



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 22486/20.05.2026

**ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎNȚIAT DE PIATRA BALAST IMPEX SRL, ROBECOM STAR SRL, SERCOM LANDSCAPE SRL, CRISAN Adrian-Alin si CRISAN Vesna**

**„ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE”, intravilan, str. Pfcc 2, str. Pfcc 5, str. Jandarmeriei, loc. Vladimirescu, jud. Arad**

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre **intenția realizării unui PUZ** pentru dezvoltare **zonă unitati industriale si depozitare** de către **PIATRA BALAST IMPEX SRL, ROBECOM STAR SRL, SERCOM LANDSCAPE SRL, CRISAN Adrian-Alin si CRISAN Vesna**, dezvoltatorii terenului în suprafață totală de **201301 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în **intravilan**, în incinta fostului Combinat Chimic Vladimirescu, identificat prin **CF nr. 329368, 329374, 329358, 329399, 329386, 329395, 329391, 329397, 334482, 329381, 329382, 329384,329383, 330041, 329392, 329332 Vladimirescu.**

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului si a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat inițiatorul solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic pentru construire de hale în regim de înălțime maxim S/D+P+2E. Accesul se va realiza din str. Jandarmeriei și Drumul Combinatului, prin drumurile existente, pentru lățirea cărora se vor rezerva suprafețe de teren.

**Cei interesați pot consulta documentația pentru emiterea avizului de oportunitate** la Primăria Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, loc. Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în timpul programului de funcționare, și pe pagina de internet a instituției, atașate prezentului anunț care se găsește la secțiunea Urbanism – Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism **și pot formula observații și sesiza probleme legate de propuneri, în scris, în termen de 15 zile calendaristice de la data prezentului anunț, adică în perioada 22.05.2026 – 05.06.2026.**

Răspunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe site-ul și la sediul primăriei până la data de 15.06.2026.

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

Primar,  
**Mihai MAG**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

**DENUMIREA PROIECTULUI** „ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE”

**AMPLASAMENT**

INTRAVILAN loc. Vladimirescu – str. Pfcc 2, str. Pfcc 5, str.  
Jandarmeriei, jud. Arad  
CF nr. 329368, 329374, 329358, 329399, 329386, 329395,  
329391, 329397, 334482, 329381, 329382, 329384, 329383,  
330041, 329392, 329332 Vladimirescu

**BENEFICIAR**

PIATRA BALAST IMPEX SRL, ROBECOM STAR SRL,  
SERCOM LANDSCAPE SRL, CRISAN Adrian-Alin si CRISAN  
Vesna

**FAZA**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**DATA ELABORĂRII**

Mai 2026

### 1.2. Amplasament

Zona vizată este situată în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, în intravilanul loc. Vladimirescu, în incinta fostului Combinat Chimic Vladimirescu, predominant la nord de str. Jandarmeriei și la est de Drumul Combinatului. O incintă este situată în partea de sud-vest a intersecției dintre cele 2 drumuri publice, cu acces din str. Pfcc5 și str. Pfcc6.

Zona este accesibilă din drumul județean DJ 682C prin str. Jandarmeriei – pe direcția est-vest, și din drumul național DN7, din sensul giratoriu aferent Variantei Ocolitoare a Mun. Arad Est, prin Drumul Combinatului – pe direcția nord-sud. Zona propusă spre reglementare este formată din 16 parcele dintre care 3 sunt alăturate, restul sunt de sine stătătoare, delimitate de străzi publice și de drumuri aflate în coproprietatea tuturor proprietarilor de imobile de pe platforma fostului Combinat Chimic Vladimirescu.

Vecinătățile zonei propuse spre reglementare sunt:

Pentru imobilul identificat prin CF 330041 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 6 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 8 – stradă privată în coproprietate și terenuri proprietate privată persoane fizice/juridice cu funcțiunea industrie și depozitare
- la vest: terenuri proprietate privată persoane fizice/juridice cu funcțiunea industrie și depozitare

Pentru imobilul identificat prin CF 329374 Vladimirescu:

- la nord și vest: teren proprietatea Statului Român cu construcții linii ferate industriale proprietate persoane fizice și juridice
- la sud: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu
- la est: str. Pfcc 2 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilul identificat prin CF 329358 Vladimirescu:

