



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 25209/11.08.2025

**ANUNȚ PENTRU INIȚIEREA PROCEDURII DE TRANSPARENTĂ DECIZIONALĂ PRIVIND
APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT**

**Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ",
intravilan, loc. Horia, Trup Izolat C6, De 155, De 151, jud. Arad, CF nr. 325901, 325902 și
325903 Vladimirescu, suprafață totală 57000 mp, inițiator SC TERRACULT SRL, CUI 15844296,**

Primarul Comunei Vladimirescu anunță că **din data de 13.08.2025 până la data de 11.09.2025** (30 zile calendaristice), la sediul Primăriei Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în intervalul orarului de funcționare, **se poate consulta documentația de urbanism integrală, în forma finală, completată cu condițiile din avize și conținând toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism** iar pe pagina de internet a instituției secțiunea Urbanism – Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism, atașate prezentului anunț, se pot consulta piesele scrise și desenate aferente documentației.

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se depun în conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, până la data de 22.09.2025, la registratura Primăriei Comunei Vladimirescu, ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primariavladimirescu.ro sau prin poștă, pe adresa Primăriei Comunei Vladimirescu.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției iar nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.





Nr. /2025

APROB

Primar,

Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

privind **APROBAREA** documentației de urbanism **P.U.Z. și R.L.U. aferent**

Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"

intravilan, loc. Horia, Trup Izolat C6, De 155, De 151, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **BALOGH Doriana Gabriela pentru SC TERRACULT SRL, CUI 15844296**, cu domiciliul/sediul în județul **Arad**, municipiul/orașul/comuna **Vladimirescu**, satul **Horia**, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. **camera 6**, telefon/fax 0726375327, email: dorianasg@yahoo.com, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 25056/11.08.2025,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categorie folosință
1	320903	48298	SC TERRACULT SRL	intravilan	Curți construcții
2	325901	3029	SC TERRACULT SRL	intravilan	Curți construcții
3	325902	5673	SC TERRACULT SRL	intravilan	Curți construcții
	TOTAL	57 000			

în urma verificării documentației complete depuse la Primăria Comunei Vladimirescu, se constată următoarele:

- Inițiator și beneficiar: **SC TERRACULT SRL, CUI 15844296**
- Proiectant general: **SC ARHITECTONIC SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. BALOGH Doriana**
- Proiect nr.: **181/2025**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 31/17.02.2025** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, și a **Avizului de Oportunitate nr. 3/31.03.2025** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobat de către Primarul Comunei Vladimirescu.
- Tarif de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.: FACT. 1040678/ 08.08.2025;
- Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, 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, Art.18; Normele tehnice pentru realizarea seturilor de date spațiale GIS aferente documentațiilor de urbanism modificate și completate cu Ordinul 904/2023 și conține:

- A. Piese scrise:** Foaie de capăt, Fișa de Responsabilități, Borderou volum, Certificatul de Urbanism, Extrasul de Carte Funciară, Aviz de Oportunitate, Avize și studii conform CU, Memoriu de prezentare; Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.; Plan de acțiune pentru implementarea investiției.
- B. Piese desenate:** 01S – încadrarea în PUG, 01A – situația existentă, 02A – reglementări urbanistice – zonificare, 03A – reglementări edilitare, 04A – proprietatea asupra terenurilor, 05A – ilustrare urbanistică, 06A – posibilitate de mobilare.
- C. Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii:**

Nr. crt.	Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii	Nr./data aviz
1.	Certificat de Urbanism și anexa la C.U.	31/17.02.2025
2.	Extras de Carte Funciara Nr.	320903, 325902, 325901 Vladimirescu
3.	Raportul Informării Publicului Etapa I	8340/12.03.2025
4.	Raportul Informării Publicului Etapa II	17557/30.05.2025
5.	Aviz De Oportunitate	3/31.03.2025
6.	PV OCPI	1015/14.05.2025
7.	Rețele Electrice Banat	26817768/01.07.2025
8.	ISU – PSI	1122758/19.06.2025
9.	ISU – PC	1122759/19.06.2025
10.	Agenția Națională Pentru Mediu și Arii Protejate Arad	DJM/AR/11800/01.07.2025
11.	Direcția De Sănătate Publică A Județului Arad	209/30.05.2025
12.	Apele Române – ABA Mureș – SGA Arad	36/26.05.2025
13.	Serviciul De Telecomunicații Speciale	18361/17.06.2025
14.	Acord Administrator Drum	16530/22.05.2025
15.	Acord Unicredit Bank SA Suc. Avram Iancu Arad	36077/08.08.2025
16.	Studiu Geotehnic	68/2017
17.	Dovada Achitarii Taxei RUR	FACT. 1040678/08.08.2025

▪ **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentația întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 31/17.02.2025, a Avizului de Oportunitate nr. 3/31.03.2025** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 8340/13.02.2025 și 17557/30.05.2025 privind informarea și consultarea publicului în etapa de inițiere și de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 255/20.12.2023 – nu au fost aduse obiecții din partea publicului referitoare la documentația elaborată în nici una dintre etapele de elaborare;**
- elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

În conformitate cu prevederile Art. 25, Art. 27¹ - lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, propun Consiliului Local Vladimirescu **APROBAREA documentației**, după următoarea structură:

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ

AGRO-INDUSTRIALĂ", intravilan, loc. Horia, Trup Izolat C6, De 155, De 151, jud. Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar SC TERRACULT SRL, CUI 15844296, proiect nr. 181/2025 elaborat de SC ARHITECTONIC SRL prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. BALOGH Doriana, pentru zona în suprafață de 57.000 mp identificată prin CF nr. 320903, 325902, 325901 Vladimirescu, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- o funcțiuni:
Teritoriului zonei vizate se identifică ca o singură zonă funcțională:

Ia – zonă unități agro-industriale,

cu următoarea **subzonă funcțională dominantă:**

Ia – subzonă unități agro-industriale,

Utilizări permise: unități prestatoare de servicii în agricultură, precum și dotări sociale ale unităților agricole, birouri administrative, sală mese cu bucătărie, platforme carosabile și pentru utilaje, grupuri sanitare, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

Utilizări permise cu condiții: cazare temporară pentru angajați, cu condiția asigurării în regim local sau centralizat a utilităților necesare în funcție de anotimp, unități de procesare a produselor agro-alimentare, cu condiția asigurării alimentării cu apă potabilă, zone de prezentare a produselor fabricate în vederea valorificării lor.

Utilizări interzise: - construcții destinate unor unități care pot produce poluarea solului, aerului sau a pânzei freatice.

- o Regim de înălțime: max. P+2E, cu sau fără subsol/demisol, cu Hmax.:
 - max. 40 m = înălțime silozuri și instalații care asigură încărcarea acestora sau alte instalații specifice activității;
 - max. 15,00 m la coamă pentru clădiri administrative, de depozitare cereale și construcții aferente activității unităților agricole;
- o Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 40,00 %; C.U.T. max.: 0,72;
- o Regim de aliniere:
 - aliniamentul stradal este considerat spre De 151 și va fi situat la min. 4,00 m față de limita de proprietate dinspre De 151 (est), pe o lungime de 281 m (de-a lungul frontului stradal spre De 151), respectiv până pe limita estică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 84,00 m (a se vedea planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare 02 A);
 - până pe limita nord-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
 - la min. 21 m față de limita sud-vestică de proprietate, pe o lungime de 187 m, respectiv până pe limita sud-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 20,00 m (a se vedea planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare 02 A)
 - până pe limita sudică de proprietate, spre De 155 (drum existent cu lățime 8,00 m).
- o parcaje: necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, corelată cu activitățile specifice din incintă și cu numărul real de angajați.
- o spații verzi: se va asigura zonă verde amenajată de incintă minim 20%.

și următoarele **subzone funcționale complementare** zonei principale:

PP – drumuri de incintă, platforme parcaje și depozitare în aer liber

- vor fi amenajate parcaje autoturisme angajați în zona platformelor existente în jurul clădirilor administrative propuse, suplimentar parcajelor pentru birourile existente, estimat cca. 12 locuri, conform HG 525/1996, Anexa 5 (sunt prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați);
- datorită specificului agricol al zonei reglementate, corelat cu numărul maxim de angajați (cca. 51 persoane), pentru zonele de depozitare se estimează un necesar de maxim 30 autovehicule.

TE – construcții și amenajări/ dotări tehnico-edilitare

- construcțiile și dotările tehnico-edilitare se vor amplasa la min. 2,00 m față de limitele de proprietate, în afara zonelor de protecție a obiectivelor de utilitate publică;
- zona de protecție sanitară a dotărilor tehnico-edilitare propuse nu va depăși limitele de proprietate.

SP – zone verzi și amenajări ornamentale

- minim 20,00%;
- amenajările de tip luciu de apă se consideră amenajări ornamentale.

RCc – rezervă teren pentru posibilitate dezvoltare De 151existent

- pe laturile parcelei care se învecinează cu drumul de exploatare De 151 (identificat prin CF nr. 324989 Vladimirescu), amplasarea împrejmuirilor și a oricăror construcții se va realiza cu o retragere de min. 6 m față de axul drumului de exploatare existent (raportat la limitele cadastrale ale acestora), respectiv se va rezerva o fâșie de teren cu lățimea de 4 m de la limita de proprietate, astfel încât să se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare a drumurilor de exploatare existente și totodată să se permită accesul utilajelor agricole la terenurile arabile din vecinătate;
- interdicție de construire împrejmuiri și clădiri permanente pe suprafața rezervată.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentației **este de 3 ani** de la data aprobării prin prezenta hotărâre. Se vor avea în vedere prevederile art. 56, alin. (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și ale art. 28, alin. (3) din 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.

Art. 3. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiției vor fi suportate de către inițiatorul și beneficiarul documentației de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părți din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent – proiect nr. 181/2025 elaborat de SC ARHITECTONIC SRL.

Art. 4. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea obiectivului și nici pentru oricare alte investiții conexe necesare funcționării corespunzătoare a obiectivului.

Art. 5. Autorizația de construire pentru obiectivele agro-industriale se va emite numai dacă conținutul documentației tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a acceselor și căilor de circulație – sau dacă acestea au fost autorizate anterior în zonă, conform prevederilor P.U.Z.

Art. 6. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism nr. 181/2025 elaborată de SC ARHITECTONIC SRL se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu prevederile documentației de urbanism și ale planului de acțiune pentru implementarea investiției propuse, în ordinea prezentată.

Art. 7. Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul SC TERRACULT SRL, CUI 158442, sub supravegherea autorităților publice locale prin Primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, pentru atribuțiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-șef,

Laura Manuela SUCIU



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

Denumire proiect: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL VLADIMIRESCU NR. 67 DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"
Amplasament: Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, De 151
Beneficiar: SC. TERRACULT S.R.L.
Pr.nr. 181/2025
Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL VLADIMIRESCU NR. 67 DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"**
- Număr proiect: 181/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. TERRACULT S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. Terracult S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 31 din 17.02.2025 eliberat de Primăria Com. Vladimirescu pentru terenul situat în intravilanul satului Horia – com. Vladimirescu (Trup Izolat C6), amplasament adiacent De 151 și De 155, având o suprafață totală de **57.000 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 325901, 325902, 325903 Vladimirescu.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădire birouri, silozuri cereale/ semințe și anexe necesare, hale depozitare produse agricole sau pentru procesarea acestora, anexe specific activităților agricole
- b) completare dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) extindere platforme carosabile
- e) trotuare
- f) amenajare zone verzi, luciu apă, etc.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc parțial ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Com. Vladimirescu, însă prevederile PUG referitoare la Trupul Izolat C6 au fost modificate prin **PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ: EXTINDERE ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE PRIN CONSTRUIRE FABRICA ULEI ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE"**, când Trupul Izolat C6 existent a fost extins de la suprafața de la 43.451 mp la 57.000 mp:

- P.O.T. max. 40 %
- C.U.T. max. 0,72
- regim de înălțime construcții principale max. P+Mezanin, cu H cornișă max. 12 m, H coamă max. 15,00 m, respectiv pentru silozuri H max. 40 m, conform Avizul de principiu nr. 9944/513/23.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- regim de aliniere:
 - sud-vest: min. 32,50 m
 - nord-vest: pe limita de proprietate
 - est (spre De 151): min. 1,00 m față de limita de proprietate
 - sud (aliniament stradal la De 155): min. 2,00 m
- spații verzi min. 25 %.

Conform prevederilor PUG-ului com. Vladimirescu, parcelele învecinate Trupului Izolat C6 au folosința actuală "arabil în extravilan", cu excepția zonei compusă din imobilele înscrise în CF 322279 și 322280 Vladimirescu reglementată ca zonă tehnico-edilitară conf. PUZ aprobat prin HCL nr. 124/2018 "ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ: CONSTRUIRE BAZIN COLECTARE APĂ PENTRU IRIGAȚII" – expirat, neimplementat.

