



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 26123/22.08.2025

ANUNȚ ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL INIȚIAT DE DORIN VARGA

"Dezvoltare zona mixta: comert si servicii, unitati industriale si depozitare", extravilan, com. Vladimirescu, jud. Arad

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **elaborarea propunerilor PUZ și RLU aferent** pentru dezvoltare **zona mixta: comert si servicii, unitati industriale si depozitare** de către **DORIN VARGA**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **10.000 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **extravilanul Comunei Vladimirescu**, identificat prin **CF nr. 336788 Vladimirescu**.

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

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

Publicul interesat poate formula propuneri, sugestii, opinii, observații și sesiza probleme legate de propunerile preliminare ale PUZ și RLU aferent, în scris, în termen de 25 zile calendaristice de la data prezentului anunț, adică în perioada 26.08.2025 – 19.09.2025.

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 01.10.2025.

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





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

141/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
VARGA DORIN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE"
Amplasament:	loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu
Beneficiar:	VARGA DORIN
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general:	TATA ARCHITECTS s.r.l.
Proiect nr.:	141/2025
Data elaborării:	Iunie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 199/18.06.2025 și avizul de oportunitate nr. 7/05.08.2025.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații are o suprafața totală de **10.000 mp**, este liber de construcții și este compus din imobilul teren care se identifică prin CF nr. 336788 Vladimirescu.

Terenul este în proprietatea dnului MALIȚA Daniel-Florin și a dnei MALIȚA Greta-Kinga, iar în CF este notată promisiune de vânzare-cumpărare în favoarea lui VARGA Dorin.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- alte reglementări specifice zonei și funcțiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Pe parcela propusă spre reglementare se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru comerț și servicii de interes public și/sau unități industriale nepoluante și de depozitare.

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

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusă spre reglementare. Se propun 2 accesuri pe proprietate astfel:

- Racord carosabil realizat cu DC68 (str. Padurii), de pe limita vestică de proprietate, cu lățimea de max. 10 m.
- Racord carosabil realizat cu drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est, aflat la limita sudică a amplasamentului, cu lățimea de max. 10 m.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- Certificatul de urbanism nr. 199/18.06.2025;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 7/05.08.2025;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcelă **cu categoria de folosință arabilă în extravilan**. Zona propusă spre reglementare prezintă front la drumul comunal DC68 (str. Padurii) aflat la vest de amplasament și la Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est, aflată la sud de amplasament. -

În zonele din vecinătate fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Realizarea Centurii Ocolitoare și ulterior a drumului colector în imediată apropiere a zonei propuse spre reglementare, asigură un potențial crescut de dezvoltare.

Terenul propus spre reglementare se află într-o zonă aflată în plin proces de dezvoltare, caracterizată prin apariția și consolidarea unor activități economice și de servicii. La nord de amplasament se regăsesc construcții existente cu funcțiune de servicii, pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUZ. La sud, amplasamentul se învecinează cu Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a obiectivului „Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”, în culoarul de zbor al Aeroportului Arad și parțial în zona de siguranță a conductei proiect BRUA – Transgaz.

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

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului, completând zona de servicii aflată în dezvoltare în proximitate și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată în extravilanul localității Vladimirescu, jud. Arad, în partea de est a localității, aflându-se la nord de Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

- Nord** – proprietate privată în extravilan – CF nr. 336789 Vladimirescu;
- Est** – proprietate privată în extravilan – CF nr. 319637 Vladimirescu;
- Sud** – varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est – CF nr. 335683 Vladimirescu;
- Vest** – Drum comunal DC68 (str. Padurii) – CF nr. 325862 Vladimirescu.

Zona studiată, în suprafața de 80.000 mp, este cea indicată prin **certificatul de urbanism nr. 199/18.06.2025**, după cum urmează:

- Nord** – zonele funcționale situate adiacent canalelor identificate prin CF nr. 318820 și 325838 Vladimirescu;
- Est** – primele 3 imobile vecine și punctele de racord la utilități;
- Sud** – zonele funcționale situate în partea de sud a Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est;
- Vest** – zonele funcționale situate vis-a-vis de drumul comunal DC 68;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are o formă neregulată, încadrându-se într-un dreptunghi cu laturile maxime de 97,37 m și 111,60 m.

Profilul terenului este relativ plat. Cotele de nivel oscilează între 111,80 și 112,36 NMN.

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

Geologia regiunii.

Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Vladimirescu, CF 336788, jud. Arad.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

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

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

Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Giurgeu, la 1350 m altitudine, de pe versantul sud-vestic al Muntelui Negru în apropierea Vârfului Fagului, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77. _

Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

Temperatura aerului:

Media lunară minimă: -1,2oC – Ianuarie;

Media lunară maximă: +21,5 oC – Iulie, August;

Temperatura minimă absolută: -35,53oC;

Temperatura maximă absolută: +42,5oC;



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

Temperatura medie anuală: +10,70C;

Precipitații:

Media anuală: 600...700 mm.

Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

Seismicitatea zonei

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control TC a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este ag = 0,20 g, iar perioada de colț este Tc = 0,70 sec, conform figurilor de mai sus.

Apa subterană. Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

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

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile prăfoase și nisipoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mijlocie.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri, aflate în stare de îndesare medie.

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

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

$$p_{conv} = 285,00 \text{ kPa};$$

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat se încadrează în tipul de risc „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

2.4. Circulația

Zona propusa spre reglementare prezintă front la str. Padurii (DC68) aflata la vest de amplasament si front la drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est, aflata la sud de amplasament. La acest moment, nu exista reglementat accesul pe amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcela **cu categoria de folosinta arabil în extravilan.**

În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Realizarea Centurii Ocolitoare și ulterior a drumului colector în imediata apropiere a zonei propuse spre reglementare, asigură un potențial crescut de dezvoltare.

Pe teren nu se afla constructii.

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 199/18.06.2025 emis de primarul Comunei Vladimirescu, amplasamentul **NU se află** într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

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

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- parțial în zona de siguranță și de protecție a obiectivului „Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”;
- parțial în zona de siguranță a conductei proiect BRUA – Transgaz;
- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

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

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune în apropiere de rețea de apă potabilă, canalizare și energie electrică. Rețeaua de apă potabilă și de canalizare menajeră se afla la aprox. 600 - 700 m nord de amplasament, pe str. Padurii. Rețeaua de energie electrică se afla pe str. Padurii, în dreptul proprietății.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. În zonele din vecinătate fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Realizarea Centurii Ocolitoare și a drumului colector în imediata apropiere a zonei propuse spre reglementare, asigură un potențial crescut de dezvoltare.

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

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

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, VARGA DORIN, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 7/05.08.2025.

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

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

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

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin dezvoltarea unei funcțiuni de comerț/servicii și/sau unitati industriale nepoluante și depozitare, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 336788 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 7/05.08.2025, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

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

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

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

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **Certificat ului de Urbanism nr. 199/18.06.2025** emis de Primaria Comunei Vladimirescu, prin PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015, având o perioadă de valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în **extravilan**.

Nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 10.000 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a obiectivului „Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”, în culoarul de zbor al Aeroportului Arad și parțial în zona de siguranță a conductei proiect BRUA – Transgaz.

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în incinta se va realiza prin intermediul unui racord cu latime maximă de 10 m din str. Padurii (DC68) și a unui racord cu latime maximă de 10 m din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est. Ambele racorduri pot fi realizate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

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

Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est, și anume 50 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

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

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

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

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

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

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

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

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

și/sau

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

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

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

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

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

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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zona funcțională:

1. ISid – Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

cu următoarele utilizări:

Utilizări admise: construcții pentru servicii, comerț, depozitare și unitati industriale nepoluante, stații carburanți, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, cai de acces, platforme carosabile de incinta, parcaje, elemente de signalistica, dotari tehnico-edilitare, imprejmuiiri, spatii verzi de incinta.

Utilizari admise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a conductei a conductei proiect BRUA – Transgaz si a Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est.

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

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

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

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

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- fata de frontul stradal al str. Padurii (DC68) (limita vestică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m de la limita de proprietate;

- fata de frontul stradal al Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est (limita sudică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate.

In zona de protectie a Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile. Conf. art. 47 din Ordonanta nr. 43/1997 republicata privind



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

regimul drumurilor, prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita estica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H_{max} cladire/2.

Fata de limita laterala (limita nordica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m, dar nu mai puțin de H_{max} cladire/2;

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

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a drumurilor de incinta si platformelor carosabile, a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propusa spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Circulatii si accesuri:

Accesul în incinta se va realiza prin intermediul unui racord cu latime maxima de 10 m din str. Padurii (DC68) si a unui racord cu latime maxima de 10 m din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est. Ambele racorduri pot fi realizate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Stationarea autovehiculelor:

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

- Pentru construcțiile servicii/comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

- Pentru construcțiile de depozitare/logistica vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

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

Inaltimea maxima a admisibila a cladirilor:

Hmax constructii = **15,00 m.**

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

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

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

Spatii libere si spatii plantate:

Pe parcela propusa spre reglementare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei**, respectiv min. 2.000 mp.

Imprejmuiri:

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

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

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

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

POT max = 50,00 %
CUT max = 1,00

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 80.000 MP

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE CIRCULAȚIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	19.755	24,69%	19.755	24,69%
CANAL – CN 463	1.270	1,59%	1.270	1,59%



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	58.297	72,87%	48.297	60,37%
ZONA SERVICII	678	0,85%	678	0,85%
ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - PROPUS	0,00	0,00%	10.000	12,50%
TOTAL GENERAL	80.000	100%	80.000	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 10.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	10.000	100%	0,00	0,00%
Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - PROBUS				
Construcții comert, servicii, producție nepoluanta si/sau depozitare, statie carburanti, clădiri administrative, de prezentare, de pază (max. 50% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	5.000	50,00%
Zone verzi de incinta (min. 20% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	2.000	20,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	3.000	30,00%
TOTAL GENERAL	10.000	100%	10.000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existentă:

- Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune in apropiere de rețea de apa potabila, canalizare si energie electrica. Rețeaua de apa potabila si de canalizare menajera se afla la aprox. 600 - 700 m nord de amplsament, pe str. Padurii. Rețeaua de energie electrica se afla pe str. Padurii, in dreptul proprietatii.

Situatia propusă:

- Alimentarea cu apă potabilă** – va fi asigurată prin extinderea rețelei publice de apa potabila existenta la aprox. 600 - 700 m nord de amplsament, pe str. Padurii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei.
- Canalizarea menajeră** – va fi asigurată prin extinderea rețelei publice de canalizare existenta la aprox. 600 - 700 m nord de amplsament, pe str. Padurii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

3. **Canalizarea pluvială** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompe de căldură.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile va fi asigurata printr-un bransament la rețeaua de energie electrica din zona, in partea de vest a amplasamentului, adiacent strazii Padurii, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
7. **Gospodărie comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

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

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

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ – Zona mixta – comert si servicii, unitati industriale si depozitare – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare si drumurile din incinta, considerate ape potential impurificate cu hidrocarburi, inainte de a fi deversate in sistemul centralizat de colectare si evacuare propus, vor fi trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi cu filtru coalescent SH, apoi dupa preepurarea din SH vor fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată si prin:



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 199/18.06.2025 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua publică de canalizare menajera a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi. Pe parcela propusa spre reglementare se vor amenaja zone verzi în suprafața de **minim 20% din suprafața parcelei**, respectiv min. 2.000 mp.

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

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

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

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

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. În zona de protecție a Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est se interzice amplasarea oricărui construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile, conf. Art. 47, OG nr. 43/1997.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin extinderea rețelelor de apă și canalizare existente la aprox. 600 m nord fata de amplasament.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun expropriieri.

Prin prezenta documentatie sunt propuse lucrari de utilitate publica si anume: extindere retea de apa si de canalizare, de-a lungul strazii Progresului, de la 600 m nord fata de amplasament.

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

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
 SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unui lot în suprafață de 10.000 mp, aflat în extravilan. În cadrul PUG Vladimirescu nu există reglementări pentru acest teren, iar intenția investitorului este de a schimba destinația terenului pentru a putea construi clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor, comerțului și unităților de industrie nepoluantă și depozitarii, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare activității precum zone administrative, de prezentare, de pază etc., cu asigurarea amenajării accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) .

Prin dezvoltarea urbanistică se reglementează condițiile de construire, accesurile și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei.

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din str. Padurii și din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare și racordarea incintei la acestea, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Realizare clădiri pentru comerț/servicii și/sau unități industriale nepoluante și depozitare și amenajările aferente, împrejmuire incintă;
- d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- e) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului extinderea infrastructurii edilitare și a accesurilor pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la încheierea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Astfel, un teren viran va fi valorificat și integrat prin realizarea unor hale pentru servicii/comerț, depozitare și/sau industrie nepoluantă. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.



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

141/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITARE", extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
VARGA DORIN

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 199/18.06.2025 și ale avizului de oportunitate nr. 7/05.08.2025.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Dorian BALOGH



Întocmit,

arh. Andreea TUȚU



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

141/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
Vladimirescu
VARGA DORIN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE"
loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

Baza legală a elaborării RLU:

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

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilul înscris în **C.F. nr. 336788 Vladimirescu**, în suprafață totală de **10.000 mp**, situat în extravilanul localității Vladimirescu, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **80.000 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a) Amenajarea accesului în incintă din str. Padurii și din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare și racordarea incintei la acestea, după caz.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

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

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

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE", extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

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

(4) În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zonă cu vătămări reversibile și se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a) și b) și anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, **fiind admise construcții comerciale cu o capacitate mai mică de 1000 persoane, inclusiv construcții pentru industrie și depozitare.**

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

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

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

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

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

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1,00

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

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

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

(3) In sensul prezentului regulament, se realizeaza urmatoarele obiective de utilitate publica:

- extindere retea de apa si de canalizare, de-a lungul strazii Progresului, de la 600 m nord fata de amplsament.