- la nord și vest: str. Pfcc 2 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu
- la est: str. Pfcc 11 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilul identificat prin CF 329399 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 2 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu și str. Jandarmeriei – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 12 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Pfcc 11 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilele identificate prin CF 329386 și 329395 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 2 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Jandarmeriei – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 14 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Pfcc 12 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilul identificat prin CF 329368 Vladimirescu:

- la nord: teren proprietatea Statului Român cu construcții linii ferate industriale proprietate persoane fizice și juridice
- la sud: str. Pfcc 2 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 14 – stradă privată în coproprietate
- la vest: teren proprietate privată persoane fizice/juridice cu funcțiunea industrie și depozitare

Pentru imobilul identificat prin CF 329391 Vladimirescu:

- la nord: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu și str. Jandarmeriei – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 4 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 13 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu

Pentru imobilul identificat prin CF 329381 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 4 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 3 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu

Pentru imobilele identificate prin CF 329382 și 329384 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 4 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 13 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Pfcc 3 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilul identificat prin CF 329392 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 6 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 13 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Jandarmeriei – domeniu public Comuna Vladimirescu

Pentru imobilele identificate prin CF 329397 și 329383 Vladimirescu:

- la nord: str. Jandarmeriei – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 15 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Pfcc 13 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilul identificat prin CF 329332 Vladimirescu:

- la nord: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate
- la sud: str. Pfcc 6 – stradă privată în coproprietate
- la est: str. Pfcc 15 – stradă privată în coproprietate
- la vest: str. Pfcc 13 – stradă privată în coproprietate

Pentru imobilul identificat prin CF 334482 Vladimirescu:

- la nord: terenuri arabile în extravilan, proprietate persoane fizice/juridice
- la sud: str. Pfcc 5 – stradă privată în coproprietate și terenuri proprietate privată persoane fizice/juridice cu funcțiunea industrie și depozitare
- la est: teren proprietate privată persoane fizice/juridice cu funcțiunea industrie și depozitare
- la vest: str. Pfcc 15 – stradă privată în coproprietate

### 1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de **201.301 mp**, prezintă următoarele date conform extraselor de carte funciară:

Nr.	Extras CF	Proprietar	Suprafața	Folosință	Adresă
1.	329368 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	12.621 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 2 nr. 3 loc. Vladimirescu
2.	329374 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	7.710 mp	curți construcții în intravilan	Str. Jandarmeriei nr. 29 loc. Vladimirescu
3.	329358 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	3.809 mp	curți construcții în intravilan	Str. Jandarmeriei nr. 31 loc. Vladimirescu
4.	329399 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	14.583 mp	curți construcții în intravilan	Str. Jandarmeriei nr. 33 loc. Vladimirescu
5.	329386 Vladimirescu	S.C. ROBECOM STAR S.R.L.	864 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 2 nr. 2 loc. Vladimirescu
6.	329395 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	8.880 mp	curți construcții în intravilan	Str. Jandarmeriei nr. 35 loc. Vladimirescu
7.	329391 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	20.601 mp	curți construcții în intravilan	Str. Jandarmeriei nr. 34 loc. Vladimirescu
8.	329397 Vladimirescu	S.C. SERCOM LANDSCAPE S.R.L.	12.383 mp	curți construcții în intravilan	Str. Jandarmeriei nr. 36 loc. Vladimirescu
9.	334482 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	34.188 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 17 loc. Vladimirescu
10.	329381 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	7.376 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 9 loc. Vladimirescu
11.	329382 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	4.641 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 11 loc. Vladimirescu
12.	329384 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	3.700 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 13 loc. Vladimirescu
13.	329383 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	18.535 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 15 loc. Vladimirescu
14.	330041 Vladimirescu	CRIȘAN ADRIAN- ALIN și CRIȘAN VESNA	13.099 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 4 loc. Vladimirescu
15.	329392 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	21.335 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 10 loc. Vladimirescu
16.	329332 Vladimirescu	S.C. PIATRA BALAST S.R.L.	16.976 mp	curți construcții în intravilan	Str. Pfcc 5 nr. 12 loc. Vladimirescu
<b>TOTAL</b>			<b>201.301</b>		

Totodată, amplasamentele prezintă construcții întabulate după cum urmează:

Conform CF 330041 Vladimirescu, coproprietate persoane fizice CRISAN Adrian-Alin si CRISAN Vesna:

- 330041-C1: S. construita la sol: 67 mp; statie pompe – P,
- 330041-C2: S. construita la sol: 940 mp; bazin de avarie – P,
- 330041-C3: S. construita la sol: 348 mp; statie neutralizare – P,
- 330041-C4: S. construita la sol: 590 mp; instalatiE – P,
- 330041-C5: S. construita la sol: 128 mp; decantor etajat – P,
- 330041-C6: S. construita la sol: 64 mp; bazin – P.

