
 - CA - camin bransament apa propus
 - SH - separator hidrocarburi
 - FS - fosa septica/bazin vidanjabil
 - BR - bazin retentie
 - LES - lini electrice subterane
 - ST - stalpi iluminati
- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu, 4.662 mp
 CF nr. 330379 Vladimirescu, 5.000 mp
 - Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPUȘ LA AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT PANA LA REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR
 PROPUȘ (ETAPA I)
 - ACCESURI PROPUȘ LA NOILE PARCELE DIN DRUMUL COLECTOR (ETAPA II)
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la marginea partii carosabile, CONFORM ART.
 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR
 - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

PUZ "ZONA PRESTARI
 SERVICII - SERVICE
 AUTO" aprobat prin
 HCL Vladimirescu nr.
 93/13.08.2019

PUZ "ZONA SERVICII
 CONSTRUIRE SALA
 EVENIMENTE SI SPATII
 ANEXE, PARCAJE, ACCES SI
 IMPREJUMUIRE" aprobat prin
 HCL Vladimirescu nr.
 22/31.01.2022

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119A C.U.I. 802373368 S.R.C. 302462008 Tel. 0726.375.327		FAIR PLAY SERBAN S.R.L. BENEFICIAR: DENUMIRE PROIECT:		Pr. nr.: 368/2025	
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 154, cod postal 310101, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 3882512, tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 e-mail: danisusach@gmail.com		PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" ADRESA: jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu			
Sef proiect arh. Balogh Doriana	Proiectat ing. Jurca Radu	Desenat ing. Jurca Radu	Scara 1:1000 Data Feb. 2025	OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI EDILITARE	P.U.Z. Nr planșă 03ED



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

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

POST TRAFU
 PROPRIETATEA ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA

LIMITA ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA
 DE GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

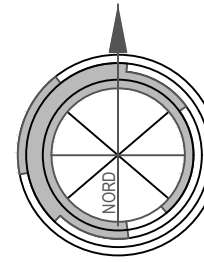
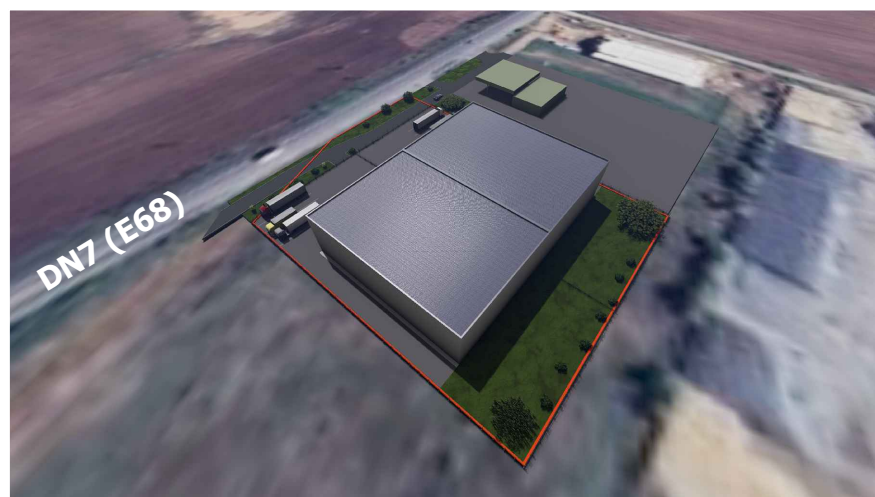
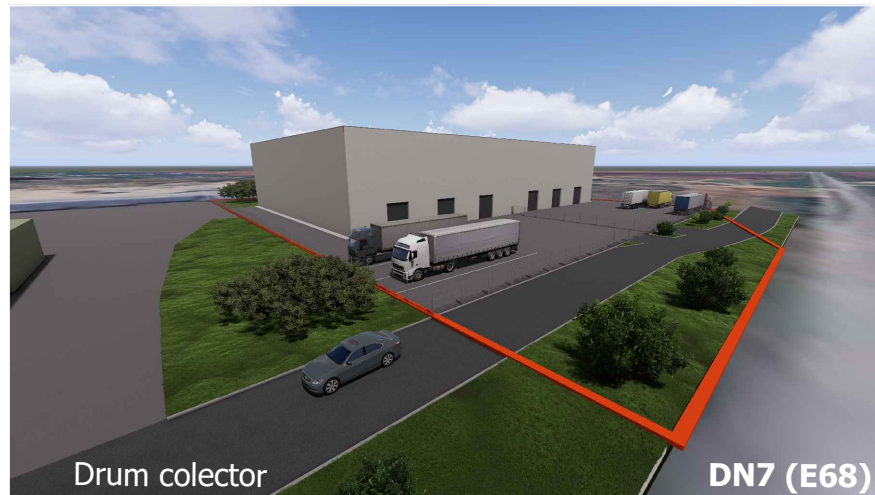
LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CONDUCTA
 DE GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII SI DEPOZITARE
 jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, str. Progresului, nr.
 162, 164, C.F. nr. 330378 Vladimirescu, 330379 Vladimirescu
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu, 4.662 mp
 CF nr. 330379 Vladimirescu, 5.000 mp
 - Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl
 - - - LIMITA ZONA STUDIATA S = 190.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPUȘ LA AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT PANA LA REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR
 PROPUȘ (ETAPA I)
 - ACCESURI PROPUSE LA NOILE PARCELE DIN DRUMUL COLECTOR (ETAPA II)

- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- PROPRIETATEA PUBLICA**
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATEA PRIVATA**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- ▨ TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRUCUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 DUPA INDEPLINIREA OBLIGATIILOR CONFORM PUZ
 (PARCELA 3, S = 881 mp)
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- - - LIMITA ZONA DE PROTECTIE IN AFARA LOCALITATII PENTRU DN7 - 50 m de la marginea partii carosabile, CONFORM ART.
 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR
 - - - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119A C.U.I. 802373368 I.B.C. 302462/2008 Tel. 0726 375 327		FAIR PLAY SERBAN S.R.L. BENEFICIAR: DENUMIRE PROIECT:		Pr. nr.: 368/2025
TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 3882512 tel. 0749 111 572, tel. 0728 368 027 e-mail: danielusach@gmail.com		PUZ și RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" ADRESA: jud. Arad, intravilan comuna Vladimirescu, str. Progresului, nr. 162, 164, CF nr. 330378 Vladimirescu, CF nr. 330379 Vladimirescu		
Sef proiect Proiectat Desenat	arh. Balogh Doriana arh. Tutu Andreea arh. Holomei Oana	Scara 1:1000 Feb. 2025	OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	P.U.Z. Nr. planșă 04A

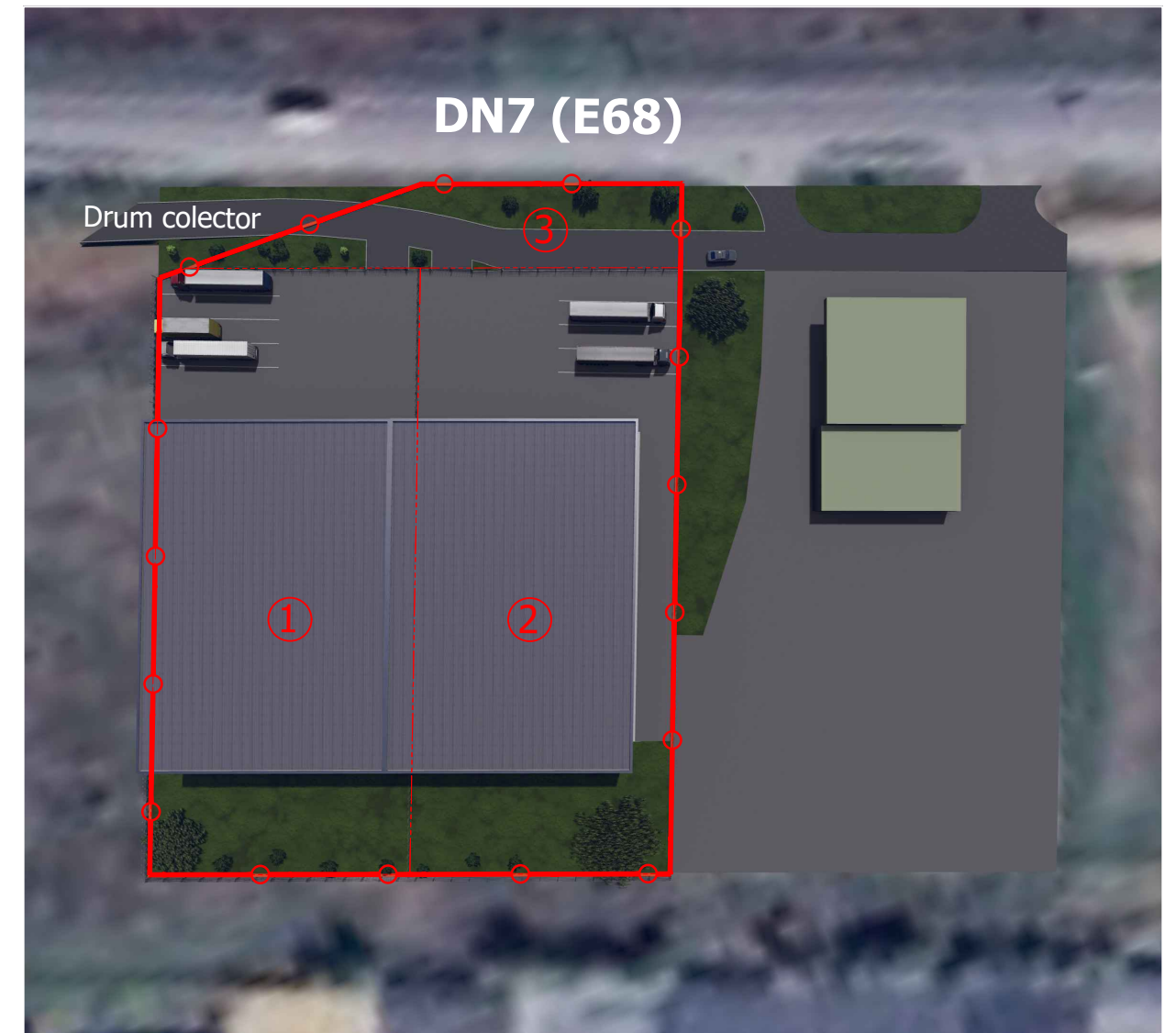



PLAN URBANISTIC ZONAL


ZONA SERVICII SI DEPOZITARE

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

5 ILUSTRARE URBANISTICA



 **LIMITA INCINTA REGLEMENTATA**
 S teren = 9.662 mp, conform CF nr. 330378 Vladimirescu _____ 4.662 mp
 CF nr. 330379 Vladimirescu _____ 5.000 mp
 Teren proprietate FAIR PLAY SERBAN srl

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: FAIR PLAY SERBAN s.r.l.		Pr. nr.: 368/2025
Proiectant general:  TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE"		
Sef proiect arh. Balogh Doriana		Scara: 1:1000		P.U.Z. Nr.plansa 05A
Proiectat arh. Tuțu Andreea		OBIECT: DENUMIRE PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA		
Desenat arh. Holomei Oana		Feb. 2025		