



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. 22407/20.05.2026

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

**"Zona servicii/comert cu amenajarile aferente", extravilan, com. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr.
322049 Vladimirescu, suprafață totală 5000 mp, inițiator PĂUN ANDREEA MARIA,**

Primarul Comunei Vladimirescu anunță că **din data de 22.05.2026 până la data de 22.06.2026** (30 zile calendaristice), la sediul Primăriei Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în intervalul orarului de funcționare, **se poate consulta documentația de urbanism integrală, în forma finală, completată cu condițiile din avize și conținând toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism** iar pe pagina de internet a instituției secțiunea Urbanism – Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism, atașate prezentului anunț, se pot consulta piesele scrise și desenate aferente documentației.

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se depun în conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, până la data de 02.07.2026, la registratura Primăriei Comunei Vladimirescu, ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primariavladimirescu.ro sau prin poștă, pe adresa Primăriei Comunei Vladimirescu.

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





Nr.2026

APROB

Primar,

Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE
privind **APROBAREA** documentației de urbanism **P.U.Z. și R.L.U. aferent**

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

Ca urmare a cererii adresate de **TUȚU Andreea pentru PĂUN ANDREEA MARIA**, cu domiciliul/sediul în județul **Arad**, municipiul/orașul/comuna **Vladimirescu**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **Vasile Roaită**, nr. **69**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0749111572, email: danielaursachi@gmail.com, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 15761/06.04.2026,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **"Zona servicii/comert cu amenajarile aferente", extravilan, com. Vladimirescu, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categorie folosință
1	322049	5 000	PAUN ANDREEA MARIA	extravilan	Parțial curți construcții, parțial arabil
	TOTAL	5 000			

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

- Inițiator și beneficiar: **PĂUN ANDREEA MARIA**
- Proiectant general: **TATA ARCHITECTS SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. BALOGH DORIANA**
- Proiect nr.: **128/2024**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2024** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, și a **Avizului de Oportunitate nr. 5/12.06.2025** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobat de către Primarul Comunei Vladimirescu.
- Tarif de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.: FACT. nr. 1041869/10.12.2025;
- Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Art. 18, și conține:

- A. Piese scrise:** Foaie de capăt, Fișa de Responsabilități, Borderou volum, Certificatul de Urbanism, Extrasul de Carte Funciară, Aviz de Oportunitate, Avize și studii conform CU, Memoriu de prezentare; Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.; Plan de acțiune pentru implementarea investiției.
- B. Piese desenate:** 00A – încadrarea în zonă, 01A – situația existentă, 02A – reglementări urbanistice – zonificare, 02.1A – posibilități de mobilare, 03ED – reglementări edilitare, 04A – proprietatea asupra terenurilor, 05A – ilustrare urbanistică.
- C. Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii:**

Nr. crt.	Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii	Nr./data aviz
1.	Certificat de Urbanism și anexa la C.U.	254/18.07.2024
2.	Extras de Carte Funciara Nr.	322049 Vladimirescu
3.	Raportul Informării Publicului Etapa I	14667/07.05.2025
4.	Raportul Informării Publicului Etapa II	26320/25.08.2025
5.	Aviz De Oportunitate	5/12.06.2025
6.	PV OCPI	1132/2025
7.	Compania De Apă Arad	19567/19.08.2025
8.	Rețele Electrice Banat	27685427/22.09.2025
9.	Delgaz Grid	215111448/07.08.2025
10.	Apele Române – ABA Mureș – SGA Arad	58/19.09.2025
11.	ISU – PSI	1123278/16.09.2025
12.	ISU – PC	1123279/16.09.2025
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	455/22.08.2025
14.	Agenția Națională Pentru Mediu Și Arii Protejate Arad	16983/16.09.2025
15.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	935/02.09.2025
16.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22052/31.07.2025
17.	Serviciul De Telecomunicații Speciale	19430/12.09.2025
18.	Transgaz	74693/2252/04.09.2025
19.	Acord Administrator drumuri exploatare	26145/22.08.2025
20.	MApN – Stat Major General	DT/12517/07.10.2025
21.	MAI	144197/08.09.2025
22.	SRI	N558543/05.09.2025
23.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	592/18.11.2025
24.	ANIF	188/10.09.2025
25.	DRDP Timisoara	Adresa nr. 230/194/19.02.2026
26.	SADP CJ Arad	5188/16.03.2026
27.	Acord PORR Construct SRL pt. LES 20 kV	118/05.03.2026
28.	Studiu Geotehnic	49/2022
29.	Dovada Achitarii Taxei RUR	FACT. nr. 1041869/10.12.2025
30.	Aviz Arhitect-Şef CJ Arad	06/04.05.2026
31.	Agenția Națională Pentru Mediu Și Arii Protejate Arad – reconfirmare DEI 16983/16.09.2025	8705/14.05.2026

▪ **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentația întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2024, a Avizului de Oportunitate nr. 5/12.06.2025** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 14667/07.05.2025 și nr. 26320/25.08.2025 privind informarea și consultarea publicului în etapa de inițiere și de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 255/20.12.2023 – nu au fost aduse obiecții din partea publicului referitoare la documentația elaborată în nici una dintre etapele de elaborare;**
- elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

- o documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

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

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **"Zona servicii/comert cu amenajările aferente", extravilan, com. Vladimirescu, jud. Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar PĂUN ANDREEA MARIA, proiect nr. 128/2024 elaborat de SC TATA ARCHITECTS SRL prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. BALOGH Doriana, pentru zona în suprafață de 5.000 mp identificată prin CF nr. 322049 Vladimirescu, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:**

- o funcțiuni:

IS – zonă servicii/comert,

Utilizări permise: cladiri pentru servicii, comert, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmuiuri;

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

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

- o Regim de inaltime: P+1Ep; Hmax constructii coama/atic = 15,00 m;
- o Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 50,00 %; C.U.T. max.: 0,75;
- o Regim de aliniere:
 - față de frontul stradal (drumurile de exploatare De 476 și De 477/3):
 - latura sudica inspre De477/3: clădirile pot fi amplasate la minim 3.00 m fata de aliniament;
 - latura estica inspre De476: clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.
 - față de limita posterioară de proprietate: - nu e cazul.
 - față de limitele laterale de proprietate (latura vistica): clădirile pot fi amplasate la minim H max cladire/2, dar nu mai puțin de 5,00 m fata de limita de proprietate.
- o parcaje: conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.
- o spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei.

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

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcela construibilă, cu o latime de minim 5,00 m și maxim 10,00 m și care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal;
Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentației **este de 3 ani** de la data aprobării prin prezenta hotărâre. Se vor avea în vedere prevederile art. 56, alin. (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și ale art. 28, alin. (3) din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat.

Art. 3. Racordarea la rețeaua de canalizare și apă a localității Vladimirescu, realizată din bani publici, se aprobă în schimbul plății sumei de 500 euro/imobil cu funcțiune rezidențială și alte funcțiuni admise rezultat în urma parcelării, conform P.U.Z., sumă ce va fi plătită până la eliberarea autorizației de construire pe parcela respectivă, conform H.C.L. 30/26.08.2008 privind racordul la utilități.

Art. 4. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiției vor fi suportate de către inițiatorul și beneficiarul documentației de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părți din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent – proiect nr. 128/2024 elaborat de SC TATA ARCHITECTS SRL.

Art. 5. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieți pentru realizarea obiectivului și nici pentru oricare alte investiții conexe necesare funcționării corespunzătoare a obiectivului.

Art. 6. Autorizația de construire pentru obiectivele de servicii se va emite numai dacă conținutul documentației tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a accesului și căilor de circulație – sau dacă acestea au fost autorizate anterior – în zonă, iar recepția la terminarea lucrărilor pentru acestea se va efectua în concordanță cu prevederile planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ.

Art. 9. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism nr. 128/2024 elaborată de SC TATA ARCHITECTS SRL se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, **în concordanță cu prevederile documentației de urbanism și ale planului de acțiune pentru implementarea investiției propuse**, în ordinea prezentată.

Art. 10. Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul **PĂUN ANDREEA MARIA**, sub supravegherea autorităților publice locale prin Primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, pentru atribuțiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-șef,
Laura Manuela SUCIU



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

ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

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

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului PAUN ANDREEA MARIA, – este introducerea terenului în intravilan, schimbarea destinației acestuia și reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- Stabilirea noilor funcțiuni ale amplasamentului;
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise – regim de înălțime admis, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.

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

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

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

1.3. Surse de documentare

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

zona apropiată amplasamentului se afla în derulare și o altă lucrare de urbanism, inițiator Fair Play Serban s.r.l. cu funcțiune propusă asemănătoare. Prin darea în folosință a segmentului de Centura Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad – est, zona cunoaște o dezvoltare accentuată.

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale Dn 600 Masloc-Arad-Horia – administrator Transgaz și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

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

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

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

Zona studiată are o suprafață de 137.000 mp și este cea indicată prin **Certificatul de Urbanism nr. 254/18.07.2024 emis de Primaria Comunei Vladimirescu, astfel :**

- Nord** – drumul național DN7 și modul în care se va realiza racordul drumului de acces la centura de est a mun. Arad;
- Est** – vecinătățile perimetrare situate vis-a-vis de drumul de exploatare care delimitează amplasamentul;
- Sud** – vecinătățile perimetrare situate vis-a-vis de drumul de exploatare care delimitează amplasamentul;
- Vest** – traseul centurii antemenționate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

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

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

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

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitații:
 - Media anuală: 600...700 mm.

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

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

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

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

2.4. Circulația

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

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

În momentul de față drumul de exploatare De 476 este un drum betonat până în dreptul proprietății, cu un prospect (lățime cadastrală) de circa 5,00 m și lățimea părții carosabile de aprox. 3,50 m.