Conform CF 329386 Vladimirescu, proprietate ROBECOM STAR SRL:

- 329386-C1: S. construita la sol: 300 mp; instalatie spalatorie – P,

Conform CF 329368, 329399, 329395, 334482 Vladimirescu, proprietate persoana juridica PIATRA BALAST IMPEX SRL:

- 329368-C1: S. construita la sol: 270 m; fundație benzi transportoare, piramidă fosforită – P,
- 329399-C1: S. construita la sol: 10653 m; CIE - depozit vrac ingrasaminte – P,
- 329395-C1: S. construita la sol: 38 mp; statie pompe ape acide + PT – P,
- 329395-C2: S. construita la sol: 233 mp; turnuri ape acide – P,
- 329395-C3: S. construita la sol: 383 mp; magazie metalica – P,
- 329395-C4: S. construita la sol: 174 mp; instalatie epurare amoniu – P,
- 334482-C1: S. construita la sol: 230 mp; depozit – P,
- 334482-C2: S. construita la sol: 724 mp; siloz – P,
- 334482-C3: S. construita la sol: 722 mp; siloz – P,
- 334482-C4: S. construita la sol: 723 mp; siloz – P,
- 334482-C5: S. construita la sol: 723 mp; siloz – P,
- 334482-C6: S. construita la sol: 30 mp; garaj – P.

Înscrieri privitoare la sarcini: asupra imobilelor identificate prin extras CF 329381, 329382, 329384, 329392 Vladimirescu, proprietatea PIATRA BALAST IMPEX SRL, este notata interdictie de instrainare si grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea ING BANK N.V. AMSTERDAM.

#### **a. Operațiuni propuse**

Beneficiarii PIATRA BALAST IMPEX SRL, ROBECOM STAR SRL, SERCOM LANDSCAPE SRL si CRISAN Adrian-Alin si CRISAN Vesna, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei în suprafață totală de 201.301 mp, situată în intravilanul localității Vladimirescu, în incinta fostului Combinat Chimic Vladimirescu, pentru funcțiunea principală de zonă unități industriale și depozitare. Zona este formată din 16 parcele identificate prin CF nr. 329368, 329374, 329358, 329399, 329386, 329395, 329391, 329397, 334482, 329381, 329382, 329384, 329383, 330041, 329392 și 329332 Vladimirescu, având în prezent folosința de curți-construcții în intravilan.

Prin PUZ se propune menținerea și dezvoltarea caracterului industrial al amplasamentului, prin reglementarea funcțiunilor admise, a indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime, a retragerilor față de limitele de proprietate și a condițiilor de construire. Intervențiile vor viza realizarea de construcții noi cu funcțiuni industriale și de depozitare, inclusiv spații administrative, de prezentare și de pază, platforme tehnologice, căi de circulație interioare, parcaje, dotări tehnico-edilitare, platforme gospodărești, împrejurimi și spații verzi amenajate. Funcțiunile propuse includ activități de producție, depozitare, logistică, producție beton și mixturi asfaltice, prelucrare și sortare agregate, precum și producere de energie electrică din surse regenerabile, în special prin instalații fotovoltaice amplasate pe clădiri, platforme, parcaje sau terenuri dedicate.

Accesul carosabil la amplasamentele reglementate se va realiza din drumurile existente din zonă, respectiv str. Jandarmeriei, str. Pfcc 2 și str. Pfcc 5, precum și prin străzile private aflate în coproprietate, care deservesc platforma fostului Combinat Chimic Vladimirescu. Prin documentație se vor rezerva suprafețe de teren pentru lărgirea unor străzi private existente la un prospect stradal de minimum 9,00 m,

respectiv pentru str. Pfcc 5, str. Pfcc 6, str. Pfcc 13, str. Pfcc 15, str. Pfcc 14 și str. Jandarmeriei, în vederea asigurării unor gabarite corespunzătoare pentru traficul industrial și de transport marfă.