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

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

Nu există alte documentații de urbanism care să se desfășoare concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în județul Arad, pe teritoriul administrativ al com. Vladimirescu. Localitatea Vladimirescu, având satele aparținătoare Cicir, Mândruloc și Horia, este situată în Câmpia Aradului, la nord de râul Mureș, la o distanță de 9 km față de centrul municipiului Arad. Zona studiată este situată la cca. 3 km nord-est față de limita intravilanului satului Horia, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 709 Arad – Șiria, la cca. 500 m sud-est față de acesta.

Incinta este amplasată adiacent drumurilor de exploatare De 155 și De 151 (drumuri de acces din DJ 709), având ca destinație **unități agricole** (Trup Izolat C6 Horia) și constă dintr-o suprafață de **57.000 mp** de teren cu folosință **curți construcții în intravilan** (Trup Izolat C6).

Deși economia este una predominant agrară, în ultima perioadă sectorul economic secundar și terțiar au avut evoluții ascendente, datorită apropierii localității de Mun. Arad (economia localității Vladimirescu este influențată de evoluția economică a municipiului Arad). Industria alimentară, industria ușoară și transporturile dețin pondere importantă în spectrul economic al așezării. Investiții mari s-au înregistrat în domeniul construcțiilor și mai ales al construcțiilor de locuințe.

Aspectul zonei este caracteristic exploatărilor și dotărilor agricole, cu vaste terenuri cultivate performant, silozuri cereale, depozite, șoproane pentru utilaje, corp administrativ, drumuri de incintă, realizate în ultimii 10-20 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (structură metalică). Capacitatea existentă de stocare cereale este de 66.000 mc (51.800 tone).

Accesul dinspre DJ 709 este asigurat prin intermediul drumurilor de exploatare De 155 și De 151.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, la cca. 3 km nord-est față de limita intravilanului satului Horia, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 709 Arad – Șiria, la cca. 500 m est față de acesta (de-a lungul De 155). Dezvoltarea propusă prin prezentul P.U.Z. se va desfășura spre sud-vestul și nord-vestul **Trupului Izolat C6** (unități agricole), în suprafață a intravilanului de 57.000 mp.

Incinta este amplasată adiacent drumurilor de exploatare De 155 (drum de acces din DJ 709) și De 151, având destinație agricolă și agro-industrială: depozite cereale, magazii, șoproane, ateliere, silozuri cereale și stații insolizare, fabrică ulei, platforme carosabile, zone tehnico-edilitare, etc.

Zona este accesibilă dinspre drumul județean DJ 709 Arad – Șiria, în principal prin intermediul intersecției acestuia cu De 151. Accesul carosabil în incintă se realizează atât dinspre De 151, cât și dinspre De 155.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: 0,00 m terenuri agricole în extravilan, 660 m DJ 709, 750 m balastieră
- la sud: 0,00 m De 155, 8,00 m terenuri agricole în extravilan și zonă tehnico-edilitară (bazin stocare apă pentru irigații) conf. PUZ aprobat prin HCL nr. 124/2018 – expirat, neimplementat, 430 m canal de desecare, cca. 7 km intravilan loc. Cicir
- la vest: 0,00 m terenuri agricole în extravilan, 2.700 m intravilan loc. Horia
- la est: 0,00 m De 151 și 5,00 m terenuri agricole în extravilan.

Terenul studiat are suprafața de **57.000 mp** și este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. TERRACULT S.R.L., conform Extraselor de Carte Funciară nr. 325901, 325902, 325903 Vladimirescu.

Incinta totală propusă spre reglementare are o formă poligonală, cu frontul spre De 155 de 141,07 m, iar spre De 151 de 281,19 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții ale Trupului Izolat C6, ocupat cu platforme carosabile, silozuri cereale, depozite, fabrică ulei, dotări tehnico-edilitare, magazii, birouri, platforme carosabile, zone verzi amenajate, etc. Nu există vegetație valoroasă în zonă, toate terenurile din jur fiind agricole, cultivate performant.

Clima este continental-temperată, cu ușoare influențe mediteraneene.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, fără denivelări importante, cu CTN = 117,00 NMN.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat se află în Câmpia Mureșului, care prezintă în această parte largi orizonturi plane, fără denivelări depresionare. Aspectul terenului este relativ plan orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică. Depozitele cuaternare, care reprezintă de fapt terenul de fundare, sunt reprezentate prin formațiuni aluvionare alcătuite din aluviuni vechi și noi ale Mureșului și care intră în constituția terasei unde este situat perimetrul investigat. Specific locului este stratificația înclinată și încrucișată, având o succesiune stratigrafică ce poate varia pe distanțe foarte mici.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează pe terasa râului Mureș, iar altenanța de strate permeabile permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

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

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 3 foraje geotehnice și hidrogeologice manuale, până la adâncimea de 6,00 m și 10,00 m, măsurată de la cota terenului natural.

Stratificația este constituită din:

- umpluturi până la adâncimea de 0,60 m ÷ 0,80 m
- pachet slab coeziv, alcătuit din praf argilos nisipos cafeniu gălbui plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu gălbui cu intercalații ruginii cenușii până la 2,20 m
- orizontul nisipos, compus la început din nisip prăfos cafeniu, cafeniu-gălbui până la 2,40 m, urmat de nisip fin și mijlociu cafeniu, cafeniu-gălbui cu liant și rar pietriș până la 3,90 m în F1, și 4,60 m ÷ 4,80 m în F2 și F3, urmează nisip grosier și mijlociu gălbui cu pietriș în masă până la 5,20 m ÷ 6,00 m și nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu; orizontul preponderent necoeziv nu a fost epuizat în nici una dintre cele 3 investigații.

Apa subterană:

Nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimi de peste 10,00 m la data efectuării forajului. Nivelul scăzut al apei subterane se datorează apropierii perimetrului de frontul de captare al alimentării cu apă potabilă a mun. Arad.

Recomandări:

Terenul apt pentru fundare va fi orizontul de nisipuri fine-mijlocii și mari, uneori cu pietriș și/sau intercalații prăfoase, cafenii-cenușii, uscate, de îndesare medie spre afănată.

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare D_f min hale = 2,00 m, respectiv D_f min silozuri = 3,50 m, este $P_{conv} = 300$ kPa.

2.4. Circulația

Zona luată în studiu este mărginită la sud de drumul de exploatare De 155, respectiv la est de drumul De 151. Conform plan cadastral, prospectul De 155 este cuprins în dreptul trupului izolat între 6,00 m și 11,00 m, iar prospectul De 151 este de 4,00 m. Drumurile sunt din pământ stabilizat, cu o infrastructură adecvată.

Intersecțiile De 155 și De 151 cu drumul județean DJ 709 Arad – Șiria sunt amenajate ca intersecții

simple, în "T".

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat – în suprafață totală de 57.000 mp – este proprietatea privată a unei persoane juridice – S.C. TERRACULT S.R.L. – conform Extraselor de Carte Funciară nr. 325901, 325902, 325903 Vladimirescu. Extrasul CF nr. 325903 Vladimirescu are înscris ca sarcină dreptul de ipotecă în favoarea Unicredit Bank S.A. Sucursala Avram Iancu Arad.

Zona propusă spre reglementare este compusă din 3 parcele cu folosința "curți construcții" în intravilan – Trup Izolat C6 Horia, cu destinație unități agricole, conform PUG com. Vladimirescu și **PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ: EXTINDERE ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE PRIN CONSTRUIRE FABRICA ULEI ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE"**. În CF-uri sunt notate construcțiile existente pe terenuri (magazii, silozuri cereale, ateliere, dotări tehnico-edilitare, birouri, etc.) în suprafață construită 12.365 mp și platforme carosabile.

Nr. Crt.	Extras CF	Nr. CAD	Suprafață	Categoria de folosință
1.	325901 Vladimirescu	325901	3.029 mp	curți construcții în intravilan
2.	325902 Vladimirescu	325902	5.673 mp	curți construcții în intravilan
3.	325903 Vladimirescu	325903	48.298 mp	curți construcții în intravilan
TOTAL			57.000 mp	

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa „arabile în extravilan”, „curți construcții în intravilan” și categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și propuse în zonă, activitățile desfășurate și propuse având specific agricol. Funcțiunea solicitată de investitor pentru Trupul Izolat C6 se menține: **zonă agro-industrială** cu silozuri de cereale, producție ulei, depozite cereale și oleaginoase, birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme, zone verzi, etc.. Această funcțiune se integrează optim în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ci îi completează funcțiunea.

S.C. TERRACULT S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării parțiale a reglementărilor existente aferente **zonei unități agro-industriale**, conform PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ: EXTINDERE ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE PRIN CONSTRUIRE FABRICA ULEI ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE", cu menținerea funcțiunii existente. Modificările principale propuse se referă la:

- geometria perimetrului maxim de construibilitate propus inițial
- completare zonă cu noi construcții, în limita POT 40 % existent – se menține
- modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial
- reglementare zone verzi min. 20 %
- rezervare teren pentru posibilități viitoare de dezvoltare a drumului de exploatare De 151.

Accesul carosabil în incintă se va realiza în continaure atât dinspre De 155, cât și dinspre De 151 (accese existente).

Zona este deservită de rețele edilitare de energie electrică. La sud de DJ 709 (cca. 300 m) există o linie electrică aeriană LEA 20 kV de la care sunt alimentate clădirile constuite în Trupul Izolat C6, prin intermediul a două posturi de transformare în anvelopă. Cablul electric este pozat subteran de-a lungul parcelei înscrisă în CF 3248485 Vladimirescu (aparținând SC Terracult SRL), până la incintă.

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

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- absența în zonă a rețelelor edilitare de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră
- absența în zona limitrofă a canalelor de desecare ce ar putea prelua apele convențional curate din incintă

Aceste probleme sunt rezolvate în prezent prin soluții locale.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețele publice de alimentare de apă potabilă. Pentru consumul curent în zona de birouri și pentru rezerva de incendiu sunt folosite soluții locale – puțuri forate.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată nu există rețea publică de canalizare menajeră. Apa uzată menajer provenind de la birouri este colectată gravitațional în 2 bazine vidanjabile.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială. Apa pluvială provenind de pe platformele carosabile este colectată printr-o rețea de rigole și guri de scurgere, pre-epurată prin separatoare de hidrocarburi și nămol și deversată gravitațional spre bazine de stocare existente.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Energia termică necesară încălzirii spațiilor este furnizată de centrale termice cu funcționare pe curent electric. Pentru alimentarea cu energie termică a uscătoarelor pentru silozuri sunt folosite butelii de gaz natural (propan).

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Zona este deservită de rețele edilitare de energie electrică. La sud de DJ 709 (cca. 300 m nord-vest față de amplasament) există o linie electrică aeriană LEA 20 kV de la care sunt alimentate clădirile construite în Trupul Izolat C6, prin intermediul a două posturi de transformare 20 kV/0,4 kV în anvelopă. Cablul electric este pozat subteran de-a lungul parcelei înscrisă în CF 3248485 Vladimirescu (aparținând SC Terracult SRL), până la incintă. De aici sunt alimentate utilajele, zona administrativă, iluminatul de incintă.

2.7. Probleme de mediu

În zonă există fond construit – în cadrul Trupului Izolat C6 Horia (unități agricole) – dar au fost luate toate măsurile pentru ca acesta să nu afecteze cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Incinta dispune de soluții locale pentru rezolvarea problemelor alimentării cu apă curentă (puțuri forate), canalizare menajeră (bazine vidanjabile) și canalizare pluvială (bazine stocare), precum și posibilitatea extinderii rețelelor de energie electrică existente pe teren privat. Pentru alimentarea cu energie termică a uscătoarelor pentru silozuri sunt folosite butelii de gaz natural (propan). Apa potabilă necesară consumului angajaților este furnizată în pet-uri.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al mediului sunt absența în zonă a rețelelor edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială (aceste probleme sunt rezolvate prin soluții locale).

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă este de acord cu modificarea prevederilor PUZ aprobat, în vederea optimizării unităților agricole cuprinse în teritoriul administrativ al satului Horia – com. Vladimirescu. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc parțial ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Com. Vladimirescu, însă prevederile PUG referitoare la Trupul Izolat C6 au fost modificate prin **PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ: EXTINDERE ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE PRIN CONSTRUIRE FABRICA ULEI ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE"**, când Trupul Izolat C6 existent a fost extins de la suprafața de la 43.451 mp la 57.000 mp:

- P.O.T. max. 40 %
- C.U.T. max. 0,72
- regim de înălțime construcții principale max. P+Mezanin, cu H cornișă max. 12 m, H coamă max. 15,00 m, respectiv pentru silozuri H max. 40 m, conform Avizul de principiu nr. 9944/513/23.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- regim de aliniere:
 - sud-vest: min. 32,50 m
 - nord-vest: pe limita de proprietate
 - est (spre De 151): min. 1,00 m față de limita de proprietate
 - sud (aliniament stradal la De 155): min. 2,00 m
- spații verzi min. 25 %.