(4) Toate cheltuielile pentru realizarea lucrarilor de utilitate publica propuse in prezenta documentatie vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului. Comuna Vladimirescu nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

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

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

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

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

(3) În zona de protecție a Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile. Conf. art. 47 din Ordonanța nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor, prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

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

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

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

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre str. Padurii (DC68) și limita de proprietate dinspre Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

(2) Fata de frontul stradal al str. Padurii (DC68) (limita vestica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m de la limita de proprietate;

(3) Fata de frontul stradal al Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est (limita sudica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

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

(2) Față de limitele laterale și posterioară de proprietate, amplasarea clădirilor se va realiza astfel:

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

Fata de limita laterala (limita nordica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m, dar nu mai puțin de $H_{max} \text{ cladire} / 2$;

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

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

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

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

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

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

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

(4) Accesul în incinta se va realiza prin intermediul unui racord cu latime maximă de 10 m din str. Padurii (DC68) și a unui racord cu latime maximă de 10 m din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est. Ambele racorduri pot fi realizate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

ART. 26 – Accesuri pietonale

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

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

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

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

(4) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

ART. 30 – Parcelarea



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

(1) Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

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

Regim de înălțime: max. P+1E

Hmax constructii: **15,00 m**

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

ART. 33 – Parcaje

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

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

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

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

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

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

și/sau

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

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

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

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

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

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

ART. 34 – Spații verzi și plantate



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

(1) Pe parcela propusa spre reglementare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei**, respectiv min. 2.000 mp.

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

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

ART. 35 – Împrejmuiri

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

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

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

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

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

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

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

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

(7) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

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

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

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

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

ART. 37 – Litigiile

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

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

Zonele funcționale cu utilizările admise fiecărei zone sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru „DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE”,extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu, beneficiar VARGA DORIN.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **ZONA FUNCTIONALA:**
ISid – Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ISid – Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

cu următoarele utilizări:

Utilizări admise: construcții pentru servicii, comerț, depozitare și unitati industriale nepoluante, stații carburanți, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, cai de acces, platforme carosabile de incinta, parcaje, elemente de signalistica, dotari tehnico-edilitare, imprejmui, spatii verzi de incinta.

Utilizari admise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a conductei a conductei proiect BRUA – Transgaz si a Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est.

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

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

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

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

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- fata de frontul stradal al str. Padurii (DC68) (limita vestica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m de la limita de proprietate;

- fata de frontul stradal al Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est (limita sudica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate.

În zona de protecție a Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile. Conf. art. 47 din Ordonanța nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor, prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

Fata de limita posterioara de proprietate (limita estica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H_{max} cladire/2.

Fata de limita laterala (limita nordica de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m, dar nu mai puțin de H_{max} cladire/2;

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

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a drumurilor de incinta si platformelor carosabile, a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propusa spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Circulatii si accesuri:

Accesul in incinta se va realiza prin intermediul unui racord cu latime maxima de 10 m din str. Padurii (DC68) si a unui racord cu latime maxima de 10 m din drumul colector aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est. Ambele racorduri pot fi realizate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Stationarea autovehiculelor:

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

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

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

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

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

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



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

141/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
 SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
 DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
 Vladimirescu
 VARGA DORIN

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

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

Inaltimea maxima a admisibila a cladirilor:

Hmax constructii = **15,00 m.**

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

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

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

Spatii libere si spatii plantate:

Pe parcela propusa spre reglementare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei**, respectiv min. 2.000 mp.

Imprejmuiri:

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

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

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

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

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,00

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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



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

141/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788
Vladimirescu
VARGA DORIN

Conform P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. 92/23.07.2015, având o perioadă de valabilitate de 10 ani, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații nu este reglementat urbanistic.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Doriană BALOGH



Întocmit,

arh. Andreea TUȚU

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreea Tuțu'.



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

141/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITARE",extrav., CF nr. 336788 Vladimirescu
VARGA DORIN

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. si R.L.U. "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE"
- Amplasament: Loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu
- Număr proiect: 141/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: VARGA DORIN
- Proiectant: TARA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

Interventiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din str. Padurii si din drumul colector aferent Variantei Ocolitoarea a Municipiului Arad Est;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare si racordardarea incintei la acestea, după caz.

Interventiile în cadrul zonēi propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Realizare clădiri pentru comert/servicii și/sau unitati industriale nepoluante si depozitare si amenajarile aferente,împrejmuire incintă;
- d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- e) Amenajare zone verzi.

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

Etapa	Denumire lucrare		Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE"		-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii clădirilor care fac obiectul PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	1-2 luni de la etapa I	VARGA DORIN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obținere Autorizație de Construire în vederea construirii clădirilor care fac obiectul PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	3-6 luni de la Etapa II	VARGA DORIN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Realizare lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa III	24 luni de la etapa III	VARGA DORIN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea clădirilor care fac obiectul PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare , după caz.	1-2 luni de la Etapa IV	VARGA DORIN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

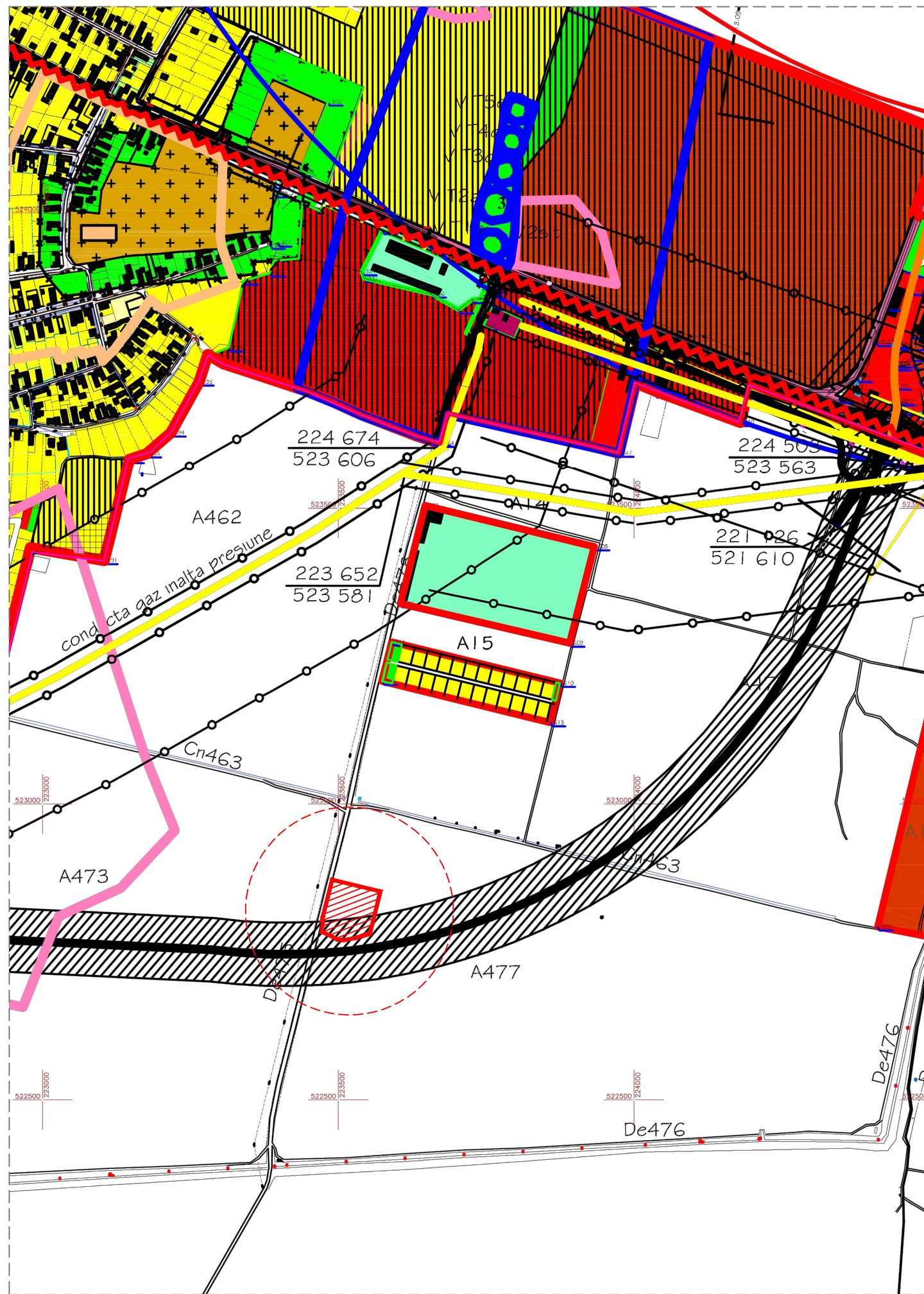
Însușit:

VARGA DORIN

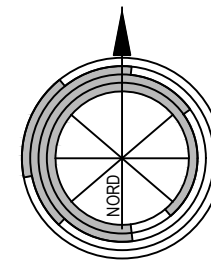
Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH





PUG VLADIMIRESCU IN CURS DE ELABORARE - REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII,
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu

0 INCADRARE IN ZONA



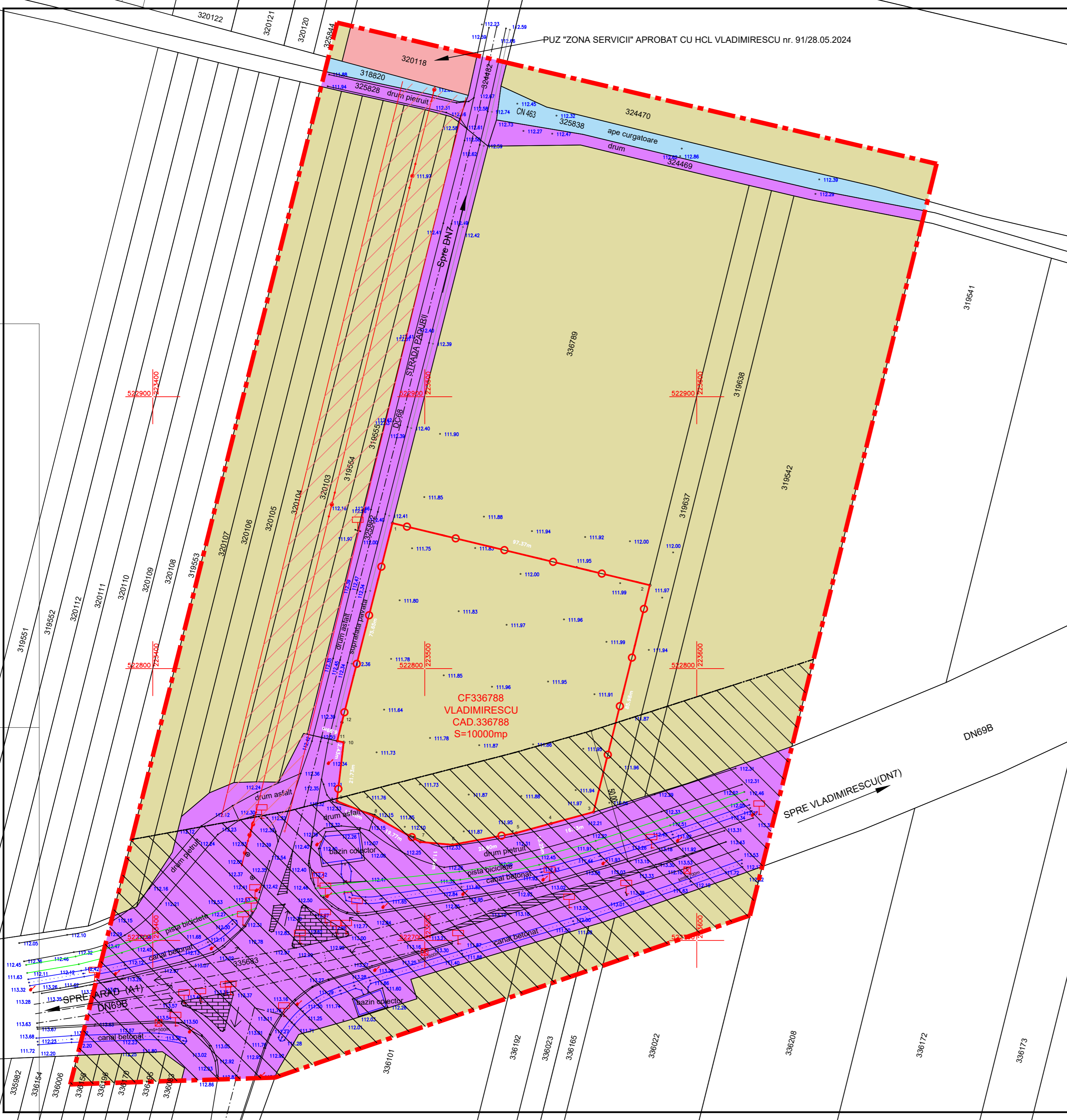
— LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU

▨ LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

S teren = 10.000 mp, conform C.F. nr. 336788 Vladimirescu

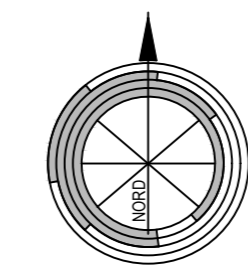
Teren proprietate MALITA DANIEL - FLORIN SI MALITA GRETA - KINGA, notat cu promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui VARGA DORIN

	TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com	BENEFICIAR: VARGA DORIN DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE "	Pr. nr.: 141/2025	
	Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tuțu Andreea Desenat arh. Holomei Oana	Scara: 1:1000 OBIECT: DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA	ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu Nr.plansa 00A	P.U.Z.
	Aug 2025	PUG VLADIMIRESCU IN CURS DE ELABORARE - REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	A3 (420x297)	