Drumul de exploatare De 477/3 este un drum de pământ cu un prospect (lățime cadastrală) de circa 3,50 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunt cele aferente benzinăriei Mol, sala de evenimente și stației de producere asfalt Porr Construct. În zona apropiată amplasamentului se afla în derulare și o altă lucrare de urbanism, initiator Fair Play Serban s.r.l. cu funcțiune propusă asemănătoare. Prin darea în folosință a segmentului de Centura Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, zona cunoaște o dezvoltare accentuată.

Pe teren se afla edificată o construcție în suprafața de 158,20 mp, regim de înălțime Parter, cu destinația de sopron utilaje agricole CF nr.322049-C1.

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

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

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

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

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

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

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



TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

- 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 este racordat la rețea de energie electrică. În zona nu există rețea de apă potabilă, de canalizare menajeră sau de canalizare pluvială la care amplasamentul se poate bransa/racorda.

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferentă a fost efectuată, conform procedurii legale. Pe durata procedurii de informare și consultare a publicului etapa a II-a nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii din partea populației.

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

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor/comertului, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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. 322049 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

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

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

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

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, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

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

- introducerea terenului în intravilan;
- schimbarea destinației terenului în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii;
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise – regim de înălțime admis, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2024** emis de Primaria Comunei Vladimirescu, prin PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015,


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

având o perioadă de valabilitate de 10 ani, amplasamentul este încadrat în extravilan, iar parcela nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

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

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale Masloc-Arad-Horia DN600 – administrator Transgaz și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

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

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la introducerea în intravilan și schimbarea destinației terenului în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

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

Considerând gabaritele actuale ale celor 2 drumuri de exploatare adiacente amplasamentului, funcțiunea propusă, Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale și prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, **pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 476 și De 477/3 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestora (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejuririi proprietății.** Suprafața de teren rezervată lărgirii celor două drumuri de exploatare în suprafața de aprox.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

813 mp se va dezmembra din parcela existenta, in suprafata de 5.000 mp, doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa ulterioara, cand s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor 2 drumuri de exploatare pana in drumul colector al centurii, astfel incat sa fie posibila amenajarea unei strazi cu un prospect stradal de 12 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IS – zonă servicii/comert cu următoarele utilizări:

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

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

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

Utilizari permise:, parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

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

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Caracteristici ale parcelelor:

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

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

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

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

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

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

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

Se permite amplasarea în afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate și signalistică, a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare, a platformelor de incintă și a eventualelor împrejurări ale incintei propuse spre reglementare.

Nu este permisă amplasarea construcțiilor sau amenajărilor în zona rezervată largirii drumurilor de exploatare, cu excepția rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran și a accesurilor în incintă.

Circulații și accesuri:

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

Accesurile carosabile vor avea o lățime de minim 5,00 m și maxim 10,00 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe lățimea frontului stradal al drumurilor colectoare, funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

Stationarea autovehiculelor:

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

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

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

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

$H_{max} \text{ construcții coama/atic} = 15,00 \text{ m.}$

Regimul de înălțime a clădirilor: max. P+1Ep

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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 minim cu energie electrica.

Spatii libere si spatii plantate:

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

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

Împrejmuiri:

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

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

Nu se vor realiza împrejmuiri in zona rezervata largirii drumurilor de exploatare. Astfel, terenul rezervat largirii drumurilor de exploatare va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății.

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

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

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

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

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 137.000 mp				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	40.649	29,67%	40.649	29,67%
ARABIL IN EXTRAVILAN	82.428	60,17%	77.828	56,81%
CURTI CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	400	0,29%	0	0,00%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	5.906	4,31%	5.906	4,31%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	7.617	5,56%	7.617	5,56%

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Zonă servicii/comerț - propus	0	0,00%	4.187	3,06%
Zona pentru cai de comunicare rutiera – zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476 - propus	0	0,00%	813	0,59%
TOTAL GENERAL	137.000	100%	137.000	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN EXTRAVILAN	4.600	92,00%	0	0,00%
CURTI-CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	400	8,00%	0	0,00%
Zonă servicii/comerț – propus, din care:	0	0,00%	4.187	83,74%
Construcții comerț, servicii, producție nepoluanta si/sau depozitare, stație carburanti, clădiri administrative, de prezentare, de pază (max. 50% din suprafața parcelei)	0	0,00%	2.094	41,87%
Zone verzi de incinta (min. 20% din suprafata parcelei)	0	0,00%	837	16,73%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0	0,00%	1.256	25,14%
Zona pentru cai de comunicare rutiera – zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De 477/3 si De 476 - propus	0	0,00%	813	16,26%
TOTAL GENERAL	5.000	0,00%	5,000.00	100.00%

POT max = 50,00 %

CUT max = 0,75

Regim de înălțime: **max. P+1Ep**

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

Zona verde amenajata:
min. 20% din suprafata parcelei

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situația existentă:

Amplasamentul analizat este racordat la rețea de energie electrica. In zona nu exista rețea de apa potabila, de canalizare menajera sau de canalizare pluviala la care amplasamentul se poate bransa/racorda.

Situația propusă:

- 1. Alimentarea cu apă potabilă** – alimentarea cu apa pentru uz menajer se va realiza in sistem individual, cu apa extrasa dintr-un foraj realizat pe teren. Asigurarea cu apa potabila se va realiza din recipiente imbuteliate;


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

2. **Reteaua de apa pentru incendiu** – Conform prevederilor Normativului P118/2-2013. Hidranții exteriori necesari investiției se vor racorda la o rezerva de apă proprie, amenajată în incintă.
3. **Canalizarea menajeră** – apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil de stocare care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. După extinderea și implementarea canalizării menajere în zona, incinta se va racorda obligatoriu la rețeaua de canalizare menajera din zona, în termen de maxim 1 an.
4. **Canalizarea pluvială** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă. Se vor prevedea soluții pentru colectarea și evacuarea apelor de pe căile de comunicație propuse.
5. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, pompe de căldură. Nu se vor adopta soluții locale pe combustibili lichizi sau solizi care să contravină normelor de mediu și sănătatea populației.
6. **Alimentarea cu energie electrică** – amplasamentul este bransat la rețeaua de energie electrică, în cazul suplimentării necesarului de energie electrică pentru obiectivele propuse pe amplasament, se va redimensiona bransamentul existent, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
7. **Iluminatul stradal:** - nu este cazul
8. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul
9. **Gospodăria comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei pe parcelă. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma unor activități specifice, se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

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

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- 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:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa într-un bazin vidanjabil de stocare, care va respecta normele de igiena si sanatate a populatiei, iar dupa extinderea si implementarea canalizarii menajera acestea vor deversa in 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 in incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

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

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa într-un bazin vidanjabil de stocare, care va respecta normele de igiena si sanatate a


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

populației, iar după extinderea și implementarea canalizării menajere acestea vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

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

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

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

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

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

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află 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 antropocentric caracteristic unei zone de prestări servicii/comert, activități economice și birouri propuse în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

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

Pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 476 și De 477/3 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestora (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejurării proprietății. Suprafața de teren rezervată lărgirii celor două drumuri de exploatare în suprafața de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existentă, în suprafața de 5.000 mp, doar la solicitarea Primăriei Comunei Vladimirescu, într-o etapă ulterioară, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor 2 drumuri de exploatare, până în drumul colector al centurii, astfel încât să fie posibilă amenajarea unei străzi cu un prospect stradal de 12 m.

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

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


TATA ARCHITECTS s.r.l.

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun expropriari.

Se asigură o rezervă de teren adiacentă drumurilor de exploatare De477/3 si De476 (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) **pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejurii proprietății.** Suprafata de teren rezervata largirii celor doua drumuri de exploatare in suprafata de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existenta, in suprafata de 5.000 mp, doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu.

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

Pe terenul rezervat largirii profilului stradal al drumurilor de exploatare De477/3 si De476 nu se vor realiza constructii sau amenajari, cu exceptia realizarii accesurilor in incinta. Dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului nu suporta niciun fel de cheltuieli privind largirea profilului stradal al drumurilor de exploatare.

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumurile de exploatare De 477/3 si De476;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

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

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

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

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Doriană BALOGH

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160; J02/682/2008, tel. 0726.375.327

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"
PĂUN ANDREEA MARIA

1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONĂ SERVICII/COMERȚ CU AMENAJARILE AFERENTE"

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

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

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

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

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumurile de exploatare De 477/3 și De476;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

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

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

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

(6) Se vor respecta condițiile din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 254/18.07.2024, după cum urmează:

1. Se va respecta AVIZUL emis de **MINISTERUL APARARII NAȚIONALE, nr. DT/12517/07.10.2025** cu următorul conținut:

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație
- Neafectarea, sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

2. Se va respecta AVIZUL favorabil emis de **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGISTICA , nr. 144197/08.09.2025**

3. Se va respecta AVIZUL favorabil emis de **SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII nr. N558543/05.09.2025.**

4. Se va respecta AVIZUL favorabil emis de **SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE nr. 19430/12.09.2025.**

5. Se va respecta AVIZUL favorabil emis de **MINISTERUL AGRICULTURII și DEZVOLTĂRII RURALE nr.592/18.11.2025 cu următoarele prevederi și condiții :**

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

- Art.23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și cultura din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 254/18.07.2024 emis de către Primăria Comunei Vladimirescu, Județul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

6. Se va respecta avizului favorabil **nr. 74693/2252/04.09.2025** emis de **SOCIETATEA NATIONALA DE TRANSPORT GAZE NATURALE „TRANSGAZ” SA**, cu următoarelor condiții:

In zona terenului in discuție la distantele de 100m si 155m fata de limita terenului se afla amplasate conductele de transport gaze DN 600 Mașloc – Arad – Horia, DN 500 Avram Iancu – Arad DN 500, conform plan de situație anexat la documentație, vizat de Sector Arad.