Conform prevederilor PUG-ului com. Vladimirescu, parcelele învecinate Trupului Izolat C6 au folosința actuală "arabil în extravilan", cu excepția zonei compusă din imobilele înscrise în CF 322279 și 322280 Vladimirescu reglementată ca zonă tehnico-edilitară conf. PUZ aprobat prin HCL nr. 124/2018 "ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ: CONSTRUIRE BAZIN COLECTARE APĂ PENTRU IRIGAȚII" – expirat, neimplementat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. În zonă nu există forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul este în prezent sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Pe terenul Trupului Izolat C6 Horia există clădiri specifice unităților agricole.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Ca și recomandări, menționăm că în calculul terenului de fundare pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare indicată este $P_{conv} = 300$ kPa. Silozurile se vor funda la adâncimea de 3,50 m, iar halele la 2,00 m.

Nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimi de peste 10,00 m la data efectuării forajului.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent, deservirea rutieră a obiectivului proiectat este asigurată dinspre drumul județean DJ 709 Arad – Șiria, prin intermediul intersecțiilor amenajate în "T" existente ale drumurilor de exploatare De 155 și De 151.

În incinta Trupului Izolat C6 Horia există platforme carosabile realizate cu un strat de uzură de beton, cu infrastructura adecvată pentru trafic intens. Acestea sunt accesibile atât dinspre De 155, cât și dinspre De 151.

Pe laturile parcelei care se învecinează cu drumul de exploatare De 151 (identificat prin CF nr. 324989 Vladimirescu), amplasarea împrejmuirilor și a oricăror construcții se va realiza cu o retragere de min. 6 m față de axul drumului de exploatare existent (raportat la limitele cadastrale ale acestora), respectiv se va rezerva o fâșie de teren cu lățimea de 4 m de la limita de proprietate, astfel încât să se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare a drumurilor de exploatare existente și totodată să se permită accesul utilajelor agricole la terenurile arabile din vecinătate.

În situația necesității suplimentării platformelor carosabile și acceselor existente, se va utiliza o structură rutieră identică sau cel puțin compatibilă cu cea existentă.

Platformele pentru staționarea utilajelor pot fi executate din piatră spartă compactată.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin elementele pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale existente și proiectate ale platformelor, ce vor fi pre-epurate în separatorul de hidrocarburi existent.

Apele meteorice de pe posibile noi platformele se vor dirija spre separatorul de hidrocarburi existent, de unde vor fi deversate spre bazinul de stocare, ca ape convențional curate.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării platformelor va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

Se propune modificarea parțială a reglementărilor existente aferente zonei unități agro-industriale, conform PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ: EXTINDERE ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE PRIN CONSTRUIRE FABRICA ULEI ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE", cu menținerea funcțiunii existente. Modificările principale propuse se referă la:

- geometria perimetrului maxim de construibilitate propus inițial
- completare zonă cu noi construcții, în limita POT 40 % existent – se menține
- modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial
- reglementare zone verzi min. 20 %
- rezervare teren pentru posibilități viitoare de dezvoltare a drumului de exploatare De 151.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădire birouri, silozuri cereale/ semințe și anexe necesare, hale depozitare produse agricole sau pentru procesarea acestora, anexe specific activităților agricole
- b) completare dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) extindere platforme carosabile
- e) trotuare
- f) amenajare zone verzi, luciu apă, etc.

Zona studiată are suprafața de **128.400 mp**, nu se propun intervenții urbanistice în zona studiată.

Zona propusă spre reglementare prin modificarea parțială a reglementărilor existente are suprafața de **57.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la modificarea geometriei perimetrului maxim de construibilitate propus inițial, completare zonă cu noi construcții, în limita POT 40 % existent/ propus, modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial, reglementare zone verzi min. 20 %, rezervare teren pentru posibilități viitoare de dezvoltare a drumului de exploatare De 151.

Se va menține destinația existentă a zonei – unități agro-industriale.

Funcțiunea principală solicitată de investitor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 67/2018 și care se va menține este **zonă agro-industrială** cu silozuri de cereale, producție ulei, hale/ depozite cereale și oleaginoase, etc. **Funcțiunile complementare** acesteia sunt: unități prestatoare de servicii în agricultură, precum și dotări sociale ale unităților agricole, birouri administrative, sală mese cu bucătărie, platforme carosabile și pentru utilaje, grupuri sanitare, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: cazare temporară pentru angajați, cu condiția asigurării în regim local sau centralizat a utilităților necesare în funcție de anotimp, unități de procesare a produselor agro-alimentare, cu condiția asigurării alimentării cu apă potabilă, zone de prezentare a produselor fabricate în vederea valorificării lor.

Funcțiunea existentă, care se va menține, se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ci completează optim folosința agricolă a numeroaselor terenuri din jur, din care mare parte sunt administrate sau aparțin SC Terracult SRL.

În principal sunt propuse construcții specifice funcțiunii zonei, una dintre priorități fiind construirea unei clădiri de birouri necesară extinderii constante a activității agricole ale investitorului, cu alei pietonale, amplasată în proximitatea luciului de apă amenajat în incintă. Alte clădiri sau anexe necesare se vor autoriza în cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus, în limita POT și CUT existente (se mențin). Clădirile propuse pot avea fie acoperiș tip terasă, fie tip șarpantă, cu încadrarea în înălțimile maxime prevăzute. Acestea vor fi completate de platforme carosabile suplimentare (dacă este cazul), care să asigure un circuit optimizat al activităților din incintă.

Se vor completa, după caz, dotările tehnico-edilitare existente cu generatoare și post trafo, puțuri forate, stații GPL, etc.

Terenul este în prezent amenajat cu drumuri de incintă și platforme descărcare/încărcare și depozitare temporară cereale sau utilaje, alei pietonale și zone verzi, luciuri apă.

Regimul de înălțime maxim propus se va încadra în prevederi Aviz de principiu nr. 9944/513/23.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- construcții principale (clădiri birouri, hale de depozitare cereale și construcții aferente activității agro-industriale, alte anexe, etc.) max. P+2E, cu H cornișă max. 12 m, H coamă max. 15,00 m
- silozuri H max. 40 m.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea agro-industrială.

Construcții propuse:

A. Hale servicii, cu birouri administrative

Sc existent = 5.841 mp Sc max propus = 23.500 mp Sc max total = 29.350 mp

Sd existent = 5.841 mp Sd max propus = 30.8600 mp Sd max total = 36.700 mp

Construcțiile nou propuse vor avea regimul maxim de înălțime P+2E, exclusiv instalații specifice.

Terenul va fi amenajat zone verzi în proporție de **min. 20 %**.

Caracteristici construcții – clădiri agro-industriale:

- Clasa de importanță: III – IV
- Categoria de importanță: C, D
- Grad de rezistență la foc: II
- Risc mare de incendiu
- Volum compartiment de incendiu: 32.000 mc

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 82.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă agro-industrială – Trup Izolat C6	57.000	44,40	57.000	44,40
02.	Teren arabil în extravilan	60.246	46,92	60.246	46,92
03.	Zonă tehnico-edilitară conform PUZ aprobat HCL 124/27.11.2018	7.886	6,14	7.886	6,14
04.	Drumuri de exploatare	3.268	2,55	3.268	2,55
TOTAL GENERAL		128.400	100	128.400	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 57.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții agro-industriale., depozite cereale, silozuri, construcții administrative	21.300	37,37	22.800	40,00
02.	Construcții, amenajări/ dotări tehnico-edilitare	1.500	2,63	1.710	3,00
03.	Drumuri de incintă, platforme carosabile	19.950	35,00	21.090	37,00
04.	Zone verzi și amenajări ornamentale	14.250	25,00	11.400	20,00
TOTAL GENERAL		57.000	100	57.000	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT Conf. PUZ aprobat	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,72	0,72

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	intravilan – Trup Izolat C6 Horia	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată a SC TERRACULT SRL, conf. Extrase C.F. nr. 325901, 325902, 325903 Vladimirescu	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +116,71 NMN și +117,41 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +117,25 NMN, la aceeași cotă cu CTS la +117,25 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Construcțiile specifice funcționării unității agricole vor fi amplasate în cadrul unui perimetru maxim de constructibilitate unitar, adiacent sau în cadrul platformelor carosabile existente.

În cadrul acestui perimetru maxim de constructibilitate pot fi incluse și dotări tehnico-edilitare, platforme carosabile, parcaje, etc.

3.5.3. Regimul de aliniere

Perimetrul maxim de constructibilitate a construcțiilor max. P+2E și silozuri existente și propuse (se pot amplasa dotări tehnico-edilitare și în afara perimetrului maxim de constructibilitate) este prevăzut astfel:

- aliniamentul stradal este considerat spre De 151 și va fi situat la min. 4,00 m față de limita de proprietate dinspre De 151 (est), pe o lungime de 281 m (de-a lungul frontului stradal spre De 151), respectiv până pe limita estică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 84,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)
- până pe limita nord-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- la min. 21 m față de limita sud-vestică de proprietate, pe o lungime de 187 m, respectiv până pe limita sud-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 20,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)
- până pe limita sudică de proprietate, spre De 155 (drum existent cu lățime 8,00 m)

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus se va încadra în prevederi Aviz de principiu nr. 9944/513/23.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- construcții principale (clădiri birouri, hale de depozitare cereale și construcții aferente activității agro-industriale, alte anexe, etc.) max. P+2E, cu H cornișă max. 12 m, H coamă max. 15,00 m
- silozuri H max. 40 m

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Se vor menține valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului impuse prin PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "Zonă agro-industrială: extindere zonă unități agricole prin construire fabrica ulei și spații de depozitare":

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,72

3.5.6. Plantații

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe amplasament există două puțuri forate, unul pentru alimentarea cu apă curentă a clădirilor și unul pentru refacerea rezervei de incendiu.

Rețeaua de apă este realizată din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD) și este montată îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_s \text{ zi med} = 1,98 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 2,57 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,30 \text{ mc/h}$$

Pentru noi clădiri ce pot fi construite în incintă, se vor extinde rețelele edilitare de alimentare cu apă curentă existente.

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013:

→hidranți exteriori: $Q_{ie} = 30 \text{ l/s}$

Rezerva de apă pentru incendiu pentru instalațiile automate de stingere

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor automate de stingere, conform P118-2/2013 este:

→ $T_{he} = 180 \text{ min}$ – pentru hidranți exteriori

Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

$$\rightarrow V_{he} = Q_{ie} \times T_{he} = 30 \times 180 \times 60 = 324 \text{ 000 litri} = 324 \text{ mc}$$

$$\rightarrow V_r = V_{he} = 324 \text{ 000 litri} = 324 \text{ mc}$$

Debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore:

$$Q_i = 324 \text{ 000} / 24 \times 3600 = 3,75 \text{ l/s}$$

Alimentarea cu apă a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la puțul forat de pe amplasament, acesta având debitul de 5 l/s.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori se realizează de la rezervorul de acumulare prin intermediul unei stații de pompare (alcatuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe 1A+1R). Rețeaua exterioară (inelară) de alimentare a hidranților exteriori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țevă din PEHD.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea inelară de conducte și 9 hidranți exteriori de incendiu existenți, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 30 l/s, conform avizelor/autorizațiilor P.S.I. pentru amplasamentul existent.

Hidranții exteriori existenți sunt de atât de tip subteran, cu cutie, DN80, PN10, cât și de tip suprateran DN100, PN10.

Conform scenariului de siguranță la foc s-au stabilit:

- construcțiile asigură gradul II-III rezistență la foc
- debitul necesar este de 30 l/s timp de 3h (180 minute), adică un volum de 324 mc
- există o pompă activă și o pompă de rezervă cu dublă alimentare electrică de la GEA
- s-au prevăzut 2 conducte de alimentare din rezervor și două conducte de distribuție, fiecare dintre ele pentru un debit 30l/s.

Instalații de înmagazinare și pompare apă pentru incendiu:

Rezervorul de înmagazinare existent, amplasat conform planului de situație, are un volum util de 324 mc. Rezervorul este echipat cu robinete de închidere cu plutitori, robinet de golire, preaplin.

Pentru umplerea, controlul și semnalizarea nivelului de apă din rezervor sunt prevăzut robinete cu plutitor, grup de menținere a presiunii etc.

Rezervorul de incendiu este de tip îngropat și protejat anticoroziv și anti-îngheț:

La suprafață rezervorul este acoperit cu strat vegetal, lăsându-se aparent doar trapa de acces.

Grupul de pompare existent pentru instalația de hidranți exteriori se compune din:

- 1 pompă activă, având $Q=108\text{mc/h}$; $H=40\text{mCA}$, $P=5.5\text{ kW}$
- 1 pompă de rezervă, având $Q=108\text{mc/h}$; $H=40\text{mCA}$, $P=5.5\text{ kW}$
- 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, rețea – generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- În cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți exteriori.
- Pompa de incendiu se pornește manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsă apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

3.6.2. Canalizare menajeră și tehnologică

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirea laborator – cântar sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent (BV1) cu o capacitate de 4,7 mc, circular, din polstif ($\varnothing 2 \times 1,5\text{ m}$).