PUZ "ZONA SERVICII" APROBAT CU HCL VLADIMIRESCU nr. 91/28.05.2024

CF336788
VLADIMIRESCU
CAD.336788
S=10000mp



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu

1 SITUATIA EXISTENTA

Parcel (CAD336788)

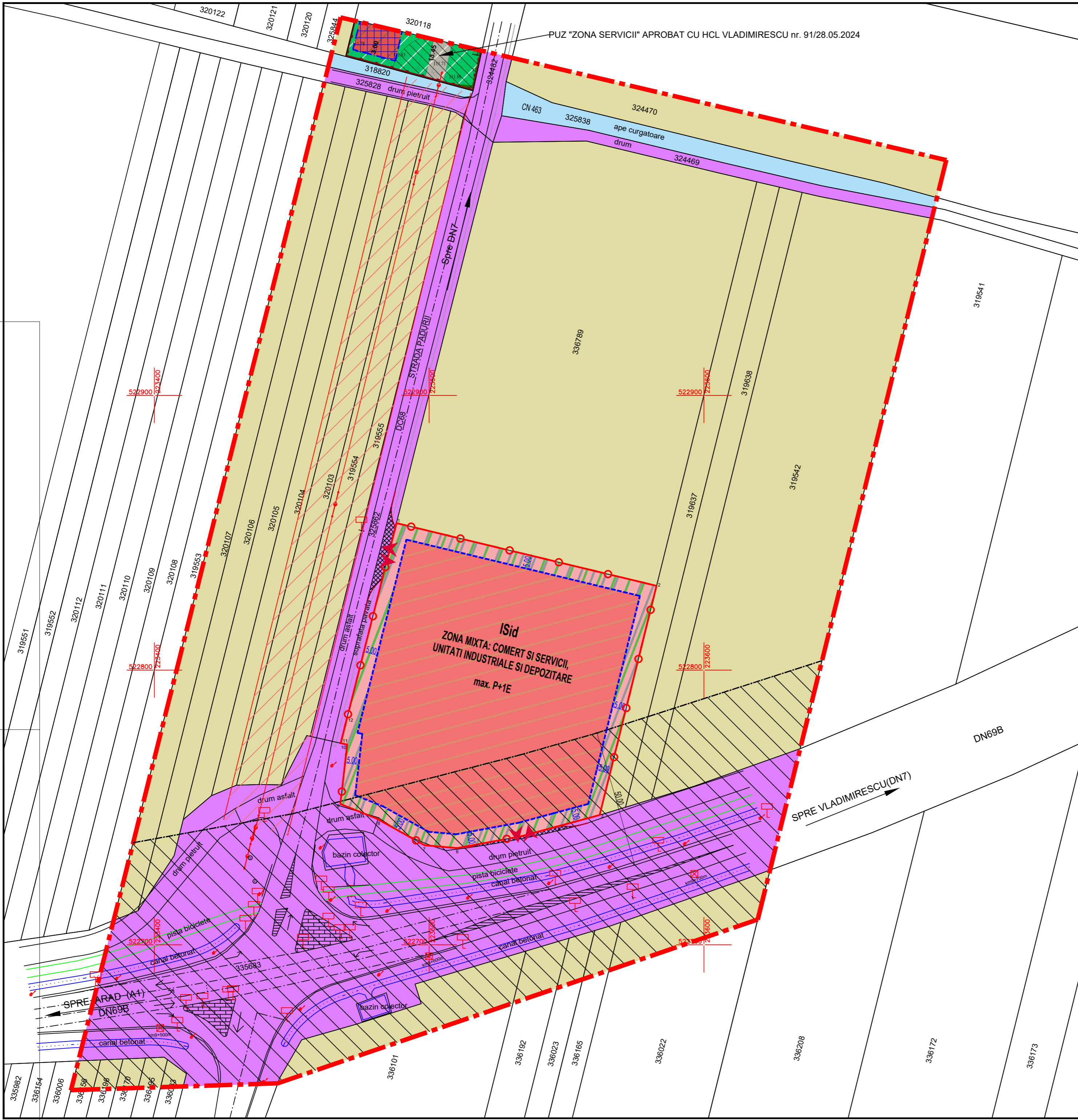
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	522853.496	223488.108	97.367
2	522830.661	223582.759	85.983
3	522747.210	223562.048	16.125
4	522743.003	223546.481	13.250
5	522739.545	223533.690	23.896
6	522735.191	223510.194	11.939
7	522736.234	223498.301	19.769
8	522745.869	223481.039	14.401
9	522751.265	223467.687	21.730
10	522772.850	223470.197	2.430
11	522773.381	223467.826	6.988
12	522780.160	223469.522	75.655

A(CAD336788)=9999.97sq.m P=389.532m

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.000 mp, conform C.F. nr. 336788 Vladimirescu
Teren proprietate MALITA DANIEL - FLORIN SI MALITA GRETA - KINGA, notat cu promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui VARGA DORIN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 80.000 mp
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CANAL CN 463
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA DE PROTECTIE FATA DE DRUM NATIONAL DN69B - 50 m de la limita asfaltica
- ZONA DE PROTECTIE LEA

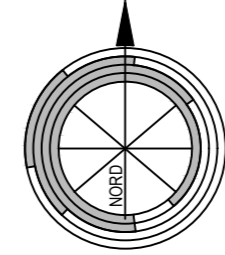
	TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: daniel.ursachi@gmail.com		BENEFICIAR: VARGA DORIN DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE" ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu		Pr. nr.:
					141/2025
	Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	1:1000	P.U.Z.
	Proiectat	arh. Tuțu Andreea	OBIECT:	Aug 2025	Nr.plansa 01A
Desenat	arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSĂ:	SITUATIA EXISTENTA		



PUZ "ZONA SERVICII" APROBAT CU HCL VLADIMIRESCU nr. 91/28.05.2024

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 80.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE CANAL - CN 463	19.755	24,69%	19.755	24,69%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	58.297	72,87%	48.297	60,37%
ZONA SERVICII	678	0,85%	678	0,85%
ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - PROPUAS	0,00	0,00%	10.000	12,50%
TOTAL GENERAL	80.000	100%	80.000	100%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	10.000	100%	0,00	0,00%
Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - PROPUAS				
Construcții comert, servicii, producție nepoluantă și/sau depozitare, stație carburanți, clădiri administrative, de prezentare, de pază (max. 50% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	5.000	50,00%
Zone verzi de incinta (min. 20% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	2.000	20,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte și amenajările tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	3.000	30,00%
TOTAL GENERAL	10.000	100%	10.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max = 50,00 %
CUT max = 1,00
Regimul de inaltime al cladirilor: max. P+1E
Hmax constructii = 15,00 m

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.000 mp, conform C.F. nr. 336788 Vladimirescu
Teren proprietate MALITA DANIEL - FLORIN SI MALITA GRETA - KINGA, notat cu promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui VARGA DORIN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 80.000 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII CARE GENEREAZA TRAFIC SUPLIMENTAR, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR - 50 m de la marginea partii carosabile a Variantei Ocolitoare Municipiului Arad Est
- ACCES PROPUAS LA AMPLASAMENT