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea si execuția conductelor de gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distante minime pe orizontala intre conductele de transport gaze si diferite obiective:

- 20 m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care își vor desfășura activitatea personalul uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 200 m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

Distantele se considera fata de cel mai apropiat punct al obiectivelor.

7. Se va respecta avizul de amplasament emis de **Compania de Apă Arad SA, nr. 19567/19.08.2025** cu respectarea următoarelor condiții:

- Branșarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare - autorizare - execuție – recepție – contractare - furnizare, in baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal(i) si pe cheltuiala acestuia (acestora) si in baza unui Aviz de Soluție Tehnica.
- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apa si canalizare la obiective se precizează de operator in avizul de Soluție Tehnica.

8. Se va respecta AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., nr. 27685427/22.09.2025**, cu următorul conținut:

- In zona exista LES 20kV ce nu aparține UO ARAD;
- Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT IN FAZA PAC, DTAC, SE VA ANEXA HOTARAREA DE APROBARE in faza PUZ, plan aprobat PUZ(vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
- IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;

- Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/285, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce privește coexistenta PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități(gaz, apa, canalizare, etc), pr. a se construi;
- Terenul pe care se afla instalațiile electrice de distribuție rămâne in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
- Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa îngreudească, prin execuția de împrejurire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție;
- Se va păstra o limita admisa corespunzătoare (distanta de vecinătate 2m) pana la care se pot apropia, fără pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la construcția clădirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM – 01/2015;
- Distanta minima de apropiere, măsurata pe orizontala intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la derivație maxima a LEA 20kV ex. si cel mai apropiat element al clădirilor pr., fără sa constituie traversare, va fi de minim 3m, aproximativ 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
- Distanta minima de apropiere măsurată pe orizontala intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
- Distanta minima admisibila de apropiere, măsurată in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al clădirii: balcon sau fereastra (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4kV va fi 1m, PE 106/2003;
- Distanta de siguranță măsurată in plan orizontal intre traseul cablului electric (LES 20kV) si cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6m cf. NTE 007/08/00;
- SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20Kv cf. 003/04/00;
- Distanta minima de apropiere intre delimitarea care marchează parcare AUTO si proiecția pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stâlpului) conform NTE 003/04/00;
- Distanta pe verticala in zona de acces, inferior al LEA 2kV si partea carosabila sa fie minim 7m , respective 6m pentru LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la minim 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere conform ordin 239/2019;
- Distanta de siguranță(apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV ex. sa se menține la minim 0,5 m iar la traversare distantei maxime in ax drum va fi min 1m, tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,5 m ;
- Distanta minima măsurată pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundație sau priza de pământ a unui stâlp LEA ex. sa fie 2 m, conform NTE 003/04/00

- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal (APROPIERE) între conducta subterana de apă, canal pr. și LES 20kV ex. va fi minim 0,5 m (0,6 m pentru adâncimi > 1,5 m de pozare a conductei de apă), conform NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan vertical (INTERSECȚIE) între conducta subterana de apă, canal pr. și LES 20kV ex. va fi minim 0,25 m, conform NTE 007/08/00;
- Distanța minimă pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ al unui stâlp LEA ex., va fi minim 5 m, conform NTE 003/04/00;
- Distanța minimă de APROPIERE pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3 m, NTE 003/04/00;
- La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsufători, conform I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi minim 0,25 m conform NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță în plan orizontal la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES 20kV va fi minim 0,6 m. Distanța de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, NTE 007/08/00;
- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigură asistența tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ;**
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **nu e cazul la faza PUZ;**
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării

instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu creșterea puterii fata de cea aprobata inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare

9. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de către **DELGAZ GRID S.A., nr. 215111448/07.08.2025.**

10. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **securitate la incendiu** emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 1.123.278/16.09.2025,** cu următorul conținut:

- se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

11. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **protecție civilă** emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 1.123.279/16.09.2025,** cu următorul conținut:

- se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

12. Se vor respecta condițiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligațiile titularului prevăzute în **DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. DJM AR/ 16983/16.09.2025,** emisă de **MAP ARAD,** cu următorul conținut:

Condițiile de realizare a planului:

Conditii generale

- Respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;
- Solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități – DSP Arad, Compania de Apa Arad SA, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- Titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamentul pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/ terenului/dreptului de proprietate, a dezmembărilor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;
- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Conditii specifice

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate din clădirile propuse se vor deversa într-un bazin vidanjabil de stocare, care va respecta normele de igiena și sănătate a populației, iar după extinderea și implementarea canalizărilor menajere acestea vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protecția calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate."

Protecția solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

In perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:

- vor fi proiectate spații de depozitare a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad;

Spații verzi:

- pe parcela cu funcțiune servicii/comerț se vor amenaja zone verzi în suprafața de minim 20% din suprafața parcelei cu funcțiunea servicii/comerț (minim 837 mp).
- În cadrul Zonei pentru cai de comunicație rutieră – rezervată lărgirii drumurilor de exploatare De477/3 și De 467 se vor realiza zone verzi de aliniament în proporție de minim 20% din suprafața alocată acestei zone (minim 163 mp);

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;
- Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri programe;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase, nepericuloase pe teritoriul României;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/23/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei

liste de deșeuri periculoase in temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;

- HG nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase; precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte.

In cazul in care actele normative vor suferi modificări sau vor intra in vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația in vigoare.

13. Conform NOTIFICĂRII de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD, nr. 455/22.08.2025**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică, atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

14. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL emis de **ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, nr. 58 DIN 19.09.2025**, cu următorul conținut:

- La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerul Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărirea apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.
- La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic expertizat, in baza căruia se va poate aviza execuția unor foraje in freatic.

15. Se va respecta avizul favorabil emis de **DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD, NR. 261/U/02.09.2025** cu respectarea următoarelor condiții:

- Amplasamentul studiat este in zona cu densitate mare de situri arheologice deci are potențial arheologic. Din acest motiv avizul este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării Regulamentului local de urbanism a obligației titularului de investiție, ca lucrările de construire aferente destinațiilor propuse sa se realizeze cu supraveghere arheologica pe toata durata lucrărilor de infrastructura, in baza unui contract care va fi prezentat odată cu solicitarea avizului de specialitate de la Direcția Județeană pentru Cultura Arad, aviz care se va solicita prin Certificatul de Urbanism;
- In conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări și completări prin Legea 258/2006, supravegherea arheologica pe durata lucrărilor de săpătura se realizează numai de către specialiști atestați in domeniul arheologic. Lista specialiștilor se poate consulta pe site-ul ministerului, la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160; J02/682/2008, tel. 0726.375.327

128/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"
PĂUN ANDREEA MARIA

11

16. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, ref. int. 22052/31.07.2025** cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,20 m (115,20 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
- Se va elimina orice sursă de atragere a pasărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

17. Se va respecta AVIZUL emis de **AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare, nr. 188/10.09.2025.**

18. Se va respecta ACORDUL FAVORABIL emis de **ADMINISTRATORUL DRUMURILOR DE EXPLOATARE nr.26145/22.08.2025** cu următoarele condiții:

- Pe laturile parcelei care se învecinează cu drumul de exploatare De 467 și de 477/3 (identificate prin CF nr. 318822 și 336125 Vladimirescu), amplasarea împrejuririlor și a oricăror alte construcții se va realiza cu o retragere de minim 6 m față de axul drumului de exploatare existent (raportat la limitele cadastrale ale acestora), respectiv se va rezerva o fâșie de teren de la limita de proprietate, astfel încât să se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare (când s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor două drumuri de exploatare până în drumul colector al centurii) a drumurilor de exploatare existente la un prospect stradal de 12 m și, totodată, să se permită accesul utilajelor la terenurile arabile din vecinătate;
- Nu se vor bloca căile de acces. Nu se vor depozita materiale pe domeniul public;

19. Se va respecta Avizul prealabil emis de **COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE s.a., DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI TIMISOARA, nr. 230/194 din 19.02.2026,** cu următorul continut:

- Amplasamentul parcelei identificata cu CF nr. 322049 in zona DN 69B (VO Arad Est) partea dreapta, este in afara coridorului expropriat al DN 69B (VO Arad Est) la distanta de 144 m fata de marginea drumului colector a DN 69B si in afara zonei de protectie a DN 7 la distanta de 183 m fata de marginea partii carosabile a drumului national;
- Accesul rutier se va realiza prin intermediul drumurilor colectoare care debuseaza in/din DN 69 B prin intersectia existenta DN 69B **la km 10+304 fiind necesar obtinerea avizului administratorului DN 69B – Consiliul Judetean Arad.**
- La data prezentei sectorul de drum VO Arad Est nu este in administrarea DRDP Timisoara; fata de cele mai sus mentionate va comunicam ca nu este necesar avizul DRDP Timisoara;

20. Se va respecta AVIZUL prealabil emis de **DIRECTIA TEHNICA INVESTITII, SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI SI PODURI nr. 5188/16.03.2026** condiționat de:

Condiții generale:

- Acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare PUZ, finanțare;
- Acordul prealabil nu tine loc de Autorizație de amplasare si/sau acces la drumul judetean si este utilizat de către beneficiar pentru obținerea Autorizației de construire.
- La amplasarea oricăror construcții, instalații, amenajări etc., se vor avea in vedere orice alte norme legale incidente in domeniu, in vigoare la data solicitării Acordul prealabil, inclusiv cele referitoare la distantele de amplasare;
- După obținerea autorizației de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate in zona drumului public are obligația de a solicita si obține de la administratorul drumului public autorizația de amplasare si/sau acces la drum in zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. In acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului si acordul politiei, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depășit ori lucrarea se executa in alte condiții decât cele stabilite in autorizație;
- Autorizația de amplasare in zona drumului public se emite numai ulterior încheierii cu administratorul drumului a contractului pentru utilizare si acces in zona drumului public si plata tarifelor corespunzătoare, daca este cazul, conform Hotărârii Consiliului Județean Arad nr. 360/29.09.2025. Acordul si autorizația de amplasare in zona drumului public se emit pentru o anumita funcție si/sau destinație a obiectivului. La schimbarea funcției si/sau a destinației, beneficiarul este obligat sa obțină aprobarea administratorului drumului pentru noua situație;
- Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizata de firme specializate.
- Obligația si responsabilitatea privind construcția, întreținerea si repararea cailor de acces in/din drumul public, a parcărilor, a refugiilor si a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris in acord;
- In caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului si/sau politia rutiera sau a neaplicării *Normelor metodologice privind semnalizarea lucrării*, executantul lucrării răspunde contravențional, civil sau penal, după caz;
- Semnalizarea lucrărilor se va face conform Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației si/sau de instruire a restricțiilor de circulație in vederea executării de

lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului, aprobat prin Ordinul M.I. și M.T. nr. 1112/411-2000;

- Pe perioada execuției lucrărilor se va menține în permanentă curățenia platformei drumului, pentru siguranța și confortul participanților la trafic.
- Drumul, așa cum este definit în art. 2, alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu completările și modificările ulterioare, afectat de lucrare, se va face la starea inițială respectând structura existentă a porțiunilor de drum afectate;
- Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier;
- În lipsa autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările respective. În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului să desființeze pe cheltuială sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării și să restabilească continuarea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulației publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desființa lucrările respective sau poate închide căile de acces pe cheltuială sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor în conformitate cu reglementările în vigoare [*art. 46 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*];

Condiții speciale legate de particularitatea construcției sau instalației în zona drumului:

- Amplasamentul parcelei de teren având extrasul CF nr. 322049 Vladimirescu, proprietate privată Paun Andreea – Maria, este situat în afara coridorului expropriat al VOAE (DN 69B), la o distanță de 144 m de marginea părții carosabile a VOAE și la 183 m față de marginea părții carosabile a benzii de accelerare din VOAE la DN 7 spre Deva.
- Accesul rutier pentru intrare pe terenul beneficiarului, se va realiza din drumul de exploatare De 477/3, iar pentru ieșire din parcelă beneficiarului la De 476, administrate de Primăria Comunei Vladimirescu, drumuri care se propun a se lărgi la un prospect de 12 m și care se pot conecta la drumul colector al VOAE (DN 69B), drum colector care debusează la VOAE (DN 69B) la km 10+304 partea stângă, intersecție în "+" amenajată în cadrul proiectului Varianta Ocolitoare a Mun. Arad – Est. Accesul la drumul de interes local De 477/3, respectiv la De 476, se va face în condițiile prevăzute de administratorul drumului de interes local, Primăria Comunei Vladimirescu, cu respectarea prevederilor din „Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” indicativ AND. 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, respectiv din indicativ CD 173/2001, „Norme privind amenajarea intersecțiilor negiratorii din afara oraselor.” și Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la „Norme metodologice privind proiectarea drumurilor.”
- Intersecția dintre drumul colector și VOAE (DN 69B) este amenajată la km 10+304 partea stângă, executată în cadrul proiectului Varianta Ocolitoare a Mun. Arad – Est. Potrivit Art. 37 alin. (6) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare „Se interzice deschiderea de cai de acces direct în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.”
- Potrivit prevederilor art. 47 alin. 13 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare: „Detinatorii cu orice titlu al panourilor publicitare, al construcțiilor, al căilor de acces, al utilitatilor de orice fel sau a instalațiilor acceptate prin acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumurilor județene,

emise de administratorul drumului, sunt obligati ca in termen de 60 de zile de la primirea instiintarii sa execute, pe cheltuiala lor si fara nicio despagubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, in conditiile in care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum si de asigurarea conditiilor pentru siguranta circulatiei."

- Pe partea carosabila, pe acostamente, in zona de siguranta si de protectie a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc., care pot impiedica desfășurarea in siguranță a traficului rutier;
- După aprobarea PUZ – ului, la faza D.T.A.C., premergătoare obținerii autorizației de construire, veți prezenta o noua documentație tehnica de specialitate in doua (2) exemplare, care sa cuprindă un memoriu tehnic din care sa rezulte amenajările propuse indicându-se si descrierea amenajării din drumul de exploatare la drumul colector; plan de încadrare in zona Sc; 1:10000/1:5000, plan de situație Sc: 1:1000/1:500, indicându-se poziția kilometrica si metrica pe DN 69B, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale si uzate din incinta si a celor pluviale in lungul drumului colector in zona drumului public, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu menționarea indicatoarelor rutiere conform STAS SR 1848/1,2,3/2011 si a semnalizării orizontale STAS SR 1848/7/2015, detalii de sistem rutier pentru accesuri. Proiectul tehnic va fi intocmit, semnat si verificat de un inginer de specialitate (inginer de drumuri), si vizat de un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., care va intocmi un referat privind verificarea de calitate la cerinta A4, B2, D a proiectului.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor propuse pe amplasament se face cu respectarea Avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

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

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

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

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

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

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

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

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

P.O.T. max. = 50%

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

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

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

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

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

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

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

(2) Se va respecta ACORDUL FAVORABIL emis de ADMINISTRATORUL DRUMURILOR DE EXPLOATARE nr. 26145/22.08.2025, emis de către Primaria Comunei Vladimirescu.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

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

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

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

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

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

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

(3) Retragera fata de aliniament (latura estica inspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

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

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

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

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

(5) Accesurile carosabile vor avea o latime de minim 5,00 m si maxim 10,00 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal al drumurilor colectoare, functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

(6) Se va **asigura o rezervă de teren adiacentă De 476 și De 477/3** (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) **pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății**. Suprafata de teren rezervata largirii celor doua drumuri de exploatare in suprafata de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existenta, in suprafata de 5.000 mp, doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa ulterioara, cand s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor

adiacente celor 2 drumuri de exploatare pana in drumul colector al centurii, astfel incat sa fie posibila amenajarea unei strazi cu un prospect stradal de 12 m.

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

ART. 26 – Accesuri pietonale

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

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

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

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

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

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

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

ART. 30 – Parcelarea

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

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

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

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

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

Regim de înălțime: max. P+1Ep

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

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

ART. 33 – Parcaje

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

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

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- 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.

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

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

ART. 34 – Spații verzi și plantate

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

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

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

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

ART. 35 – Împrejmuiri

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

a) pe limitele principale, 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 exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

(4) 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.

(5) Nu se vor realiza împrejmuiri în zona rezervată largirii drumurilor de exploatare. Astfel, terenul rezervat largirii drumurilor de exploatare va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății.

(6) Orice proprietar poate să își îngreudească proprietatea.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept

real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

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

ART. 37 – Litigiile

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

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

3.1. Zone și subzone funcționale

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

IS – zonă servicii/comert

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

IS – zonă servicii/comert

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

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

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

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

Utilizari permise:, parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

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

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentație, parcelarea este permisă doar pentru asigurarea largirii drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3, la solicitarea Primăriei Comunei Vladimirescu, într-o etapă în care s-a concretizat dezvoltarea întregii zone adiacente drumurilor de exploatare menționate și/sau conform Strategiei viitoare de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

Până atunci, incinta poate funcționa în forma actuală, cu condiția ca valorile maxime ale indicatorilor urbanistici stabilite prin prezenta documentație să se aplice doar la suprafața de teren aferentă funcțiunii de servicii/comerț, respectiv 4.187 mp din totalul suprafeței de 5.000 mp, care conține inclusiv suprafața de teren rezervată largirii drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

Suprafața de teren rezervată **largirii prospectului De 476 și De 477/3 va avea o suprafață de aprox. 813 mp**, cu lățimi variabile față de incinta propusă spre reglementare, între min. 3.20 m și 4.55 m, asigurându-se o retragere de min. 6 m față de axul drumurilor de exploatare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare și unele față de altele pe aceeași parcelă:

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

In cazul prezentei documentații, aliniamentul nou propus este limita dintre zona funcțională servicii/comerț și zona cai de comunicație rutieră – rezerva de teren pentru largirea profilului drumurilor de exploatare De 476 și De 477/3.

Retragerea față de aliniament (latura sudică înspre De477/3) : clădirile pot fi amplasate la minim 3.00 m față de aliniament.

Retragerea față de aliniament (latura estică înspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m față de aliniament.

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

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

Se permite amplasarea în afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate și signalistică, a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare, a platformelor de incintă și a eventualelor împrejmuiri ale incintei propusă spre reglementare.

Nu este permisă amplasarea construcțiilor sau amenajărilor în zona rezervată largirii drumurilor de exploatare, cu excepția rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran și a accesurilor în incintă.

Circulații și accesuri:

Se propune realizarea a maxim un acces carosabil pe parcelă din fiecare drum de exploatare **De 477/3 respectiv De 476**, în vederea realizării unei circulații în regim circuit. Astfel se propune **realizarea accesului principal pe amplasament din De 477/3 iar ieșirea**

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160; J02/682/2008, tel. 0726.375.327

128/2025

24

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"
PĂUN ANDREEA MARIA

de pe amplasament se va realiza prin De 476, care de asemenea are legătură cu drumul de exploatare aferent "Variantei ocolitoare a Municipiului Arad – est".