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirea administrativă (birouri) sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent (BV2) cu capacitate de 45 mc cu dimensiunea de $3 \times 5 \times 3\text{ m}$.

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirea depozit, FNC și atelierul mecanic sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent (BV3) cu o capacitate de 4,7 mc, circular, din polstif ($\varnothing 2 \times 1,5\text{ m}$).

Toate bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere sunt vidanjate de un operator specializat. Apele uzate menajere respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele uzate tehnologice (de la spălarea utilajelor) sunt preluate de două rigole existente și dirijate spre 4 bazine decantoare succesive existente, după care sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi existent. După trecerea prin separatorul de hidrocarburi, acestea sunt conform NTPA 001/2002 și sunt pompate într-un bazin de stocare din incintă sau canalul de retenție de la sud de incintă, aparținând SC Terracult SRL (CF 322895 Vladimirescu), debitul maxim fiind de 2 mc/zi.

Apele uzate menajere provenite de la clădiri nou propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional într-un bazin vidanjabil (BVP) propus pe amplasament.

Apele uzate menajere provenite de la filtrul sanitar din clădirile producție ulei se deversează în bazinul vidanjabil propus separat față de apele uzate menajere cu grăsimi (uleiuri) provenite de la corpurile de clădire Prese ulei 1 și Prese ulei 2. Înainte de a fi deversate în bazinul vidanjabil, apele uzate menajere cu grăsimi (uleiuri) sunt trecute printr-un separator de grăsimi (SG) montat îngropat în exterior.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la zona studiată sunt:

$$Q_s \text{ zi med} = 1,98 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 2,57 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,30 \text{ mc/h}$$

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe platforma de depozitare-procesare cereale se colectează parțial în bazinul de stocare ape pluviale existent din curte (BR) sau se infiltrează în teren. Apele pluviale se încadrează în prevederile NTPA 001/2005.

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri sunt dirijate parțial spre spațiile verzi și parțial spre bazinul de stocare (BR) cu volumul de 56 mc, pozat subteran în spațiul verde. Apa colectată în bazinul de stocare este utilizată pentru irigat.

Apele pluviale provenite de pe platforme se scurg prin rigole tehnologice și sunt dirijate spre un separator de hidrocarburi cu deznisipator existent, cu debitul $Q = 20\text{ l/s}$, de unde trec în același bazin de stocare de 56 mc.

Separatorul se vidanjează de către firme autorizate.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se realizează prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400.

Apele pluviale de la gurile de scurgere sunt preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar în final sunt pompate în canalul de retenție.

Apele evacuate în canalul de retenție sunt conform NTPA 001/2002.

Conductele de canalizare sunt montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul este/ va fi poziționat deasupra.

Apele pluviale provenite de pe platforma stației GPL sunt preluate printr-o rigolă și trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt deversate în iazul propus pe zona verde.

Apele evacuate în iaz sunt conform NTPA 001/2002.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Energia termică necesară uscătorului pentru cereale provine de la 2 grupuri a 4 butelii GPL 5.000 litri existente în incinta studiată.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Zona este deservită de rețele edilitare de energie electrică. La sud de DJ 709 (cca. 300 m nord-vest față de amplasament) există o linie electrică aeriană LEA 20 kV de la care sunt alimentate clădirile constuite în Trupul Izolat C6, prin intermediul a două posturi de transformare 20 kV/0,4 kV în anvelopă. Cablul electric este pozat subteran de-a lungul parcelei înscrisă în CF 324848 Vladimirescu, până la incintă. De aici sunt alimentate utilajele, zona administrativă, iluminatul de incintă.

În apropierea posturilor de transformare existente sunt amplasate generatoare electrice cu funcționare pe combustibil lichid, care să asigure continuitatea fluxului tehnologic în orice situație.

Pentru clădirile și amenajările existente și propuse, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor tehnice, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Silozurile sunt dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Incinta studiată are amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor menajere provenite de la zona administrativă, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Este asigurat accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile sunt colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Activitatea agro-industrială propusă în incintă nu este generatoare de deșeuri.

3.6.8. Transport în comun, parcaie

În zonă există transport în comun – autobuse care fac legătura între Arad și Ineu.

Sunt amenajate parcaje autoturisme angajați în zona platformelor existente în jurul clădirilor administrative existente. Acestea nu necesită suplimentare, deoarece se va menține numărul actual de angajați, cărora li se vor crea condiții optime de muncă prin constituirea unui sediu administrativ modern.

Platformele aferente silozurilor vor fi destinate procesului de încărcare/descărcare cereale, conform cu specificul activității desfășurate în incintă.

Conform HG 525/1996, Anexa 5, pentru activități industriale desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, se va amenaja un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Totuși, datorită specificului agricol al zonei reglementate, corelat cu numărul maxim de angajați (cca. 51 persoane), pentru zonele de depozitare se estimează un necesar de maxim 30 autovehicule.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- în incinta studiată rezultă ape uzate menajer, care sunt colectate în 2 bazine vidanjabile;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- consumatorii de apă din zonă sunt racordați la un sistemul local de alimentare cu apă consum (puțuri forate).

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

În incinta studiată rezultă ape uzate menajer provenind de la birouile administrative. Apele uzate din clădirile existente și propuse se colectează în 2 rezervoare vidanjabile, golite periodic cu ajutorul utilajelor specifice ale Companiei de Apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

Nu există deșeurii rezultate în urma activității de depozitare cereale în silozuri. Prin producția de ulei prin presare rezultă subprodusele: șrot (folosit la furajarea animalelor), peleți (folosiți ca și combustibil) și acizi grași (utilizați în industria cosmetică și a materialelor de construcții), care sunt preluate de firmele de profil.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

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

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează în prevederile PUG Vladimirescu și documentațiile de urbanism deja aprobate în zonă, deoarece este menținută dezvoltarea agro-industrială existentă. Propunerile prezentei documentații modifică parțial parametri existenți, în vederea optimizării activităților care se desfășoară în Trupul Izolat C6. Situația incintei reglementate în mijlocul unor vaste suprafețe agricole asigură viabilitatea economică pe termen lung a investiției.

Rețelele edilitare din zonă sau soluțiile locale adoptate oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. Celelalte utilități (apă consum, bazine vidanjabile) sunt asigurate prin soluții locale, cu impact minim asupra mediului înconjurător.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența în zonă a rețelelor edilitare de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, sunt folosite în prezent soluții locale, și anume puțuri forate și bazine vidanjabile. Acestea pot prelua

necesarul suplimentar provenit de la investițiile propuse, care pot aduce un aport suplimentar de 10 locuri de muncă de numărul existent (51). Se vor lua măsuri de protecție sanitară a acestor dotări tehnico-edilitare.

În ceea ce privește absența unor canale de desecare spre care să poată fi dirijate apele pluviale colectate de pe amplasament, au fost luate măsuri de compensare a acestei disfuncționalități, prin pre-epurarea și dirijarea apelor pluviale spre bazine de stocare, iazuri și canal de retenție existente pe teren sau în imediata vecinătate, pe terenuri aparținând aceluiași investitor.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește un număr redus de dotări de interes public – drumurile de exploatare De 151 și De 155, linia electrică de medie tensiune 20 kV pozată subteran de-a lungul parcelei înscrisă în CF 324848 Vladimirescu. Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică. Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (De 151, De 155) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există terenuri proprietate privată/publică de interes național.

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

Drumul de acces la incinta cu propuneri este asigurat prin intermediul De 151 și De 155. Se vor menține accesele existente dinspre De 151 și De 155, care pot fi suplimentate, după caz.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care a fost executat racord (exclusiv energie electrică). Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor din incinta studiată.

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

- rezervare teren în suprafață de cca. 1.120 mp pe o lățime de cca. 4,00 m, de-a lungul frontului stradal dinspre De 151, pentru posibilitatea lărgirii prospectului stradal existent (4,00 m) al De 151.

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Com. Vladimirescu – sat Horia și documentațiile de urbanism aprobate în zonă – PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "Zonă agro-industrială: extindere zonă unități agricole prin construire fabrica ulei și spații de depozitare". Prevederile actualului P.U.Z. mențin funcțiunea principală existentă – unități agricole, propunând modificarea unor parametri în vederea optimizării activităților din incinta Trupului Izolat C6 (geometria perimetrului maxim de constructibilitate propus inițial, completare zonă cu noi construcții în limita POT 40 % existent – se menține, modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial, reglementare zone verzi min. 20 %, rezervare teren pentru posibilități viitoare de dezvoltare a drumului de exploatare De 151).

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

- extindere platforme carosabile și pietonale
- extindere dotări tehnico-edilitare
- clădiri specifice funcțiunii agro-industrială (suplimentare clădiri birouri existente, depozitare cereale și oleaginoase cultivate în zonă, etc.).

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilitățile necesare a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a comunei Vladimirescu – sat Horia, asigurând o continuitate a dezvoltării agricole într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

La aceasta contribuie în special poziția zonei față de traseul unui drum modernizat recent (DJ 709), situat la cca. 300 m nord-vest față de amplasamentul studiat.

Completarea unității agricole existente cu clădiri birouri, silozuri, construcțiilor depozite cereale și oleaginoase, va optimiza activitățile economice din Trupul Izolat C6. Activitățile existente și propuse se desfășoară conform normelor europene, ceea ce constituie un avantaj economic pentru populația din zonă, a cărei principală activitate este cea agricolă.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Vladimirescu;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a platformelor și a utilităților.

Întocmit:

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



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL VLADIMIRESCU NR. 67
DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"
Amplasament: Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu – Trup Izolat C6, De
155, De 151
Beneficiar: SC. TERRACULT S.R.L.
Pr.nr. 181/2025
Faza: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR Trup Izolat C6 Horia

AFERENT MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL

VLADIMIRESCU NR. 67 DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO- INDUSTRIALĂ"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul com. Vladimirescu – sat Horia conform PUG aprobat și PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "Zonă agro-industrială: extindere zonă unități agricole prin construire fabrică ulei și spații de depozitare" – UTR Trup Izolat C6 Horia, compus din imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 325901, 325902, 325903 Vladimirescu.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la modificarea parțială a reglementărilor existente aferente **zonei unități agro-industriale**, conform PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "Zonă agro-industrială: extindere zonă unități agricole prin construire fabrică ulei și spații de depozitare", **cu menținerea funcțiunii existente**. Modificările principale propuse se referă la: construire privind următoarele categorii de intervenții:

- geometria perimetrului maxim de constructibilitate propus inițial
- completare zonă cu noi construcții, în limita POT 40 % existent – se menține
- modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial
- reglementare zone verzi min. 20 %
- rezervare teren pentru posibilități viitoare de dezvoltare a drumului de exploatare De 151.

Zona studiată are suprafața de **128.400 mp**, nu se propun intervenții urbanistice în zona studiată.

Zona propusă spre reglementare prin modificarea parțială a reglementărilor existente are suprafața de **57.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la modificarea geometriei perimetrului maxim de constructibilitate propus inițial, completare zonă cu noi construcții, în limita POT 40 % existent/ propus, modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial,

reglementare zone verzi min. 20 %, rezervare teren pentru posibilități viitoare de dezvoltare a drumului de exploatare De 151.

Se va menține destinația existentă a zonei – unități agro-industriale.

Funcțiunea principală solicitată de investitor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 67/2018 și care se va menține este zonă **agro-industrială** cu silozuri de cereale, producție ulei, hale/ depozite cereale și oleaginoase, etc. **Funcțiunile complementare** acesteia sunt: unități prestatoare de servicii în agricultură, precum și dotări sociale ale unităților agricole, birouri administrative, sală mese cu bucătărie, platforme carosabile și pentru utilaje, grupuri sanitare, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: cazare temporară pentru angajați, cu condiția asigurării în regim local sau centralizat a utilităților necesare în funcție de anotimp, unități de procesare a produselor agro-alimentare, cu condiția asigurării alimentării cu apă potabilă, zone de prezentare a produselor fabricate în vederea valorificării lor.