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CANAL CN 463

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII

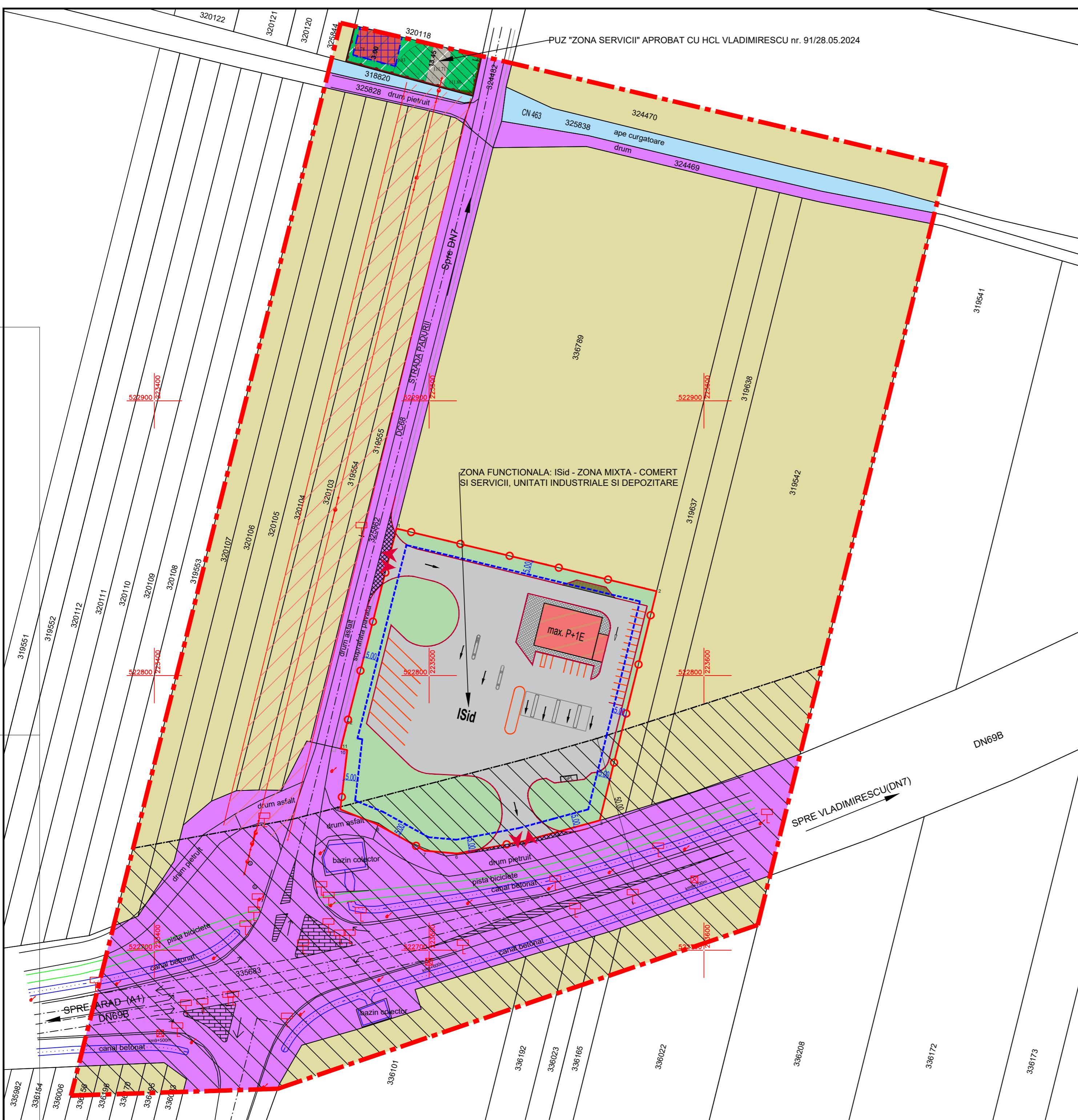
ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUASA

- ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- SPATIU DESTINAT CIRCULATIILOR DE INCINTA, SPATIILOR VERZI DE INCINTA, INCLUSIV AMENAJARILOR TEHNICO-EDILITARE SI PLATFORMEI GOSPODARESTI

ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE

- LIMITA DE PROTECTIE FATA DE DRUM NATIONAL DN69B - 50 m de la limita asfaltica
- ZONA DE PROTECTIE LEA

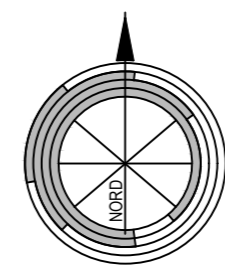
	TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com	BENEFICIAR: VARGA DORIN	Pr. nr.: 141/2025
	DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE "	ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu	OBIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Sef proiect: arh. Balogh Doriana	Scara: 1:1000	Aug 2025	P.U.Z.
Proiectat: arh. Tuțu Andreea			Nr.plansa 02A
Desenat: arh. Holomei Oana			



PUZ "ZONA SERVICII" APROBAT CU HCL VLADIMIRESCU nr. 91/28.05.2024

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 80.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	19.755	24,69%	19.755	24,69%
CANAL - CN 463	1.270	1,59%	1.270	1,59%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	58.297	72,87%	48.297	60,37%
ZONA SERVICII	678	0,85%	678	0,85%
ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - PROPUȘA	0,00	0,00%	10.000	12,50%
TOTAL GENERAL	80.000	100%	80.000	100%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	10.000	100%	0,00	0,00%
Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - PROPUȘA				
Construcții comert, servicii, producție nepoluantă și/sau depozitare, stație carburanți, clădiri administrative, de prezentare, de pază (max. 50% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	5.000	50,00%
Zone verzi de incinta (min. 20% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	2.000	20,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte și amenajările tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	3.000	30,00%
TOTAL GENERAL	10.000	100%	10.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

*Plansa cu titlu de sugestie

POT max = 50,00 %
CUT max = 1,00
Regimul de inaltime al cladirilor: max. P+1E
Hmax constructii = 15,00 m

LEGENDA

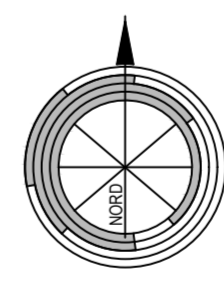
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 10.000 mp, conform C.F. nr. 336788 Vladimirescu
 - Teren proprietate MALITA DANIEL - FLORIN SI MALITA GRETA - KINGA, notat cu promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui VARGA DORIN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 80.000 mp
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTIILOR CARE GENEREAZA TRAFIC SUPLEMENTAR, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR - 50 m de la marginea partii carosabile a Variantei Ocolitoare Municipiului Arad Est
 - ACCES PROPUȘ LA AMPLASAMENT
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - CANAL CN 463
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA SERVICII
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA**
- CONSTRUCTII AFERENTE ZONEI MIXTE: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 - PLATFORMA CAROSABILA DE INCINTA
 - ZONA PAVATA
 - SPATIU VERDE AMENAJAT
 - SPATIU DESTINAT PLATFORMELOR MENAJERE
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA DE PROTECTIE FATA DE DRUM NATIONAL DN69B - 50 m de la limita asfaltica
 - ZONA DE PROTECTIE LEA

	TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: daniel@tataarchitects.ro	BENEFICIAR: VARGA DORIN DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE " ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu	Pr. nr.: 141/2025
	Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tuțu Andreea Desenat arh. Holomei Oana	Scara: 1:1000 OBIECT: POSIBILITATI DE MOBILARE *Plansa cu titlu de sugestie	Nr. plansa 02.1A

DE 467



PUZ "ZONA SERVICII" APROBAT CU HCL VLADIMIRESCU nr. 91/28.05.2024



PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII,
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu
3 REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA EDILITARE:

- AR - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- ARC - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - existenta
- CP - conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
- CM - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- CM-E - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - existenta
- CP - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- CA - camin menajer - propus
- CA - camin bransament apa subsol
- SH - separator hidrocarburi
- BR - bazin retentie
- hidr - hidrant incendiu
- LES - linii electrice subterane

NOTA:

- traseele de retele edilitare sunt unele propuse si au caracter exemplificativ nu obligatoriu, traseele se vor definitiva in etapele urmatoare ale proiectului.

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- S teren = 10.000 mp, conform C.F. nr. 336788 Vladimirescu
- Teren proprietate MALITA DANIEL - FLORIN SI MALITA GRETA - KINGA, notat cu promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui VARGA DORIN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 80.000 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII CARE GENEREAZA TRAFIC SUPLEMENTAR, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PROVIND REGIMUL DRUMURILOR - 50 m de la marginea partii carosabile a Varietii Doctoare Municipiului Iasi
- ACCES PROPUS LA AMPLASAMENT

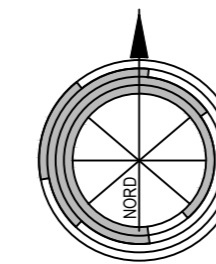
ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE

- LIMITA DE PROTECTIE FATA DE DRUM NATIONAL DN69B - 50 m de la limita asfaltica
- ZONA DE PROTECTIE LEA



TATA ARCHITECTS s.r.l. <small>min. Asel. nr. 1/2008 Vladimirescu nr. 15/A cod postal 310010, jud. Iasi Nr. Reg. Com. 302/15.05.2017, CUI 37730237 tel. 0769.111.572, tel. 0769.365.027 e-mail: daniel@tataarchitects.com</small>		BENEFICIAR: VARGA DORIN	Pr. nr.: 141/2025
Proiectat: arh. Balogh Doriana		DEZVOLTARE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE"	P.U.Z. Nr. alina 03ED
Desenat: Ing. Jurca Radu		ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu	Scara: 1:1000
		OBIECT: REGLEMENTARI EDILITARE	DATA: Aug 2025

PUZ "ZONA SERVICII" APROBAT CU HCL VLADIMIRESCU nr. 91/28.05.2024



PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII,
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.000 mp, conform C.F. nr. 336788 Vladimirescu
Teren proprietate MALITA DANIEL - FLORIN SI MALITA GRETA - KINGA, notat cu promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui VARGA DORIN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 80.000 mp
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII CARE GENEREAZA TRAFIC SUPLEMENTAR, CONFORM ART. 47 DIN ORD. 43/1997 REPUBLICATA PRIVIND REGIMUL DRUMURILOR - 50 m de la marginea partii carosabile a Variantei Ocolitoare Municipiului Arad Est
 - ACCES PROPUIS LA AMPLASAMENT

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATEA PUBLICA

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

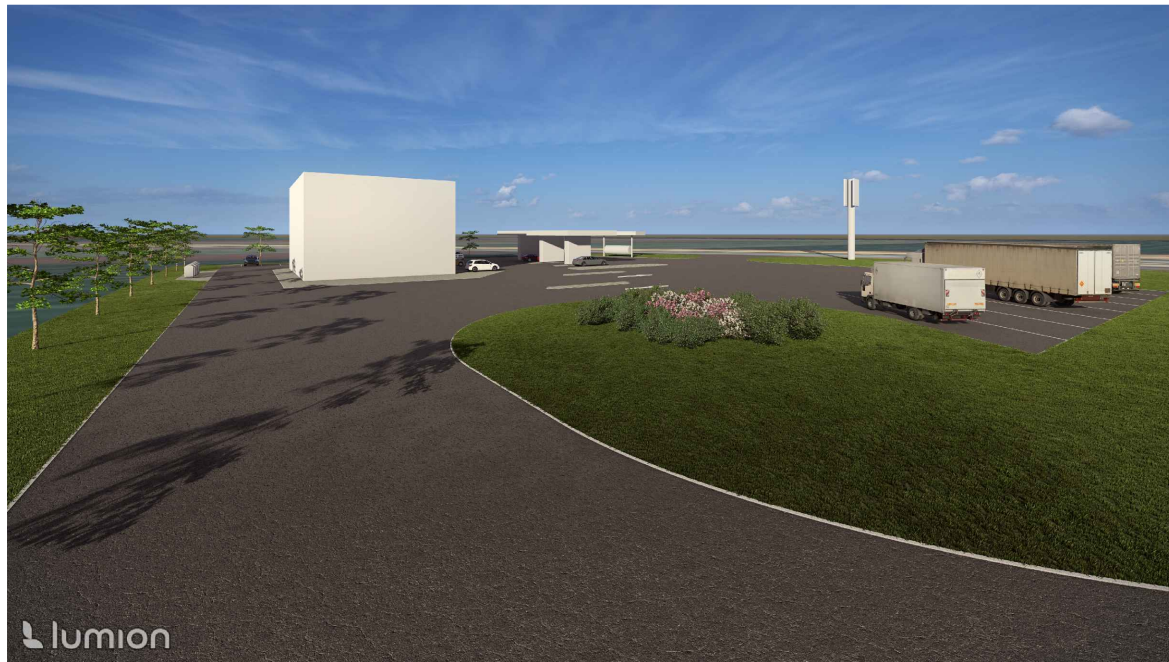
PROPRIETATEA PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE

- LIMITA DE PROTECTIE FATA DE DRUM NATIONAL DN69B - 50 m de la limita asfaltica
- ZONA DE PROTECTIE LEA