Accesurile carosabile vor avea o latime de minim 5,00 m și maxim 10,00 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal al drumurilor colectoare, funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

Stationarea autovehiculelor:

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

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

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

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

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

Inaltimea maxima a admisibila a cladirilor:

Hmax constructii coama/atic = 15,00 m.

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

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

Conditii de echipare edilitara: Parcela se va echipa minim cu energie electrica.

Spatii libere si spatii plantate:

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

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

Imprejmuiri:

Împrejmuiri la front stradal, laterale și posterioare – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160; J02/682/2008, tel. 0726.375.327

128/2025

25

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA SERVICII/COMERȚ CU
AMENAJARILE AFERENTE"
PĂUN ANDREEA MARIA

(din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor cu gard viu.

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

Nu se vor realiza împrejmuiri în zona rezervată largirii drumurilor de exploatare. Astfel, terenul rezervat largirii drumurilor de exploatare va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății.

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

POT max = 50,00 %
CUT max = 0,75

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Doriană 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: danielaursachi@gmail.com

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

128/2025

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

PĂUN ANDREEA MARIA

1

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

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

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

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

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

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

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

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

128/2025

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

PĂUN ANDREEA MARIA

2

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

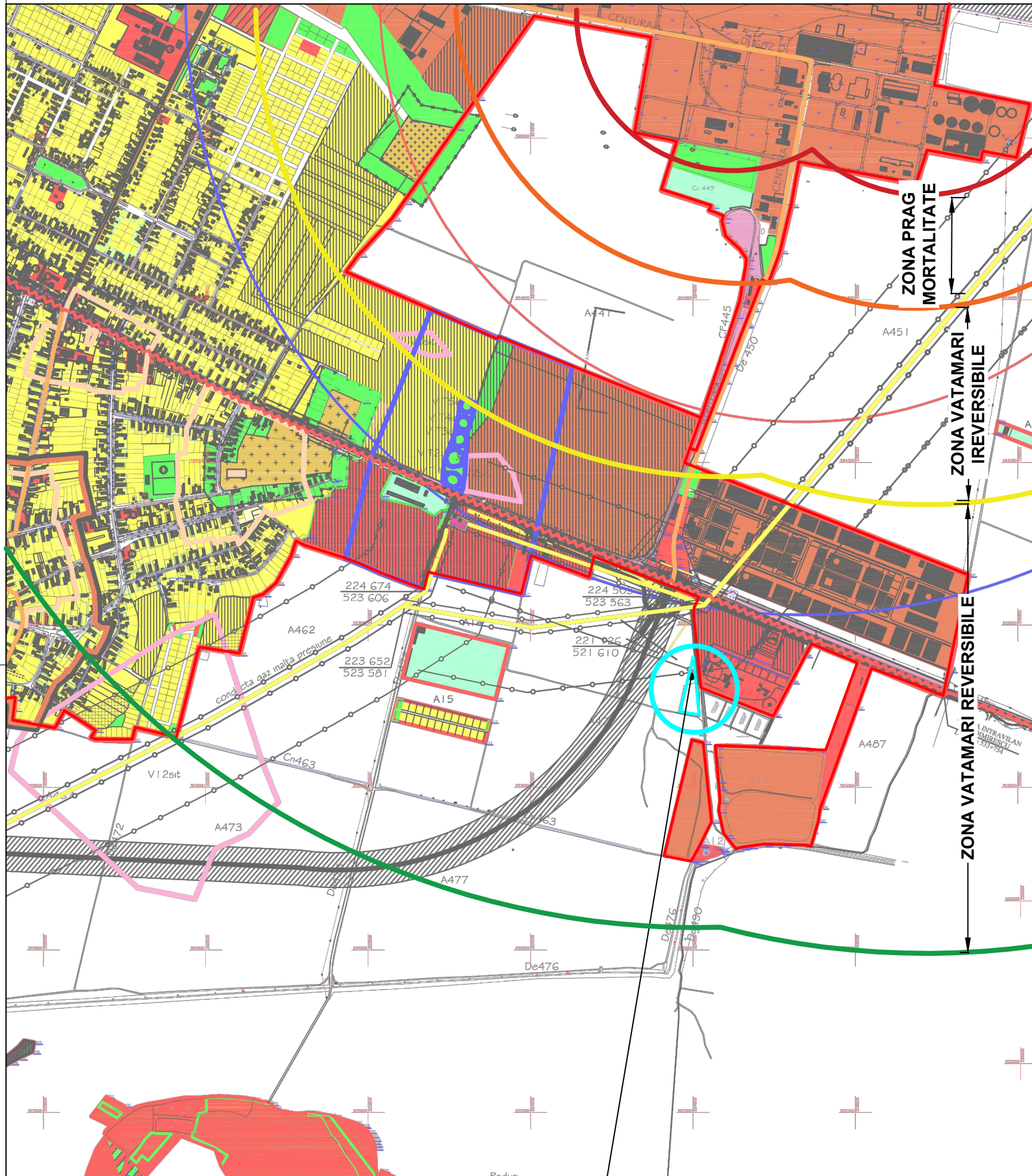
Etapa	Denumire lucrare		Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU "ZONA SERVICII/COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"		-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii clădirilor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

Însușit:

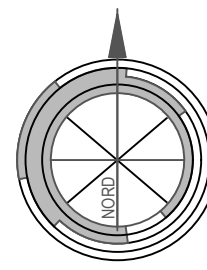
PĂUN ANDREEA MARIA

Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE

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

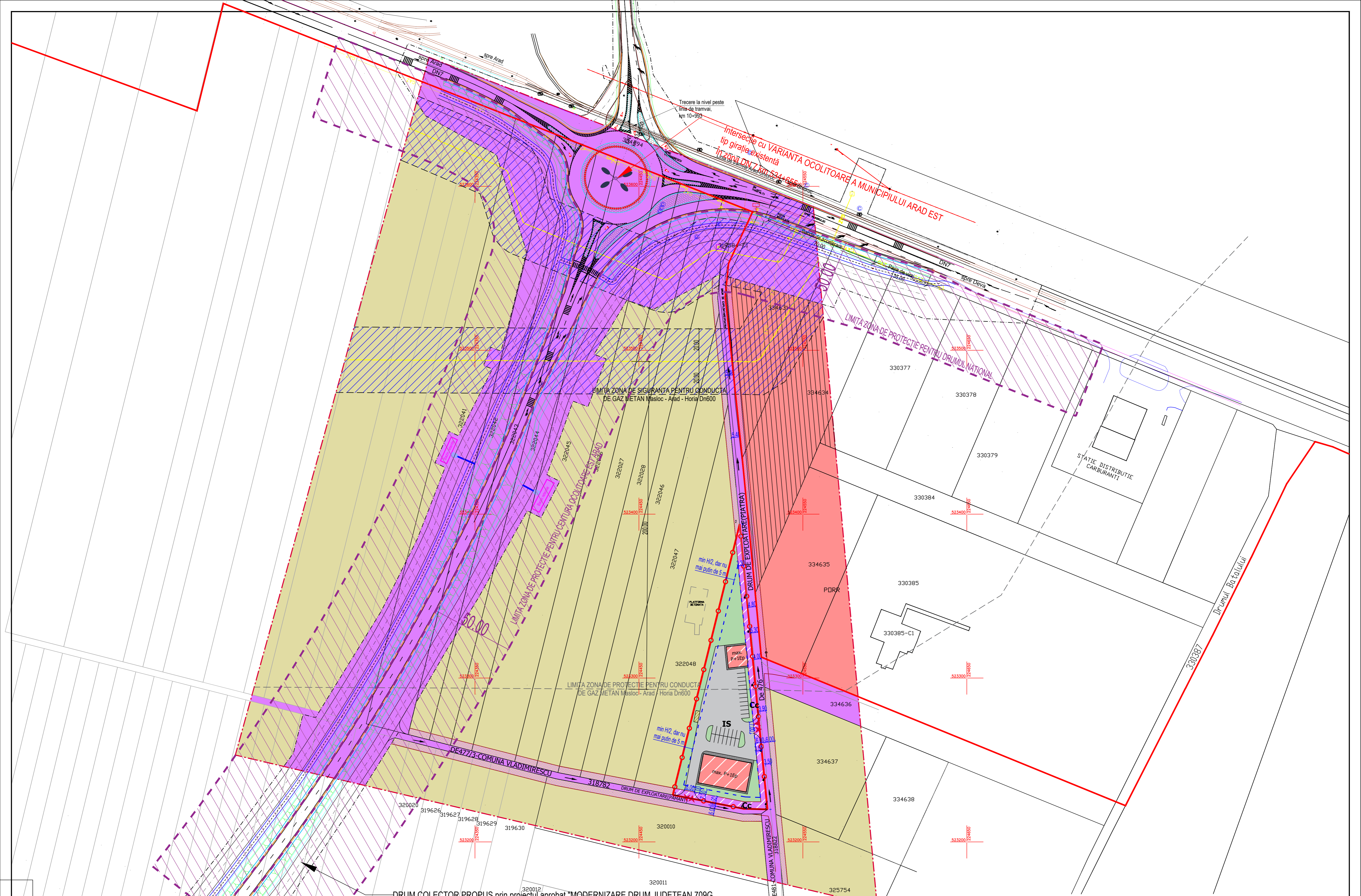
0 INCADRARE IN ZONA



LEGENDA

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

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



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

Principalele functiuni propuse ale zonei:
 IS - zona servicii / comert
 Cc - zona cai de comunicatie rutiera: zona rezervata largirii drumurilor de exploatare DE 477/3 si DE 476 (813 mp)