Astfel, prin PUZ se menține destinația zonei care face obiectul investiției propuse (unități agro-industriale), dar cu modificarea parțială a reglementărilor existente.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 31 din 17.02.2025**, eliberat de Primăria com. Vladimirescu.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Rețele Electrice Banat S.A. nr. 26817768/01.07.2025**:

- aviz favorabil valabil numai pentru faza PUZ, cu respectarea următoarelor condiții:
 - o La faza DTAC se va solicita Aviz de amplasament în conformitate cu planul urbanistic aprobat
 - o Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
 - o Pentru obținerea Avizului de amplasament la faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare PUZ, plan de situație vizat faza PUZ și copie după Avizul de amplasament faza PUZ
 - o Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor
 - o În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare nr. DJM AR/11800/01.07.2025 a ANMAP Arad:**

- respectarea documentației tehnice înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document
- titularul planului va implementa/ realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/ terenului/ dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare
- solicitarea și obținerea actelor administrative/ actelor de reglementare emise de următoarele autorități: DSP Arad, ISU Arad, precum și respectarea tuturor condițiilor/ măsurilor impuse prin aceste documente
- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/ actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu
- Protecția calității aerului:
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
 - Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate"
- Protecția calității apelor:
 - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
 - Apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii prevăzuți în NTPA 002 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
 - Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, se vor încadra în limitele din Normativul NTPA 001 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Protecția solului și a subsolului:
 - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
 - Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
 - Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.)
- Gestionarea deșeurilor în perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:
 - Toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte
 - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces către drumul de acces
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate

- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori autorizați din punct de vedere al protecției mediului
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
- deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă
- Protecția biodiversității:
 - În conformitate cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru zona construită vor fi prevăzute spații verzi și plantate
 - Prin plan se propune realizarea de zone verzi cu spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie într-un procent minim corespunzător pentru funcțiunea de zonă depozitare/ producție conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată. Se va realiza o suprafață verde de 11.400 mp, reprezentând 20,00 % din suprafața amplasamentului
 - Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se va respecta **Avizul de Gospodărire a Apelor ABA Mureș nr. 36/26.05.2025:**

- **alimentarea cu apă – sursa: subterană**
 - alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul a două foraje existente pe amplasament, unul pentru alimentarea cu apă curentă a clădirilor și unul pentru refacerea rezervei de incendiu
 - rețeaua de alimentare cu apă este din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD) și este montată îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului, într-un pat de nisip
- **necesarul de apă pentru stingerea incendiilor**
 - alimentarea cu apă a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la puțul forat de pe amplasament, acesta având debitul de 5 l/s
 - alimentarea cu apă a hidranților exteriori se realizează de la rezervorul de acumulare, prin intermediul unei stații de pompare (alcătuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe 1A + 1R)
 - instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea inelară de conducte și 9 hidranți exteriori existenți, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 30 litri/sec.
- **utilizarea apei:**
 - apă pentru nevoi gospodărești
 - întreținere incintă
 - apă în scop tehnologic
 - stingerea incendiilor
- **apele uzate menajere:**

- apele uzate fecaloid-menajere de la clădirea laborator – cântar sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent (BV1) cu o capacitate de 4,7 mc, circular, din polstif ($\varnothing 2 \times 1,5$ m)
- apele uzate fecaloid-menajere de la clădirea administrativă (birouri) sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent (BV2) cu capacitatea de 45 mc, cu dimensiunea de $3 \times 5 \times 3$ m
- apele uzate fecaloid-menajere de la clădirea depozit, FNC și atelierul mecanic sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent (BV3) cu capacitatea de 4,7 mc, circular, din polstif ($\varnothing 2 \times 1,5$ m)
- apele uzate menajer provenite de la clădirile nou propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional într-un bazin vidanjabil (BVP) propus pe amplasament, de capacitate aprox. 7 mc
- bazinele pentru ape uzate se vor vidanja periodic de către un operator specializat, prin grija beneficiarului
- bazinele vidanjabile se utilizează până la extinderea rețelei de canalizare menajeră în zonă
- **apele uzate tehnologice**
 - apele uzate tehnologice (de la spălarea utilajelor) sunt preluate de două rigole existente și dirijate spre 4 bazine decantoare succesive existente, după care sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi existent. După trecerea prin separatorul de hidrocarburi, acestea sunt pompate într-un bazin de stocare din incintă sau în canalul de retenție de la sud de incintă, aparținând beneficiarului, debitul maxim fiind de 2 mc/zi
- **apele pluviale**
 - apele pluviale de pe platforma de depozitare – procesare cereale se colectează parțial în bazinul de stocare ape pluviale existent din curte sau se infiltrează în teren
 - apele pluviale provenite de pe acoperișuri sunt dirijate parțial spre spațiile verzi și parțial spre bazinul de stocare cu volumul 56 mc, pozat subteran în spațiul verde. Apa colectată în bazinul de stocare este utilizată pentru irigații
 - apele pluviale provenite de pe platforme de staționare a autovehiculelor de scurg prin rigole tehnologice și sunt dirijate spre un separator de hidrocarburi cu deznisipator existent, cu debitul $Q = 20$ l/s, de unde trec în același bazin de stocare de 56 mc
 - preluarea apelor pluviale de pe platforme se realizează prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400
 - apele pluviale de la gurile de scurgere sunt preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar în final sunt pompate în canalul de retenție
 - apele pluviale provenite de pe platforma stației GPL sunt preluate printr-o rigolă și trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt deversate în iazul propus pe zona verde
- **condiții de calitate a apelor uzate evacuate:**
 - apele uzate menajer vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005
 - apele pluviale deversate pe zonele verzi din incintă, în bazinele de retenție și în iazul de pe amplasament vor respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul STS nr. 18361/17.06.2025:**

- eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul administratorului drumurilor de exploatare nr. 16550/22.05.2025:**

- pe laturile parcelei care se învecinează cu drumul de exploatare De 151 (identificat prin CF nr. 324989 Vladimirescu), amplasarea împrejmuirilor și a oricăror construcții se va realiza cu o retragere de min. 6 m față de axul drumului de exploatare existent (raportat la limitele cadastrale ale acestora), respectiv se va rezerva o fâșie de teren cu lățimea de 4 m de la limita de proprietate, astfel încât să se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare a drumurilor de exploatare existente și totodată să se permită accesul utilajelor agricole la terenurile arabile din vecinătate
- nu se vor bloca căile de acces; nu se vor depozita materiale pe domeniul public
- prezentul acord vizează exclusiv imobilele având categoria de folosință drumuri (de exploatare) proprietatea Com. Vladimirescu, afectate de lucrările propuse.

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

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

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 9944/513/23.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru documentația PUZ aprobată inițial – nu se vor depăși valorile înălțimilor aprobate anterior:**

- respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 40,00 m, respectiv cota absolută maximă de 157,25 NMN (117,25 NMN + 40 m înălțimea maximă a silozurilor)
- respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 132,25 NMN (117,25 NMN + 15 m înălțimea maximă a depozitelor).

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Aliniamentul stradal este considerat spre De 151 și va fi situat la min. 4,00 m față de limita de proprietate dinspre De 151 (est), pe o lungime de 281 m (de-a lungul frontului stradal spre De 151), respectiv până pe limita estică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 84,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice – zonificare 02 A) – include construcții max. P+2E, silozuri, hale depozitare și hale prese ulei, silozuri cereale și stație de însolizare, tehnico-edilitare existente și propuse (se pot amplasa dotări tehnico-edilitare și în afara perimetrului maximum de construibilitate) – față de limitele de proprietate:

- până pe limita nord-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- la min. 21 m față de limita sud-vestică de proprietate, pe o lungime de 187 m, respectiv până pe limita sud-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 20,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)
- până pe limita sudică de proprietate, spre De 155 (drum existent cu lățime 8,00 m)

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat spre De 151 și va fi situat la min. 4,00 m față de limita de proprietate dinspre De 151 (est), pe o lungime de 281 m (de-a lungul frontului stradal spre De 151), respectiv până pe limita estică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 84,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A).

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele distanțe:

- până pe limita nord-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- la min. 21 m față de limita sud-vestică de proprietate, pe o lungime de 187 m, respectiv până pe limita sud-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 20,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)

- până pe limita sudică de proprietate, spre De 155 (drum existent cu lățime 8,00 m)
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil sau cu acordul proprietarului;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat este asigurată din drumul județean DJ 709 Arad – Șiria dreapta, prin intermediul drumurilor de exploatare De 155 și De 151. Se vor menține accesese existente, care pot fi suplinate pe viitor de noi accese, dacă este cazul.

Amenajarea acceselor rutiere este realizată în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

În interiorul incintei reglementate se vor completa platforme carosabile existente, după caz.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de minimum 3,50 m lățime.

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

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

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară, cu următoarele condiții

- suprafață minimă 2.000 mp
- asigurare acces carosabil la parcele dezmembrate, direct sau prin servitute.

Înălțimea construcțiilor

Prin prezentul PUZ este propusă modificarea regimului de înălțime al clădirilor ca număr de niveluri, cu încadrarea în înălțimile maxime propuse și aprobate inițial, conform prevederi Aviz de principiu nr. 9944/513/23.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- construcții principale (clădiri birouri, hale de depozitare cereale și construcții aferente activității agro-industriale, alte anexe, etc.) max. P+2E, cu H cornișă max. 12 m, H coamă max. 15,00 m, respectiv 132,25 NMN (117,25 NMN + 15 m)
- silozuri H max. 40 m, respectiv 157,25 NMN (117,25 NMN + 40 m)

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Se vor menține valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului impuse prin PUZ aprobat prin HCL 67/2018 "Zonă agro-industrială: extindere zonă unități agricole prin construire fabrica ulei și spații de depozitare":

Procentul maxim de ocupare a terenului este **maxim 40%** din suprafața totală a terenului.

Coefficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,72.

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

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

Parcaje

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

Vor fi amenajate parcaje autoturisme angajați în zona platformelor existente în jurul clădirilor administrative propuse, suplimentar parcajelor pentru birourile existente, estimat cca. 12 locuri, conform HG 525/1996, Anexa 5 (sunt prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați).

Conform HG 525/1996, Anexa 5, pentru activități industriale desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, se va amenaja un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Totuși, datorită specificului agricol al zonei reglementate, corelat cu numărul maxim de angajați (cca. 51 persoane), pentru zonele de depozitare se estimează un necesar de maxim 30 autovehicule.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de **minim 20,00%**.

Împrejurii:

Împrejuririle pe limitele de proprietate se vor realiza din gard transparent de înălțime max. 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația unități agro-industriale (construcții agro-industriale, depozite cereale, silozuri, construcții administrative – Ia.

Subunități:

Pp – drumuri de incintă, platforme parcaje și depozitare în aer liber

TE – construcții și amenajări/ dotări tehnico-edilitare

SP – zone verzi și amenajări ornamentale

PRp – rezervă teren pentru posibilitate dezvoltare De 151existent

1. Obiective și modalități de operare

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

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Integrarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru Trupul Izolat C6 în cadrul prevederilor urbanistice noi pentru extinderea trupului izolat existent
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Se va menține conform PUZ aprobat prin HCL nr. 67/2018: **zonă agro-industrială** cu silozuri de cereale, producție ulei, hale/ depozite cereale și oleaginoase, etc.

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

Unități prestatoare de servicii în agricultură, precum și dotări sociale ale unităților agricole, birouri administrative, sală mese cu bucătărie, platforme carosabile și pentru utilaje, grupuri sanitare, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Cazare temporară pentru angajați, cu condiția asigurării în regim local sau centralizat a utilităților necesare în funcție de anotimp, unități de procesare a produselor agro-alimentare, cu condiția asigurării alimentării cu apă potabilă, zone de prezentare a produselor fabricate în vederea valorificării lor.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor de exploatare, limite parcele.

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Zona Ia – unități agricole:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,72
- Regim maxim de înălțime P+2E, cu încadrare în înălțimea maximă 15,00 m, cu excepția silozurilor, care au înălțimea maximă prevăzută de 40,00 m
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI ZONĂ UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: **unități agro-industriale**, cu subzonele funcționale:
 - zonă căi de comunicație incintă (platforme carosabile, drumuri incintă, drum privat, pietonale, parcări)
 - zonă tehnico-edilitară de incintă (bazine vidanjabil, puțuri forate, bazine stocare ape pluviale, stație pompe și rezervă incendiu, posturi de transformare, butelii gaz, etc.)
 - zonă spații verzi amenajate în incintă
- funcțiuni complementare: unități prestatoare de servicii în agricultură, precum și dotări sociale ale unităților agricole, birouri administrative, sală mese cu bucătărie, platforme carosabile și pentru utilaje, grupuri sanitare, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: cazare temporară pentru angajați, cu condiția asigurării în regim local sau centralizat a utilităților necesare în funcție de anotimp, unități de procesare a produselor agro-alimentare, cu condiția asigurării alimentării cu apă potabilă, zone de prezentare a produselor fabricate în vederea valorificării lor.

Funcțiuni interzise:

- construcții destinate unor unități care pot produce poluarea solului, aerului sau a pânzei freactice

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim P+2E, cu sau fără subsol/ demisol, cu H max. propus astfel:
 - o max. 40 m = înălțime silozuri și instalații care asigură încărcarea acestora sau alte instalații specifice activității
 - o max. 15,00 m la coamă pentru clădiri administrative, de depozitare cereale și construcții aferente activității unităților agricole.