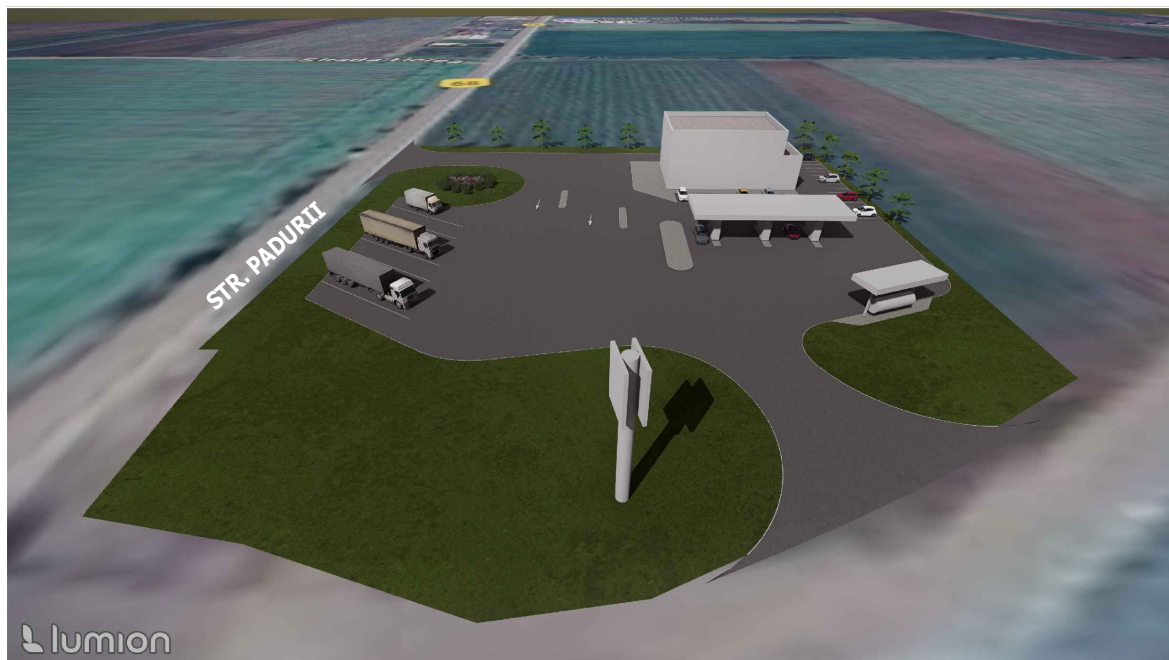
	TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielausachi@gmail.com	BENEFICIAR: VARGA DORIN	Pr. nr.: 141/2025
	Sef proiect arh. Balogh Doriana	DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE "	P.U.Z.
Proiectat arh. Tuțu Andreea	Scara: 1:1000	ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu	Nr.plansa 04A
Desenat arh. Holomei Oana	Aug 2025	DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	



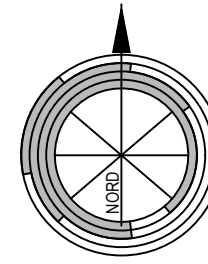
lumion



lumion



lumion

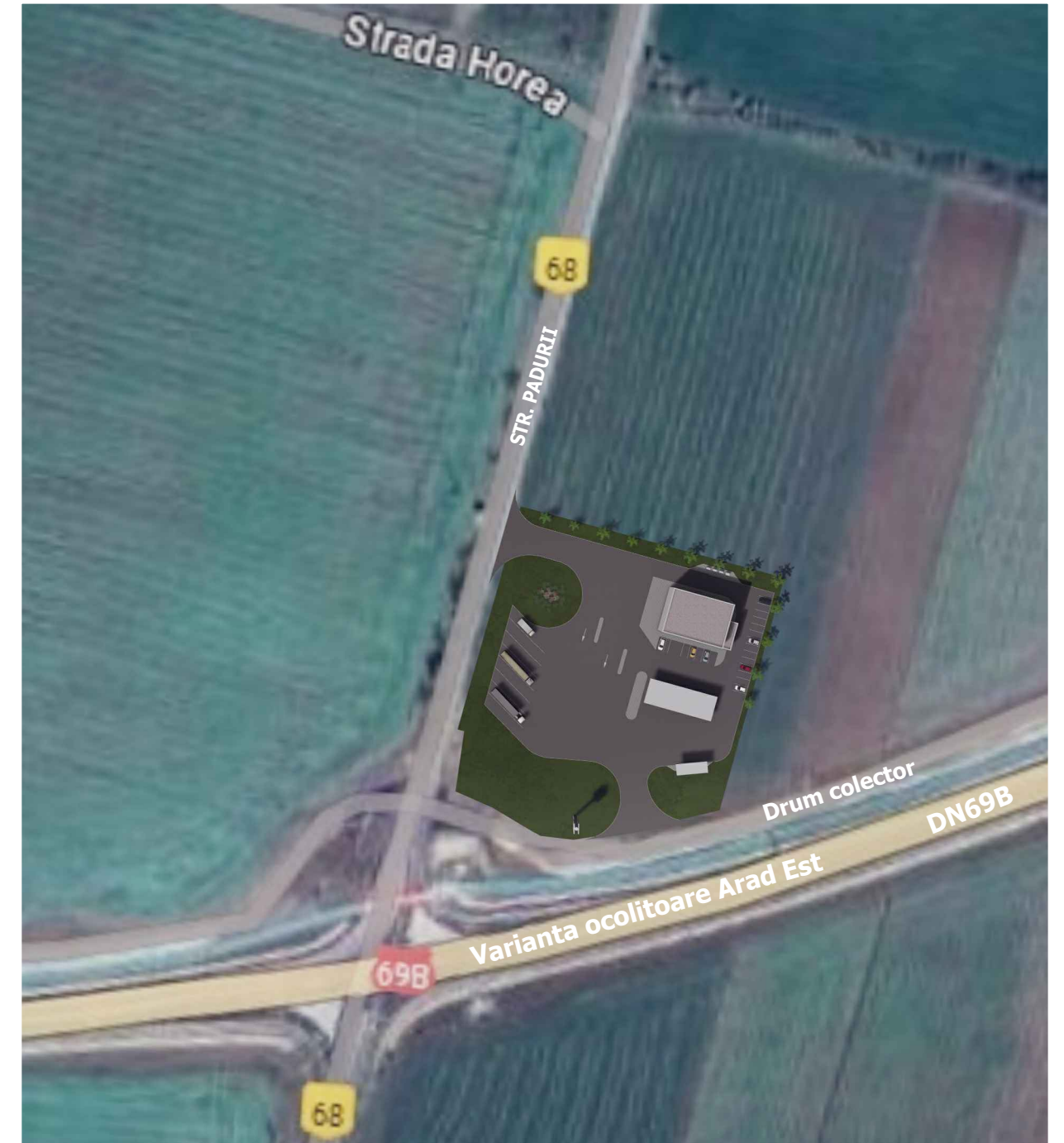



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII,
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu

5 ILUSTRARE URBANISTICA



	TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielaursachi@gmail.com		BENEFICIAR: VARGA DORIN		Pr. nr.:
	Sef proiect arh. Balogh Doriana		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE "		141/2025
	Proiectat arh. Tuțu Andreea		ADRESA: loc. Vladimirescu, extravilan, CF nr. 336788 Vladimirescu		P.U.Z.
Desenat arh. Holomei Oana		Scara: 1:1000 Obiect:		DENUMIRE PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA	
		Aug 2025		Nr.plansa 05A	