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE

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

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

*Plansa cu titlu de sugestie

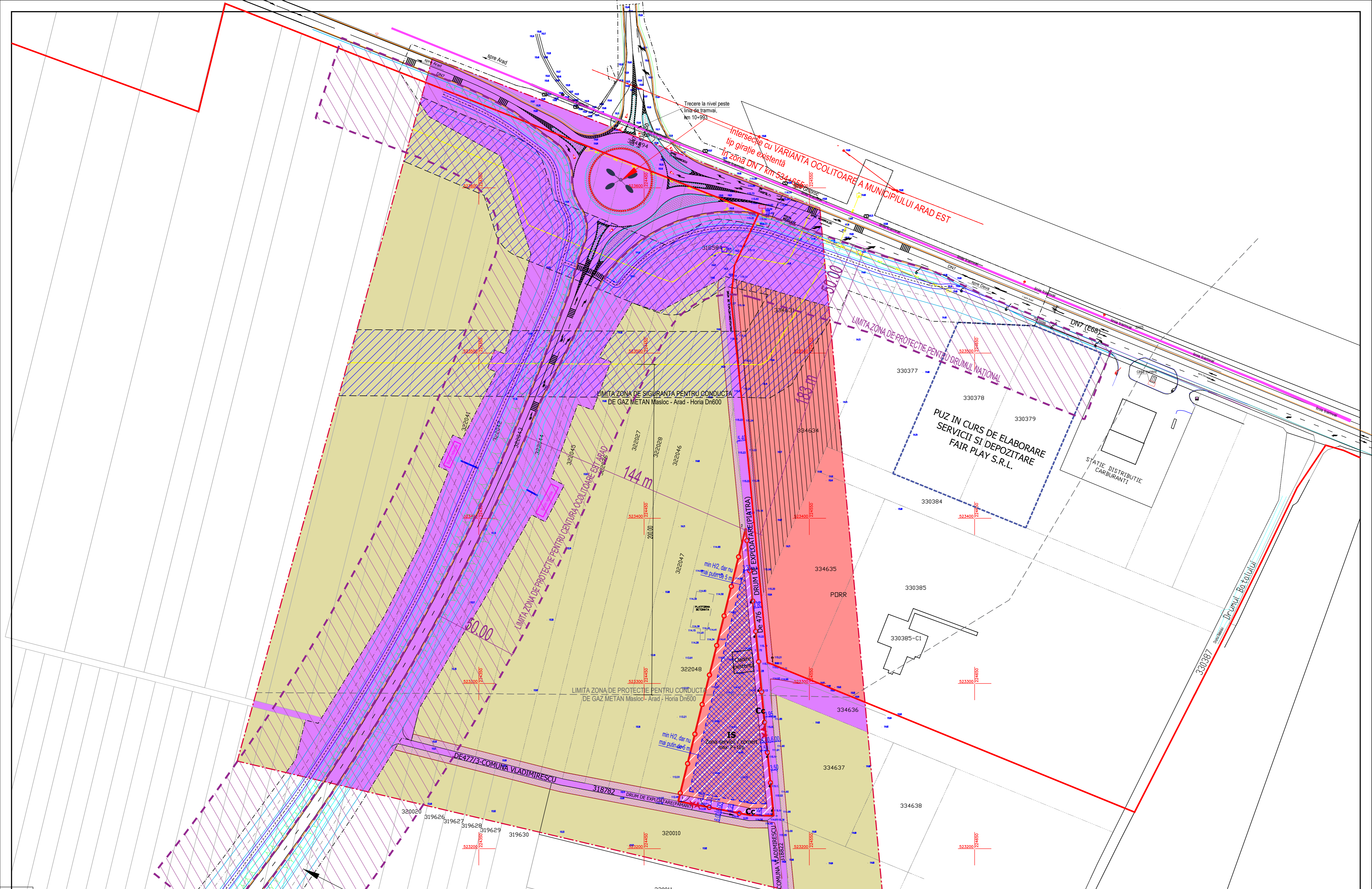
- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
 - Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 137.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - RETEA GAZ EXISTENTA
 - STALPI LEA EXISTENTI
 - ACCES CAROSABIL PROPOS
 - ALINIAMENT PROPOS
 - LIMITA DE CONSTRUITABILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA: CENTURA EST ARAD, aprobata prin proiectul "MODERNIZARE DRUM JUDETEAN 709G, INCLUSIV POD PESTE MURES, PENTRU FUNCTIUNEA DE CENTURA EST ARAD" cu HCL Vladimirescu nr. 54 din 23.06.2020, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPOSA**
- ZONA SERVICII / COMERT
 - ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE DE 477/3 si DE 476 (813 mp)
 - ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE - PROPUNERE DE PERSPECTIVA
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA
 - ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE
 - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600 - 20 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600 - 200 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CENTURA OCOLITOARE EST ARAD

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 137.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPOSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	40.649	29,67%	40.649	29,67%
ARABIL IN EXTRAVILAN	82.428	60,17%	77.828	56,81%
CURTI CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	400	0,29%	0	0,00%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	5.906	4,31%	5.906	4,31%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - cu interdicte temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	7.617	5,56%	7.617	5,56%
Zona servicii / comert - propus	0	0,00%	4.187	3,06%
Zona pentru cai de comunicatie rutiera - zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De 476 - propus	0	0,00%	813	0,59%
TOTAL GENERAL	137.000	100%	137.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 5.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPOSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN EXTRAVILAN	4.600	92,00%	0	0,00%
CURTI-CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	400	8,00%	0	0,00%
Zona servicii / comert - propus, din care:	0	0,00%	4.187	83,74%
Constructii comert, servicii, productie nepoluanta si/sau depozitare, stabe carburanti, cladiri administrative, de prezentare, de paza (max. 50% din suprafata parcelei)	0	0,00%	2.094	41,87%
Zona verde de incinta (min. 20% din suprafata parcelei)	0	0,00%	837	16,73%
Aer carosabil, pietonale, parcaje in curte si amenajari tehnico-edilitare de incinta	0	0,00%	1.256	25,14%
Zona pentru cai de comunicatie rutiera - zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De 477/3 si De 476 - propus	0	0,00%	813	16,26%
TOTAL GENERAL	5.000	0,00%	5.000,00	100,00%

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

ARHITECTONIC s.r.l. Arad, Str. Oltean nr. 119A S.C.I. - 400230008 Tel. 0728 292 327		BENEFICIAR: PAUN ANDREEA-MARIA DENUMIRE PROIECT: "ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"		Pr. nr.:
TATA ARCHITECTS s.r.l. jud. Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 51A cod postal 310015, jud. Arad Nr. Reg. Com. 802/0906/2017, CUI 37062527 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 e-mail: daniearsach@gmail.com		SCHEMĂ: 1:1000 DENUMIRE PLANSA: POSIBILITATI DE MOBILARE *Plansa cu titlu de sugestie		128/2025
Sef proiect: arh. Balogh Doriana Proiectat: arh. Tuța Andreea Desenat: arh. Tuța Andreea	ADRESA: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 322049 Vladimirescu		P.U.Z.	nr. plansa
			02.1A	



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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei:
 IS - zona servicii / comerț
 Cc - zona cai de comunicație rutieră: zona rezervată lărgirii drumurilor de exploatare DE 477/3 și DE 476 (813 mp)

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE

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

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

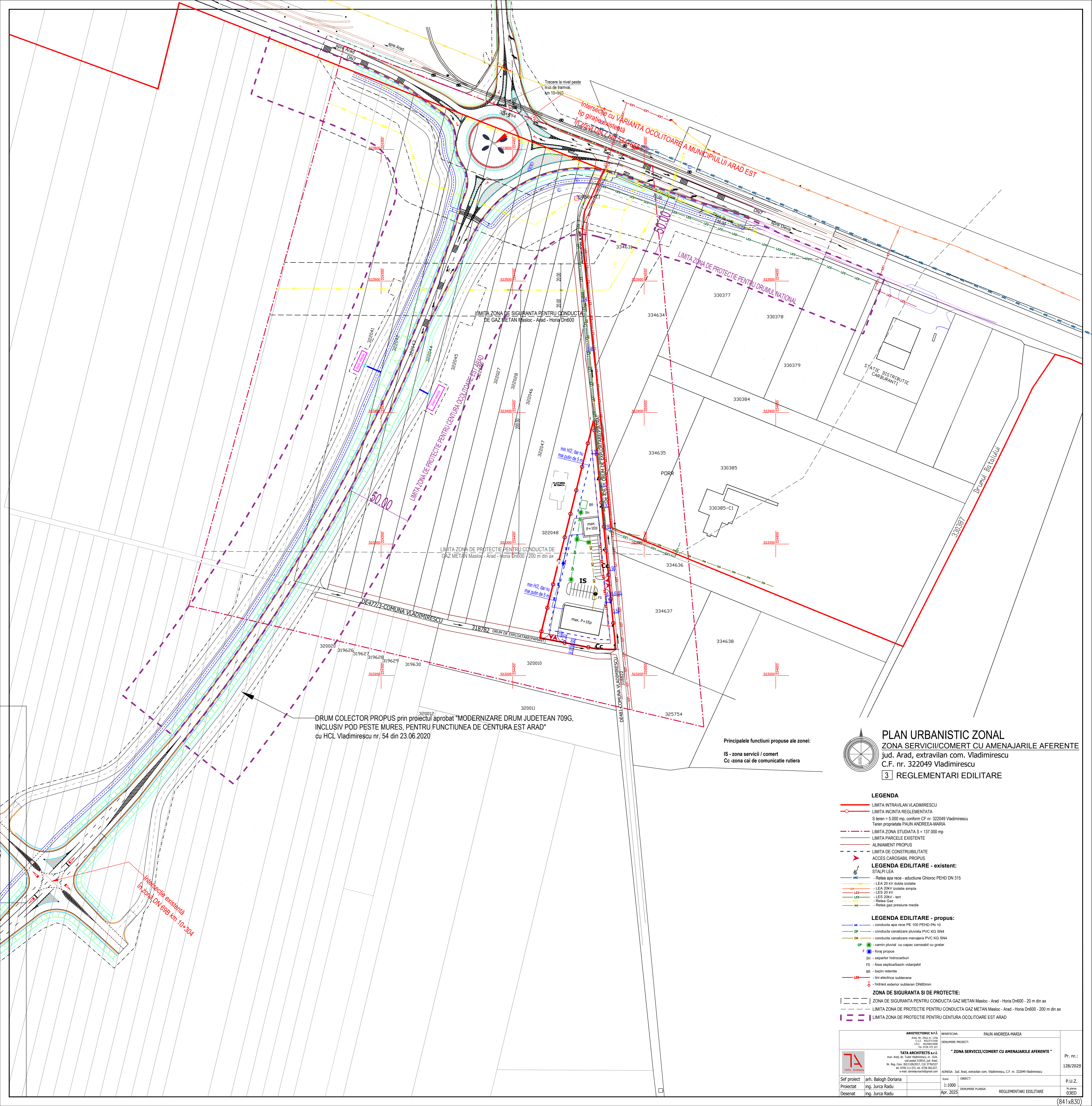
- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
 - Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 137.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - RETEA GAZ EXISTENTA
 - STALPI LEA EXISTENTI
 - ACCES CAROSABIL PROPUȘ
 - ALINIAMENT PROPUȘ
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA: CENTURA EST ARAD, aprobată prin proiectul "MODERNIZARE DRUM JUDEȚEAN 709G, INCLUSIV POD PESTE MUREȘ, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURĂ EST ARAD" cu HCL Vladimirescu nr. 54 din 23.06.2020, DN 7, DE481, DE477/3 - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA**
- ZONA SERVICII / COMERT
 - ZONA DE CONSTRUIBILITATE
 - ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE DE 477/3 SI DE 476 (813 mp)
 - ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE - PROPUNERE DE PERSPECTIVA
 - ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE
 - ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600 - 20 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600 - 200 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CENTURA OCOLITOARE EST ARAD