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse vor fi amplasate la:
 - aliniamentul stradal este considerat spre De 151 și va fi situat la min. 4,00 m față de limita de proprietate dinspre De 151 (est), pe o lungime de 281 m (de-a lungul frontului stradal spre De 151), respectiv până pe limita estică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 84,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)
 - până pe limita nord-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - la min. 21 m față de limita sud-vestică de proprietate, pe o lungime de 187 m, respectiv până pe limita sud-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 20,00 m (a se vedea planșa Conceptul Propus 02 A)
 - până pe limita sudică de proprietate, spre De 155 (drum existent cu lățime 8,00 m)

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă și paralel cu drumul privat propus: conifere – tuia
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,72

Subunități:

PP – drumuri de incintă, platforme parcaje și depozitare în aer liber

- vor fi amenajate parcaje autoturisme angajați în zona platformelor existente în jurul clădirilor administrative propuse, suplimentar parcajelor pentru birourile existente, estimat cca. 12 locuri, conform HG 525/1996, Anexa 5 (sunt prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați).
- datorită specificului agricol al zonei reglementate, corelat cu numărul maxim de angajați (cca. 51 persoane), pentru zonele de depozitare se estimează un necesar de maxim 30 autovehicule.

TE – construcții și amenajări/ dotări tehnico-edilitare

- construcțiile și dotările tehnico-edilitare se vor amplasa la min. 2,00 m față de limitele de proprietate, în afara zonelor de protecție a obiectivelor de utilitate publică

- zona de protecție sanitară a dotărilor tehnico-edilitare propuse nu va depăși limitele de proprietate

SP – zone verzi și amenajări ornamentale

- minim 20,00%
- amenajările de tip luciu de apă se consideră amenajări ornamentale

RCc – rezervă teren pentru posibilitate dezvoltare De 151existent

- pe laturile parcelei care se învecinează cu drumul de exploatare De 151 (identificat prin CF nr. 324989 Vladimirescu), amplasarea împrejuririlor și a oricăror construcții se va realiza cu o retragere de min. 6 m față de axul drumului de exploatare existent (raportat la limitele cadastrale ale acestora), respectiv se va rezerva o fâșie de teren cu lățimea de 4 m de la limita de proprietate, astfel încât să se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare a drumurilor de exploatare existente și totodată să se permită accesul utilajelor agricole la terenurile arabile din vecinătate
- interdicție de construire împrejuriri și clădiri permanente pe suprafața rezervată

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,
Arh. Doriană BALOGH



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. JO2/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL VLADIMIRESCU NR. 67 DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"
Amplasament: Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu – Trup Izolat C6, De 155, De 151
Beneficiar: SC. TERRACULT S.R.L.
Proiect nr.: 181/2025
Faza: P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL VLADIMIRESCU NR. 67 DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"**
- Amplasament: jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu – Trup Izolat C6
- Număr proiect: 181/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. TERRACULT S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Nu este cazul.

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

- a. sistematizarea verticală a terenului fără afectarea vecinătăților
- b. realizare clădiri și anexe pentru funcțiunile dominante, complementare și admise cu condiții conform reglementări propuse
- c. extindere platforme carosabile și alei pietonale
- d. completare dotări tehnico-edilitare și extindere rețele edilitare de incintă
- e. amenajare zone verzi, luciu de apă, etc.

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

ETAPE	LUCRĂRI	<u>Investitor / Finanțator</u>
Etapa 1	Aprobare PUZ și RLU MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL VLADIMIRESCU NR. 67 DIN 13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ" în Consiliul Local Vladimirescu	-
Etapa 2	Obținere Certificat de Urbanism pentru lucrări de construire	S.C. Terracult S.R.L. sau

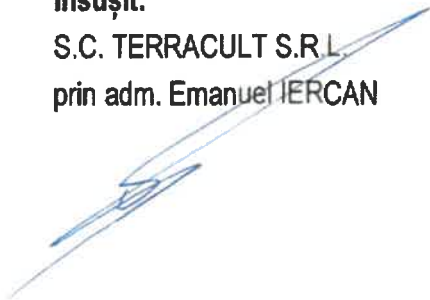
	clădiri principale și extindere rețele de incintă	proprietarul imobilului
Etapa 3	Obținere Autorizații de construire pentru execuție clădiri principale și extindere rețele de incintă	S.C. Terracult S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 4	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzută la Etapa 3	S.C. Terracult S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 5	Recepția la terminarea lucrărilor: <ul style="list-style-type: none"> • construire clădiri principale și amenajare incinte pe loturi adiacente drumului privat • extindere rețele de incintă 	S.C. Terracult S.R.L. sau proprietarul imobilului
Etapa 6	Declararea clădirilor și lucrărilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale și întabulare în Cartea Funciară	S.C. Terracult S.R.L. sau proprietarul imobilului

5. Categoriile de costuri necesare investițiilor propuse prin P.U.Z.

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor propuse prin PUZ vor fi alocate integral din fonduri private ale inițiatorului PUZ/ proprietari imobiliare.

Însușit:

S.C. TERRACULT S.R.L.
prin adm. Emanuel IERCAN



Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH





- LIMITA INTRAVILAN TRUP IZOLAT NR. C6
- ZONA UNITATI AGRICOLE EXISTENTE S = 57.000 mp
CONF. PUZ APROBAT HCL 67/13.06.2018
- LIMITA ZONA TEHNICO-EDILITARA CONF. PUZ APROBAT
(EXPIRAT, NEIMPLEMENTAT)

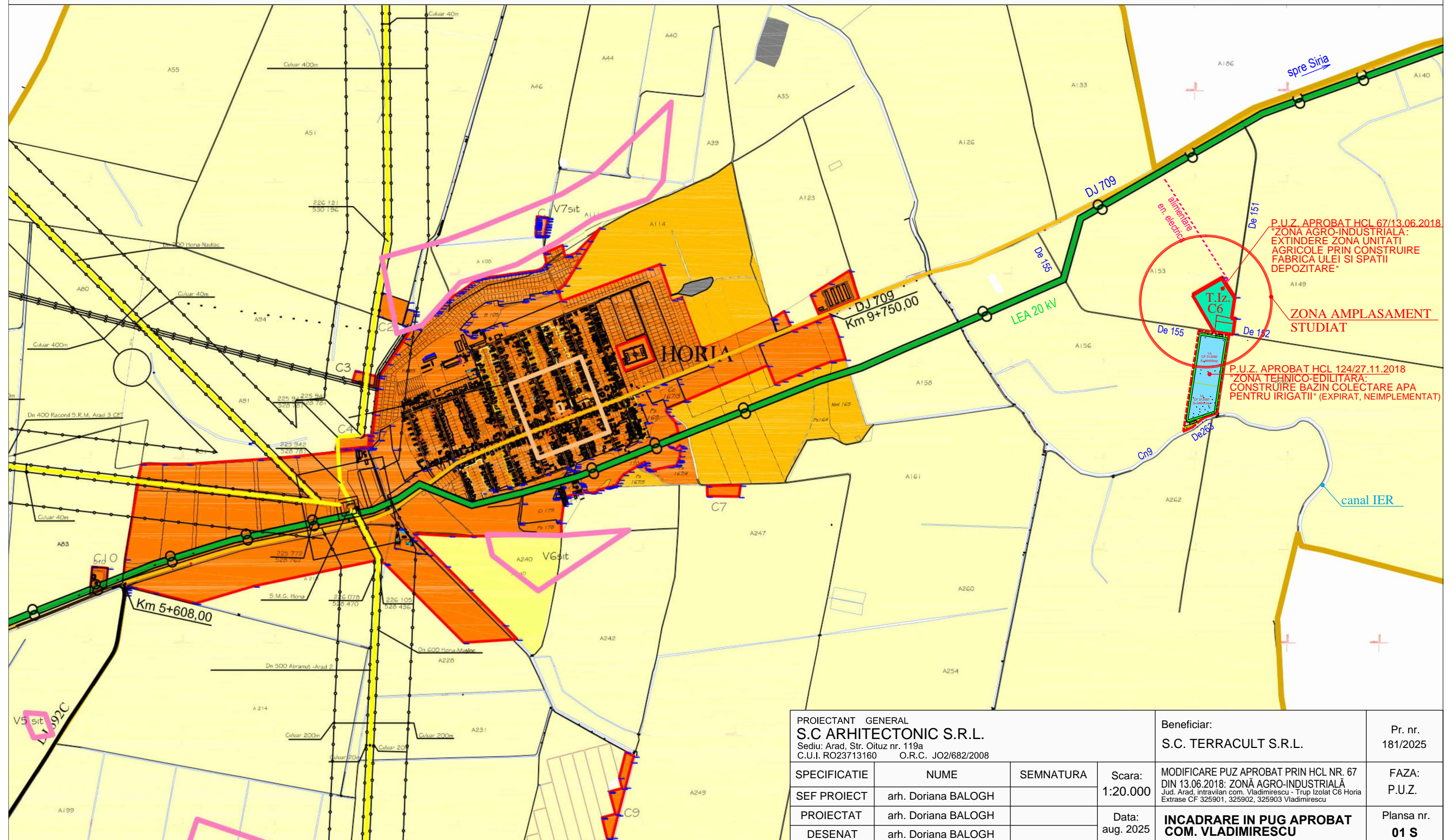
PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018

ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ

Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, 151

0 INCADRARE IN PUG COM. VLADIMIRESCU APROBAT



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. TERRACULT S.R.L.	Pr. nr. 181/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:20.000	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018: ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6 Horia Extrase CF 325901, 325902, 325903 Vladimirescu	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: aug. 2025	INCADRARE IN PUG APROBAT COM. VLADIMIRESCU	Plansa nr. 01 S
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

PLAN URBANISTIC ZONAL







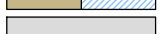
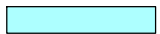



MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018

ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ

Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, 151

1 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:

-  LIMITA ZONA PROPUSE SPRE MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT HCL 67/13.06.2018 - TRUP IZOLAS = 57.000 mp CONFORM EXTRASE CF 325901, 325902, 325903 VLADIMIRESCU
-  LIMITA ZONA STUDIATA S = 128.400 mp
-  LIMITA INTRAVILAN TRUP IZOLAT NR. C6 HORIA
-  ZONA AGRO-INDUSTRIALA REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT HCL 67/13.06.2018 TRUP IZOLAT C6
-  TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
-  CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, ANEXE, BIROURI ADMINSTRATIVE EXISTENTE
-  CONSTRUCTII, DOTARI SI AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE
-  ZONA PLATFORME CAROSABILE, DE DEPOZITARE IN AER LIBER SI PARCAJE EXISTENTA
-  ZONA IAZURI, COLECTARE APE PLUVIALE EXISTNETE
-  DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE
-  PERIMETRE MAXIME DE CONSTRUIBILITATE PROPUSE PRIN PUZ APROBAT HCL 67/13.06.2018 TRUP IZOLAT

	Existent conf. PUZ aprobat HCL 67/13.06.2018
P.O.T. maxim	40,00 %
C.U.T. maxim	0,72

Parcela (CF325903)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
700	529992.011	230647.743	12.017
701	529997.979	230658.174	99.302
702	530047.527	230744.232	167.800
703	529881.645	230718.932	113.390
704	529769.551	230701.836	83.037
705	529787.652	230620.796	33.737
706	529754.122	230617.062	56.586
707	529697.884	230610.800	5.066
708	529698.620	230605.788	36.414
709	529703.908	230569.760	207.423
710	529883.628	230466.198	28.576
711	529897.902	230490.954	182.999
712	529989.272	230649.510	3.260

S(CF325903)=48297.55mp P=1029.608m

P+mezanin, Hmax=40m

Ia	POT 40%
	CUT 0,72

UNITATI AGRO-INDUSTRIALE

P+mezanin, Hmax=15m

Ia	POT 40%
	CUT 0,72

UNITATI AGRO-INDUSTRIALE

P+mezanin, Hmax=15m

Ia	POT 40%
	CUT 0,72

UNITATI AGRO-INDUSTRIALE

Parcela (CF325901)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
850	529752.693	230718.632	13.243
851	529739.564	230716.896	100.890
706	529754.122	230617.062	33.737
705	529787.652	230620.796	83.037
704	529769.551	230701.836	4.004
852	529768.759	230705.761	14.900
853	529765.813	230720.367	0.516
854	529765.302	230720.299	12.719

S(CF325901)=3029.36mp P=263.046m

Parcela (CF325902)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
851	529739.564	230716.896	56.641
855	529683.429	230709.341	99.596
707	529697.884	230610.800	56.586
706	529754.122	230617.062	100.890

S(CF325902)=5673.22mp P=313.712m

PUZ "ZONA TEHNICO-EDILITARA: CONSTRUIRE BAZIN COLECTARE APA PENTRU IRIGATII" APROBAT HCL NR. 124/27.11.2018 (EXPIRAT, NEIMPLEMENTAT)

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

Beneficiar:
S.C. TERRACULT S.R.L.

Pr. nr.
181/2025

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH		1:2.000
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH		Data:
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH		aug. 2025

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018: ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6 Horia Extrase CF 325901, 325902, 325903 Vladimirescu

FAZA:
P.U.Z.

SITUATIA EXISTENTA

Plansa nr.
01 A

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018

ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ

Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, 151

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA:

- LIMITA ZONA PROPUSA SPRE MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT HCL 67/13.06.2018 - TRUP IZOLAS = 57.000 mp
- CONFORM EXTRASE CF 325901, 325902, 325903 VLADIMIRESCU
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 128.400 mp
- LIMITA INTRAVILAN TRUP IZOLAT NR. C6 HORIA
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA AGRO-INDUSTRIALA - CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, ANEXE, BIROURI ADMINISTRATIVE, POATE INCLUDE SI ZONELE TEHNICO-EDILITARE, PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, ETC.
- ZONA ACESE, PLATFORME CAROSABILE, DE DEPOZITARE IN AER LIBER SI PARCAJE
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE
- TEREN REZERVAT PENTRU O POSIBILA DEZVOLTARE A DRUMULUI DE EXPLOATARE EXISTENT De 151 (S = 1.120 mp)
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE PROPU, REGIM MAXIM DE INALTIME PROPU P+2E (SE MENTINE Hmax 15 m), RESPECTIV Hmax SILOZURI 40 m (SE MENTINE)
 - DOTARILE TEHNICO-EDILITARE POT FI AMPLASATE IN AFARA ACESTUI PERIMETRU
 - POT FI INCLUDE IN ACEST PERIMETRU PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, ETC.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU	
	MP	%	MP	%
1 ZONA AGRO-INDUSTRIALA - TRUP IZOLAT C6	57.000	44,40	57.000	44,40
2 TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN	60.246	46,92	60.246	46,92
3 ZONA TEHNICO-EDILITARA CONF. PUZ APROBAT HCL 124 / 27.11.2018	7.886	6,14	7.886	6,14
4 DRUMURI DE EXPLOATARE	3.268	2,55	3.268	2,55
TOTAL GENERAL	128.400	100%	128.400	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA TRUP IZOLAT C6 SITUATIA EXISTENTA - CONFORM PUZ APROBAT

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, DEPOZITE CEREALE, SILOZURI, ADMINISTRATIV, etc.	21.300	37,37	22.800	40,00
2 CONSTRUCTII, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE	1.500	2,63	1.710	3,00
3 DRUMURI INCINTA, PLATFORME CAROSABILE	19.950	35,00	21.090	37,00
4 ZONE VERZI SI AMENAJARI ORNAMENTALE	14.250	25,00	11.400	20,00
TOTAL GENERAL	57.000	100%	57.000	100%

Parcela (CF325903)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
700	52992.012	230647.743	12.017
701	52997.979	230658.174	99.302
702	530047.527	230744.232	167.800
703	529881.645	230718.932	113.390
704	529769.551	230701.836	83.037
705	529787.652	230620.796	33.737
706	529754.122	230617.062	56.586
707	529697.884	230610.800	5.066
708	529698.620	230605.788	36.414
709	529703.908	230569.760	207.423
710	529883.628	230466.198	28.576
711	529897.902	230490.954	182.999
712	529989.272	230649.510	3.260

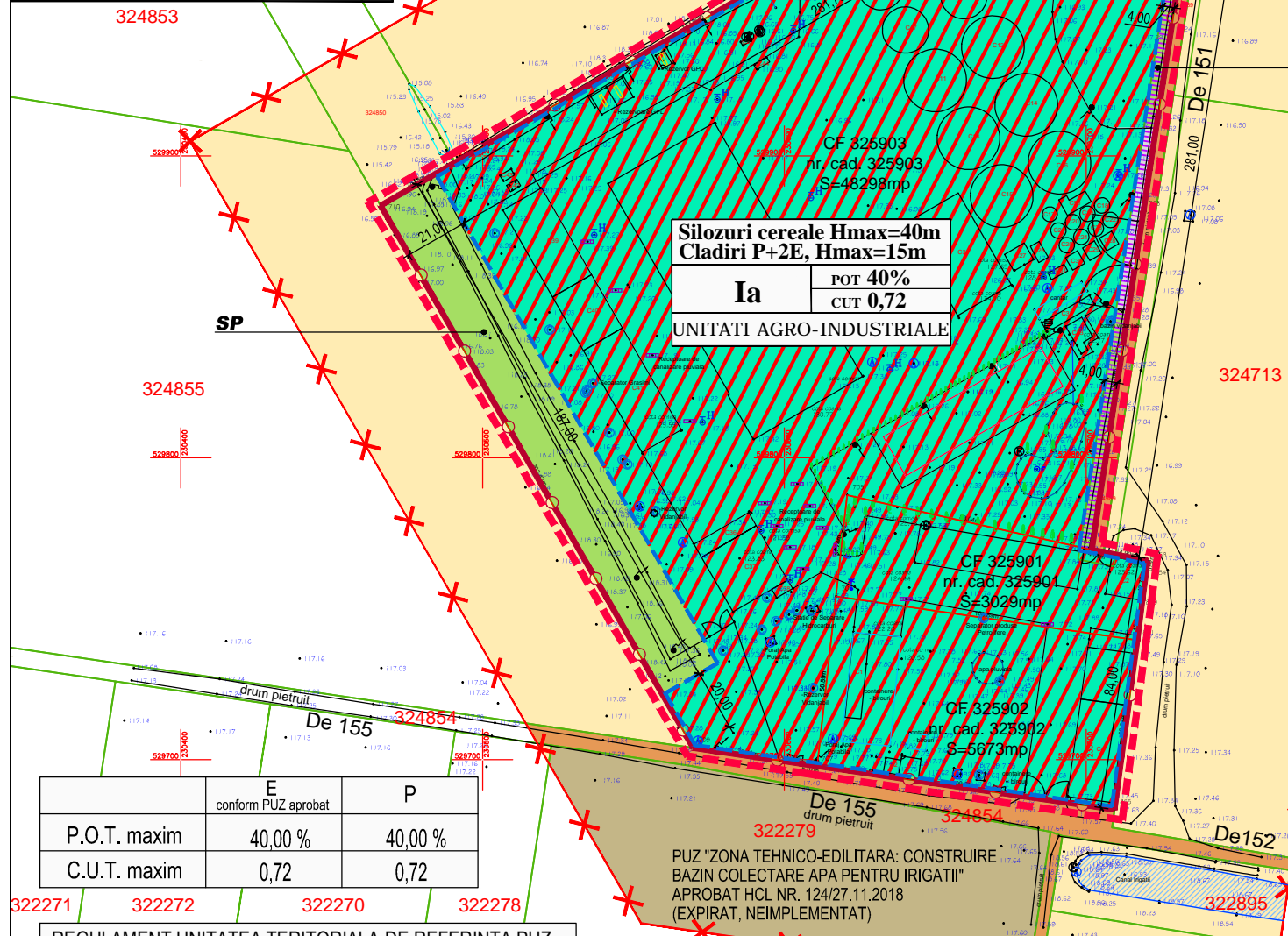
S(CF325903)=48297.55mp P=1029.608m

Parcela (CF325901)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
850	529752.693	230718.632	13.243
851	529739.564	230716.896	100.890
706	529754.122	230617.062	33.737
705	529787.652	230620.796	83.037
704	529769.551	230701.836	4.004
852	529768.759	230705.761	14.908
853	529765.813	230720.367	0.516
854	529765.302	230720.299	12.719

S(CF325901)=3029.36mp P=263.046m

Parcela (CF325902)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
851	529739.564	230716.896	56.641
855	529683.429	230709.341	99.596
707	529697.884	230610.800	56.586
706	529754.122	230617.062	100.890

S(CF325902)=5673.22mp P=313.712m



Silozuri cereale Hmax=40m
Cladiri P+2E, Hmax=15m

Ia	POT 40%
	CUT 0,72

UNITATI AGRO-INDUSTRIALE

	E conform PUZ aprobat	P
P.O.T. maxim	40,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,72	0,72

REGULAMENT UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR TRUP IZOLAT C6
 ZONA FUNCTIONALA Ia - UNITATI AGRO-INDUSTRIALE
 SUBUNITATI:
 Ia CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, DEPOZITE CEREALE, SILOZURI
 CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE
 PP DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PARCAJE SI DE DEPOZITARE IN AER LIBER
 Te CONSTRUCTII SI AMENAJARI / DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 Sp ZONE VERZI SI AMENAJARI ORNAMENTALE
 RCc REZERVA TEREN PENTRU POSIBILITATE DEZVOLTARE De 151 EXISTENT

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: S.C. TERRACULT S.R.L.	Pr. nr. 181/2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2.000	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018: ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6 Horia Extrase CF 325901, 325902, 325903 Vladimirescu	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH		Data: aug. 2025		REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH				
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH				

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018

ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ

Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, 151

3 REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA INSTALATII ELECTRICE

- Iluminat incinta echipat cu LED 103W / 9400lm existent
- Racord direct monofazic respectiv trifazic aparataj, echipamente sau masini electrice
- Tablouri electrice existente
- Traseu cabluri joasa tensiune pentru iluminat platforma, montate ingropat la cota -0,8m. La trecere sub platforme sau drumuri din beton, asfalt sau pavele/dale vor fi protejate protejate in tub PVC-G - existente
- Traseu propus cabluri joasa tensiune pentru forta, montate ingropat la cota -0,8m. La trecere sub platforme sau drumuri din beton, asfalt sau pavele/dale vor fi protejate protejate in tub PVC-G - existente
- Traseu propus cabluri medie tensiune, montate ingropat la cota -1,0m. Vor fi protejate protejate in tub PVC-G - existent
- Banda OLZn 30x3,5mm/70µm montata ingropat in urmatoarele conditii:
- la cota -0,8m sub cota solului sistematizat (in teren natural)
- imbinari protejate impotriva coroziunii prin acoperire cu bitum
- Conductor rotund OLZn Ø10mm/50µm montat ingropat in urmatoarele conditii:
- la cota -0,8m sub cota solului sistematizat, in pamant natural
- imbinari protejate impotriva coroziunii prin acoperire cu bitum
- Electrode vertical al prizei de pamant cruce OLZn 50x50x3mm/70µm, lungime 2m, batut in pamant in urmatoarele conditii:
- cu partea superioara la cota -0,5m sub cota solului nesistematizat (in pamant natural)
- conectat la conductorul (electrodul) orizontal prin sudura sau prin intermediul unei bucati de conductor rotund OLZn Ø10mm/50µm cu conector simplu tip OBO cod 5304 10 5 sau similar
- Piesa de separatie pentru racordarea instalatiei de protectie impotriva socurilor electrice la priza de pamant, conectata la priza de pamant cu banda OLZn
- Piesa de separatie pentru paratrasnet, Rd8-10mm/Rd8-10mm, montata aparent la inaltimea de 2m
- Ansamblu catarg-dispozitiv de captare PDA 60
- Conductor de coborare si echipotentializare al instalatiei IPT exterioare realizat din OLZn Ø8mm/50µm pozat cu suportii metalici omologati
- Conexiune a instalatiei IPT exterioara

LEGENDA INSTALATII STINGERE

- Conducta apa stingere cu hidranti exteriori - existenta
- Hex Hidrant exterior subteran, DN 80 mm - existent
- Hpr Hidrant exterior subteran, DN 80 mm - proiectat
- G-PSI Gospodarie PSI - existenta, compusa din rezerva apa supraterana 324 mc si statie pompare apa 2 x .20 l/s
- RAC-PSI Racord PSI, de tip "A" pentru autospeciala stingere - existent

LEGENDA INSTALATII SANITARE

- Conducta apa rece - existenta PE-HD 32 mm
- Conducta apa rece - propusa PE-HD 32 mm
- Conducta canalizare menajera - existenta PVC-KG SN4
- Conducta canalizare menajera - propusa PVC-KG SN4
- Conducta canalizare pluviala - existenta PVC-KG SN4
- FA Foraj apa potabila - existent
- CA Camin apa potabila - existent
- CMe Camin canalizare menajera - existent
- CMp Camin canalizare menajera - proiectat si executat
- SG Separator de grasimi V = 500 l - proiectat
- RV Rezervor vidanjabil canalizare menajera - existent
- CPp Camin canalizare pluviala - proiectat si executat
- Rp Receptor canalizare pluviala - existent
- SH1 Separator hidrocarburi canalizare pluviala - existent
- TI Tunel infiltratie canalizare pluviala - existent
- SH2 Separator hidrocarburi canalizare pluviala V = 2700 l - proiectat si executat

Parcela (CF325903)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
700	529992.012	230647.743	12.017
701	529997.979	230658.174	99.302
702	530047.527	230744.232	167.800
703	529881.645	230718.932	113.390
704	529769.551	230701.836	83.037
705	529787.652	230620.796	33.737
706	529754.122	230617.062	56.586
707	529697.884	230610.800	5.066
708	529698.620	230605.788	36.414
709	529703.908	230569.760	207.423
710	529883.628	230466.198	28.576
711	529897.902	230490.954	182.999
712	529989.272	230649.510	3.260