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 137.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	40.649	29,67%	40.649	29,67%
ARABIL IN EXTRAVILAN	82.428	60,17%	77.828	56,81%
CURTI CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	400	0,29%	0	0,00%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	5.906	4,31%	5.906	4,31%
cu interdicție temporară de construire până la elaborare Puz, conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015	7.617	5,56%	7.617	5,56%
Zona servicii / comerț - propusă	0	0,00%	4.187	3,06%
Zona pentru cai de comunicație rutieră - zona rezervată lărgirii drumurilor de exploatare De 477/3 și De 476 - propus	0	0,00%	813	0,59%
TOTAL GENERAL	137.000	100%	137.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 5.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN EXTRAVILAN	4.600	92,00%	0	0,00%
CURTI-CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	400	8,00%	0	0,00%
Zona servicii / comerț - propusă, din care:	0	0,00%	4.187	83,74%
construcții comerț, servicii, producție nepoluanta și/sau depozitare, stație carburanți, clădiri administrative, de prezentare, de pază (max. 50% din suprafața parcelei)	0	0,00%	2.094	41,87%
Zona verde de incinta (min. 20% din suprafața parcelei)	0	0,00%	837	16,73%
Alei carosabile, pietonale, parcaje în curte și amenajări tehnico-edilitare de incinta	0	0,00%	1.256	25,14%
Zona pentru cai de comunicație rutieră - zona rezervată lărgirii drumurilor de exploatare De 477/3 și De 476 - propus	0	0,00%	813	16,26%
TOTAL GENERAL	5.000	0,00%	5.000,00	100,00%

POT max = 50,00 %
 CUT max = 0,75
 Regim de înălțime: max. P+1Ep
 Hmax construcții coama/atric: 15,00 m
 Zona verde amenajată: min. 20% din suprafața parcelei

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Olteu nr. 119A S.C.U. 400233008 S.R.L. 400233008 Tel. 0726 225 227		BENEFICIAR: PAUN ANDREEA-MARIA DENUMIRE PROIECT: "ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"		Pr. nr.:
TATA ARCHITECTS S.R.L. jud. Arad, Str. Tuta Vladimirescu, nr. 51A cod postal 310015, jud. Arad Nr. Reg. Com. 802/0906/2017, Căp. 37/2017 tel. 0749.111.572, tel. 0726.365.027 e-mail: daniearsach@gmail.com		ADRESA: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 322049 Vladimirescu		128/2025
Sef proiect Proiectat Desenat	arh. Balogh Doriana arh. Tuțu Andreea arh. Tuțu Andreea	Scara: 1:1000 Data: Apr. 2025	OBIECT: DENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	P.U.Z. Nr. planșă 02A



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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei:
 IS - zona servicii / comert
 Cc - zona cai de comunicație rutieră

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE
 jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu
 C.F. nr. 322049 Vladimirescu
3 REGLEMENTARI EDILITARE

- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
 - Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 137.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - ALINIAMENT PROPUȘ
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- LEGENDA EDILITARE - existent:**
- STALPI ILEA
 - AME - Rețea apă rece - aducțiune Ghioroc PEHD DN 315
 - LEA - LEA 20 kV dubla izolație
 - LEA - LEA 20kV izolație simplă
 - LES - LES 20 kV
 - LES - LES 20kV - tert
 - GAZ - Rețea gaz
 - GAZ - Rețea gaz presiune medie
- LEGENDA EDILITARE - propus:**
- AP - conducta apă rece PE 100 PEHD PN 10
 - CP - conducta canalizare pluvială PVC KG S24
 - CM - conducta canalizare menajeră PVC KG S24
 - CP - cămin pluvial cu capac carosabil cu gratar
 - F - foraj propus
 - SH - separator hidrocarburi
 - FS - fosa septica/bazin vidanjabil
 - BR - bazin retenție
 - LES - linii electrice subterane
 - hid - hidrant exterior subteran DN80mm
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE:**
- ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia DN600 - 20 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia DN600 - 200 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CENTURA OCULITOARE EST ARAD

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Olteu nr. 119a C.I.F.: 302320908 S.R.L. - 302320908 Tel. 0726 225 327		BENEFICIAR: PAUN ANDREEA-MARIA DENUMIRE PROIECT: "ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"		Pr. nr.:
TATA ARCHITECTS S.R.L. Jud. Arad, Str. Tuta Vladimirescu, nr. 51A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 30210808037, Căp. 37023737 tel. 0749.111.572, tel. 0726.365.027, e-mail: danielarsach@gmail.com		ADRESA: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 322049 Vladimirescu		128/2025
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	1:1000	P.U.Z.
Proiectat	ing. Jurca Radu	OBIECT:	DENUMIRE PLANSĂ:	Nr. planșă
Desenat	ing. Jurca Radu	Apr. 2025	REGLEMENTARI EDILITARE	03ED



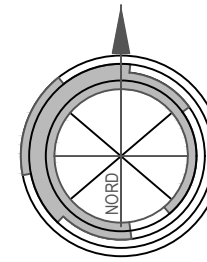
DRUM COLECTOR PROPUȘ prin proiectul aprobat "MODERNIZARE DRUM JUDETEAN 709G, INCLUSIV POD PESTE MURES, PENTRU FUNCȚIUNEA DE CENTURA EST ARAD" cu HCL Vladimirescu nr. 54 din 23.06.2020

intersecție existentă în zona DN 698 km. 10+304

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE
 jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu
 C.F. nr. 322049 Vladimirescu
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
 - LIMITA INCINTA REGLENTATA
 - S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
 Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 137.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - RETEA GAZ EXISTENTA
 - STALPI LEA EXISTENTI
 - ACCES CAROSABIL PROPUȘ
 - ALINIAMENT PROPUȘ
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- PROPRIETATEA PUBLICA
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - PROPRIETATEA PRIVATA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- TEREN REZERVAȚ PENTRU LARGIREA DRUMURILOR DE EXPLOATARE DE 477/3 și DE 476 (813 mp), CARE VA FI CEDAT IN DOMENIUL PUBLIC DOAR LA SOLICITAREA PRIMĂRII
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600 - 20 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CONDUCTA GAZ METAN Masloc - Arad - Horia Dn600 - 200 m din ax
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE PENTRU CENTURA OCULOITARE EST ARAD

ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Olteu nr. 119a S.I.C. - 302320008 S.R.L. - 302320008 Tel. 0726 275 327		BENEFICIAR: PAUN ANDREEA-MARIA DENUMIRE PROIECT: "ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"		Pr. nr.:
TATA ARCHITECTS S.R.L. jud. Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 51/A, cod postal 310015, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 30210905017, CUI 37062527 tel. 0749.111.572, tel. 0726.365.027, e-mail: danielarsach@gmail.com		ADRESA: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 322049 Vladimirescu		128/2025
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	1:1000	P.U.Z.
Proiectat	arh. Tuța Andreea	OBIECT:	DENUMIRE PLANSĂ:	nr planșă
Desenat	arh. Tuța Andreea	Apr. 2025	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE
 jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu
 C.F. nr. 322049 Vladimirescu

5 ILUSTRARE URBANISTICA



LEGENDA

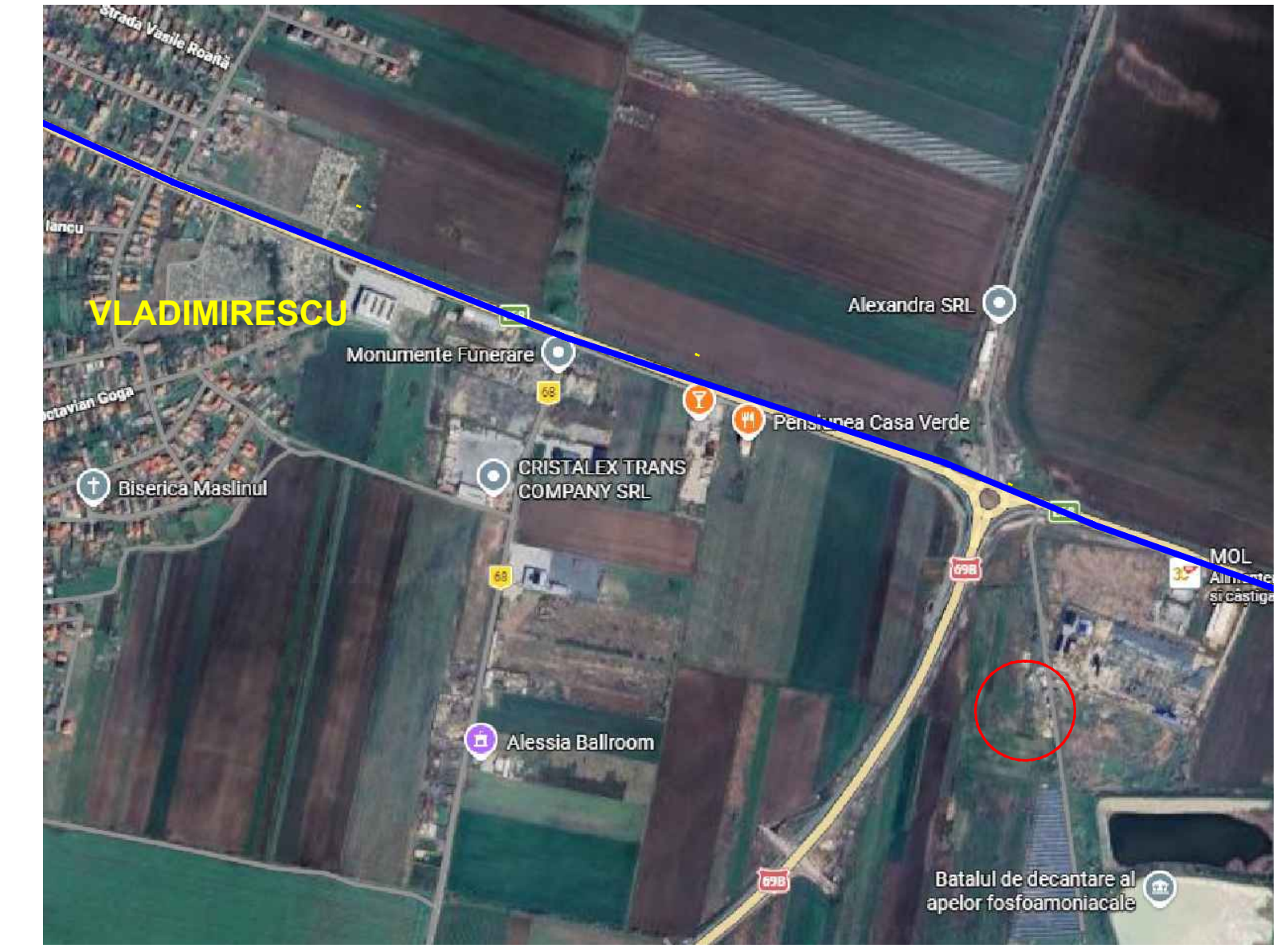
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 5.000 mp, conform CF nr. 322049 Vladimirescu
 Teren proprietate PAUN ANDREEA-MARIA

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

PLAN DE DE ANSAMBLU
Sc. 1:1000



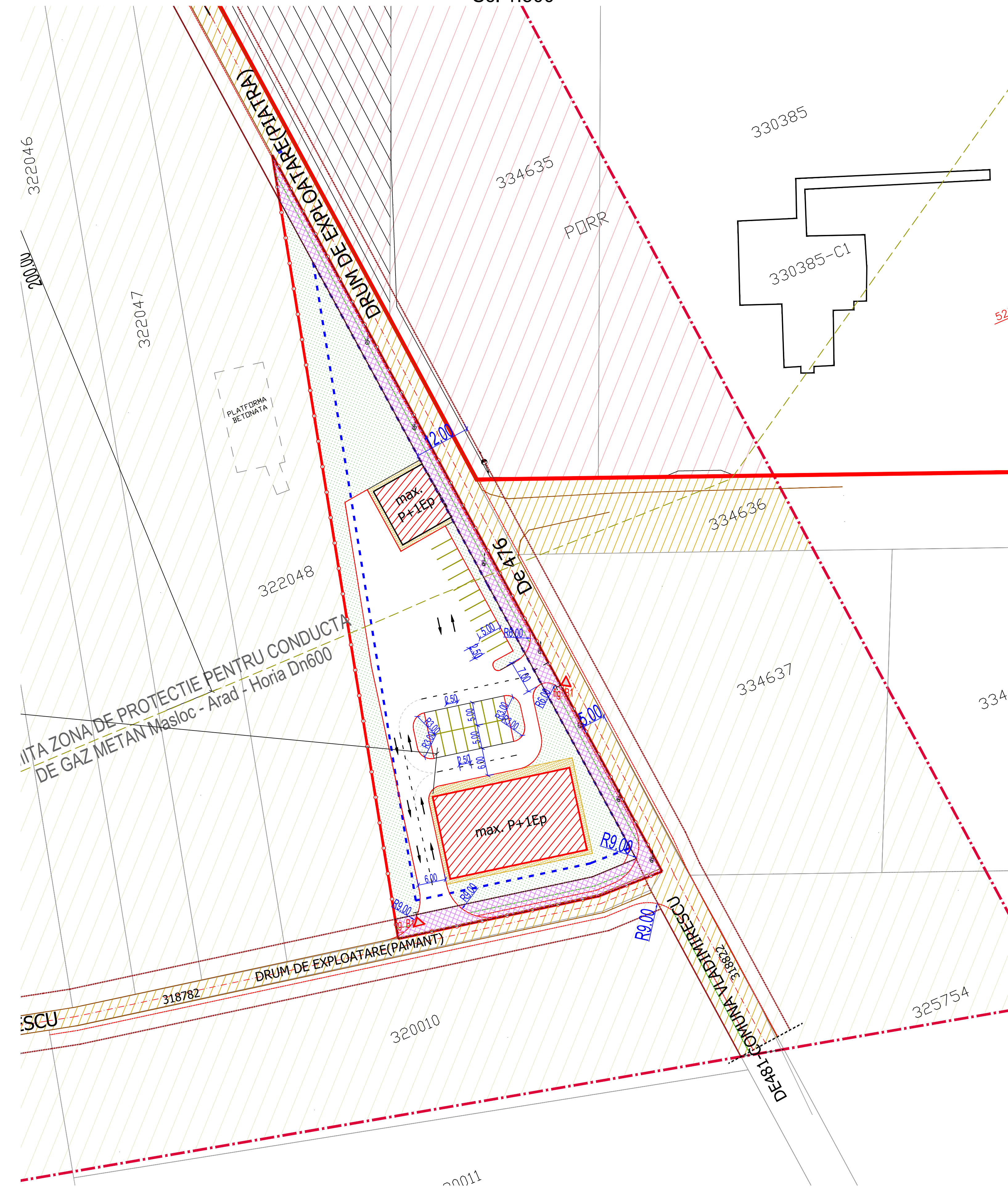
PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDĂ

- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- EXISTENT:
 - MARGINE DRUM EXISTENT - CENTURA OCULUI ARED
 - MARCAJ EXISTENT
 - DRUM COLECTOR
 - ACOSTAMENT EXISTENT
 - MARGINE DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE
- PROPIUS:
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - SPATIU PIETONAL IN INCINTA - DELIMITAT ORIENTATIV
 - SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA - DELIMITAT ORIENTATIV
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE
 - PROPUNERE DE PERSPECTIVA
 - LIMITA VIITOR PROFIL STRADAL 12 m - PROPUNERE DE PERSPECTIVA
 - MARCAJ DRUM - PROPUNERE DE PERSPECTIVA
 - LIMITA ASFALTICA - PROPUNERE DE PERSPECTIVA
 - DELIMITARE ZONA PIETONALA SI SPATIU VERDE DE ALINIAMENT - PROPUNERE DE PERSPECTIVA

PLAN DE SITUATIE LUCRARI RUTIERE
Sc. 1:500



<p>COSO CONS S.R.L.</p>	Nume: S.C. COSO CONS S.R.L. Str. C. Popovici nr. 24, bl. 3 Tringari Jud. Arad, 0256 702754, Arad, 0722 348547 RO14613428, 320136420000 RO56 ROFR 5002 6002 2131 9999 Raiffeisen Bank Timisoara	Semnatura: [Signature] Căsuță: [Stamp] Referat / Expertiza Nr. / Data: [Blank]	Beneficiar: PAUN ANDREEA-MARIA Amplasament: Jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, C.F. nr. 32089 Vladimirescu	Proiect nr.: 50.CC/2026 Faza: P.U.Z.
	Titlu proiect: "ZONA SERVICIOCOMERT CU AMENAJARILE AFERENTE" Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE LUCRARI RUTIERE PLAN DE INCADRARE IN ZONA Data: Mar. 2026	Scara: 1:1000 1:500 1:100	Verificator / expert: [Blank] Nume: Ing. F. Cosoveanu Ing. D. Vailc Ing. D. Vailc	Semnatura: [Signature] Scara: 1:1000 1:500 1:100