S(CF325903)=48297.55mp P=1029.608m

Parcela (CF325901)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
850	529752.693	230718.632	13.243
851	529739.564	230716.896	100.890
706	529754.122	230617.062	33.737
705	529787.652	230620.796	83.037
704	529769.551	230701.836	4.004
852	529768.759	230705.761	14.900
853	529765.813	230720.367	0.516
854	529765.302	230720.299	12.719

S(CF325901)=3029.36mp P=263.046m

Parcela (CF325902)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
851	529739.564	230716.896	56.641
855	529683.429	230709.341	99.596
707	529697.884	230610.800	56.586
706	529754.122	230617.062	100.890

S(CF325902)=5673.22mp P=313.712m

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: S.C. TERRACULT S.R.L.	Pr. nr. 181/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:2.000	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018: ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6 Horia Extrase CF 325901, 325902, 325903 Vladimirescu
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH		Data: aug. 2025	
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH			
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH			FAZA: P.U.Z.
REGLEMENTARI EDILITARE				Plansa nr. 03 A

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018

ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ

Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, 151

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

Parcela (CF325903)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
700	529992.012	230647.743	12.017
701	529997.979	230658.174	99.302
702	530047.527	230744.232	167.800
703	529881.645	230718.932	113.390
704	529769.551	230701.836	83.037
705	529787.652	230620.796	33.737
706	529754.122	230617.062	56.586
707	529697.884	230610.800	5.066
708	529698.620	230605.788	36.414
709	529703.908	230569.760	207.423
710	529883.628	230466.198	28.576
711	529897.902	230490.954	182.999
712	529989.272	230649.510	3.260

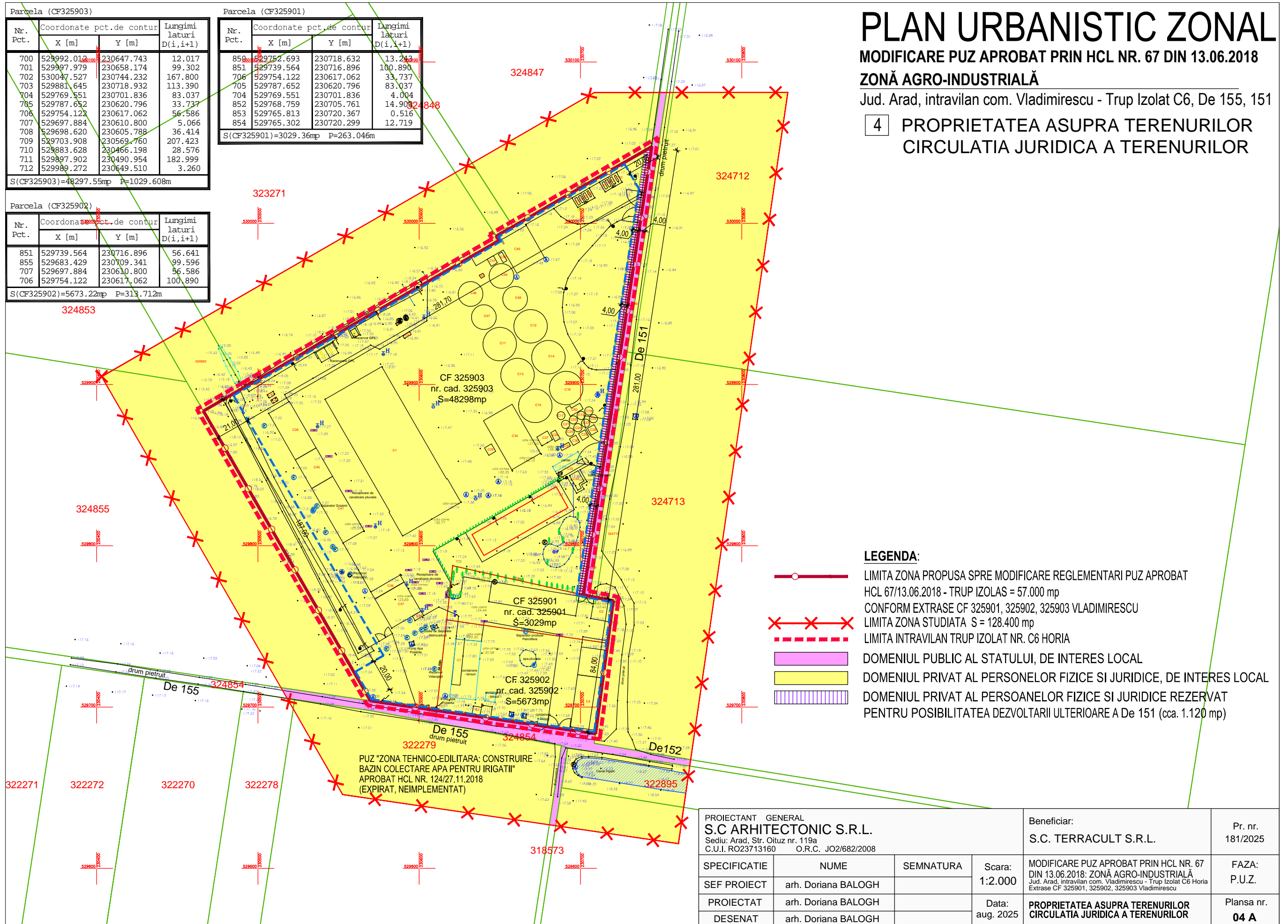
S(CF325903)=48297.55mp P=1029.608m

Parcela (CF325901)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
850	529752.693	230718.632	13.243
851	529739.564	230716.896	100.890
706	529754.122	230617.062	33.737
705	529787.652	230620.796	83.037
704	529769.551	230701.836	4.004
852	529768.759	230705.761	14.908
853	529765.813	230720.367	0.516
854	529765.302	230720.299	12.719

S(CF325901)=3029.36mp P=263.046m

Parcela (CF325902)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
851	529739.564	230716.896	56.641
855	529683.429	230709.341	99.596
707	529697.884	230610.800	56.586
706	529754.122	230617.062	100.890

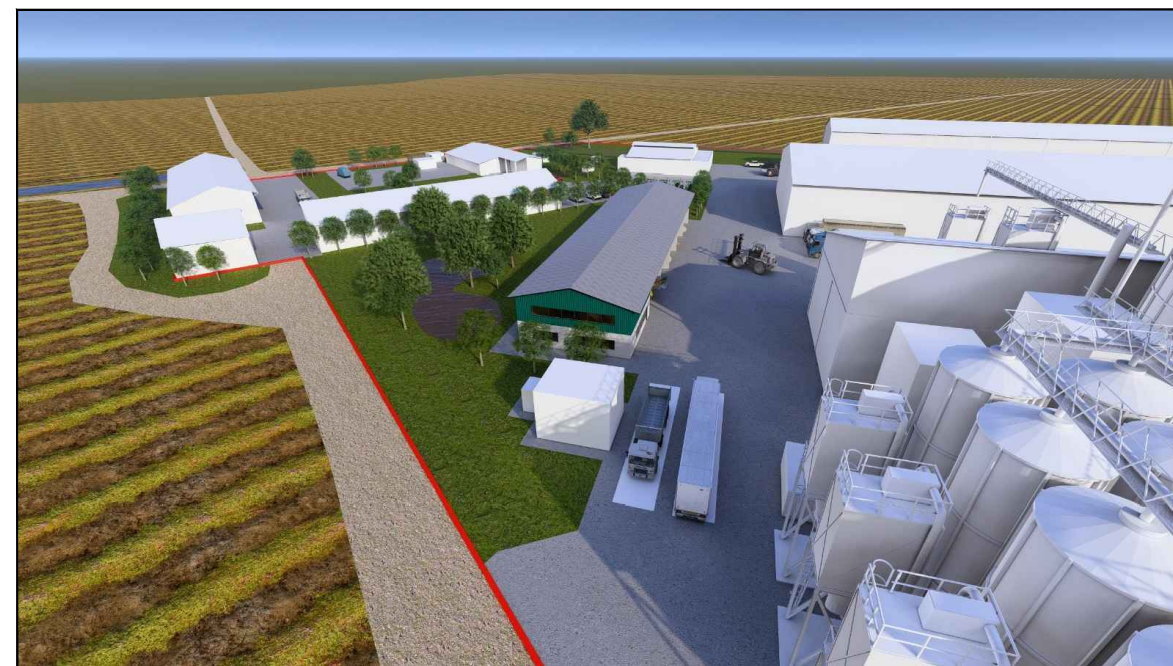
S(CF325902)=5673.22mp P=313.712m



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD-VEST



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD



VEDERE AERIANA DINSPRE EST



VEDERE AERIANA



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: S.C. TERRACULT S.R.L.	Pr. nr. 181/2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:2.000	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018: ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6 Horia Extrase CF 325901, 325902, 325903 Vladimirescu	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				Data: aug. 2025
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67 DIN 13.06.2018

ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ

Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6, De 155, 151

6 POSIBILITATE DE MOBILARE

LEGENDA:

- LIMITA ZONA PROPUȘA SPRE MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT HCL 67/13.06.2018 - TRUP IZOLAS = 57.000 mp
- CONFORM EXTRASE CF 325901, 325902, 325903 VLADIMIRESCU
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 128.400 mp
- LIMITA INTRAVILAN TRUP IZOLAT NR. C6 HORIA
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, ANEXE, BIROURI ADMINSTRATIVE EXISTENTE
- CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, ANEXE, BIROURI ADMINSTRATIVE, ETC. PROPUȘE
- CONSTRUCTII, DOTARI SI AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE
- ZONA PLATFORME CAROSABILE, DE DEPOZITARE IN AER LIBER SI PARCAJE
- ZONA IAZURI, COLECTARE APE PLUVIALE
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE
- TEREN REZERVAT PENTRU O POSIBILA DEZVOLTARE A DRUMULUI DE EXPLOATARE EXISTENT De 151 (S = 1.120 mp)
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE PROPUȘ, REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUȘ P+2E (SE MENTINE Hmax 15 m), RESPECTIV Hmax SILOZURI 40 m (SE MENTINE)
 - DOTARILE TEHNICO-EDILITARE POT FI AMPLASATE IN AFARA ACESTUI PERIMETRU
 - POT FI INCLUDE IN ACEST PERIMETRU PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, ETC.

(Z1)

Silozuri cereale Hmax=40m			
Cladiri P+2E, Hmax=15m			
Ia	POT 40%		
	CUT 0,72		
UNITATI AGRO-INDUSTRIALE			

	E	P
P.O.T. maxim	40,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,72	0,72

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA TRUP IZOLAT C6
SITUATIA EXISTENTA - CONFORM PUZ APROBAT

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE, DEPOZITE CEREALE, SILOZURI, ADMINISTRATIV, etc.	21.300	37,37	22.800	40,00
2 CONSTRUCTII, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE	1.500	2,63	1.710	3,00
3 DRUMURI INCINTA, PLATFORME CAROSABILE	19.950	35,00	21.090	37,00
4 ZONE VERZI SI AMENAJARI ORNAMENTALE	14.250	25,00	11.400	20,00
TOTAL GENERAL	57.000	100%	57.000	100%

Parcela (CF325903)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
700	529992.011	230647.743	12.017
701	529997.979	230658.174	99.302
702	530047.527	230744.232	167.800
703	529881.645	230718.932	113.390
704	529769.551	230701.836	83.037
705	529787.652	230620.796	33.737
706	529754.122	230617.062	56.586
707	529697.884	230610.800	5.066
708	529698.620	230605.788	36.414
709	529703.908	230569.760	207.423
710	529883.628	230466.198	28.576
711	529887.902	230490.954	182.999
712	529989.272	230649.510	3.260

S(CF325903)=48297.55mp P=1029.608m

Parcela (CF325901)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
850	529752.693	230718.632	13.243
851	529739.564	230716.896	100.890
706	529754.122	230617.062	33.737
705	529787.652	230620.796	83.037
704	529769.551	230701.836	4.004
852	529768.759	230705.761	14.900
853	529765.813	230720.367	0.516
854	529765.302	230720.299	12.719

S(CF325901)=3029.36mp P=263.046m

Parcela (CF325902)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
851	529739.564	230716.896	56.641
855	529683.429	230709.341	99.596
707	529697.884	230610.800	56.586
706	529754.122	230617.062	100.890

S(CF325902)=5673.22mp P=313.712m

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH	
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH	

Beneficiar:
S.C. TERRACULT S.R.L.

Pr. nr.
181/2025

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 67
DIN 13.06.2018: ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ
Jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu - Trup Izolat C6 Horia
Extrase CF 325901, 325902, 325903 Vladimirescu

FAZA:
P.U.Z.

POSIBILITATE DE MOBILARE
***PLANSĂ CU TITLU DE SUGESTIE**

Plansa nr.
06 A

Scara:
1:2.000

Data:
aug. 2025