Totodată, se propune echiparea tehnico-edilitară corespunzătoare a zonei, prin realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele existente în proximitate, precum și prin soluții proprii acolo unde este cazul, pentru alimentare cu apă, canalizare menajeră, colectare și preepurare ape pluviale, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Dezvoltarea se va realiza etapizat, cu asigurarea prealabilă a acceselor, a platformelor carosabile, a parcajelor și a utilităților necesare funcționării investițiilor propuse, în corelare cu avizele de specialitate și cu reglementările ce vor fi stabilite prin PUZ și RLU aferent.

#### **b. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate**

**Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă unitati industriale si depozitare – cu următoarele utilizări:**

##### **Utilizări permise**

- Unități industriale nepoluante sau cu impact controlabil prin măsuri tehnice specifice.
- Activități de producție, prelucrare, asamblare, sortare, ambalare, depozitare, distribuție și logistică.
- Producție beton, producție mixturi asfaltice, prelucrare și sortare agregate minerale, depozitare materiale de construcții.
- Hale industriale și de depozitare, platforme tehnologice, rampe, silozuri, buncăre, cântare auto, stații de încărcare-descărcare.
- Sedii administrative, birouri, vestiare, spații pentru personal, puncte de pază și control acces.
- Ateliere de întreținere și reparații pentru utilaje și autovehicule proprii activităților desfășurate.
- Spații comerciale și servicii conexe funcțiunii industriale: desfăcere materiale de construcții, showroom, servicii tehnice, mentenanță, transport, curierat, distribuție.
- Dotări tehnico-edilitare, rețele și instalații aferente: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații, colectare și evacuare ape pluviale.
- Producere energie electrică din surse regenerabile, inclusiv panouri fotovoltaice montate pe clădiri, platforme, parcaje sau terenuri dedicate, precum și instalații și echipamente aferente.
- Spații verzi, perdele de protecție, împrejmuiri, parcaje, drumuri interioare și amenajări aferente incintei.

##### **Utilizări permise cu condiții**

- Activități de producție beton, mixturi asfaltice, sortare/concasare agregate și alte activități cu potențial impact asupra mediului, numai cu obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege.
- Depozitarea materiilor prime, produselor finite, combustibililor, bitumului, cimentului, filerului, agregatelor sau altor materiale specifice, numai în spații/platforme amenajate și autorizate corespunzător.
- Activități generatoare de praf, zgomot, vibrații, emisii sau trafic greu, numai cu măsuri de limitare a impactului asupra vecinătăților.
- Construcții și instalații tehnologice amplasate în zone afectate de restricții feroviare, aeronautice, SEVESO, rețele tehnico-edilitare sau alte zone de protecție, numai cu avizele instituțiilor competente.
- Producerea energiei electrice din surse regenerabile, cu condiția respectării reglementărilor privind siguranța construcțiilor, racordarea la rețea, protecția mediului, protecția la incendiu și compatibilitatea cu funcțiunile din zonă.
- Accesele carosabile, circulațiile interioare și parcajele pentru trafic greu, numai dacă sunt dimensionate corespunzător și nu afectează siguranța circulației publice.
- Orice investiție se va autoriza numai după aprobarea PUZ și RLU aferent și după asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

##### **Utilizări interzise**

- Locuințe individuale sau colective, ansambluri rezidențiale și alte funcțiuni de locuire permanentă.
- Unități de învățământ, creșe, grădinițe, spitale, centre medicale cu internare, cămine pentru persoane vârstnice și alte funcțiuni sensibile.
- Funcțiuni de agrement, turism, cazare, sport sau recreere incompatibile cu activitățile industriale și traficul greu.

- Activități industriale sau de depozitare care generează poluare peste limitele admise de lege ori riscuri majore necontrolate.
- Depozitarea neautorizată a deșeurilor, substanțelor periculoase, materialelor inflamabile sau toxice.
- Activități care afectează zonele de siguranță și protecție ale căii ferate, culoarului aeronautic, obiectivelor SEVESO, rețelilor tehnico-edilitare sau proprietăților învecinate.

**Totodată, se vor prevedea rezerve de teren pentru lărgirea străzilor private existente, la un prospect stradal de 9 m (4,5 m din axul drumului existent), pentru: str. Pfcc 5, str. Pfcc 6, str. Pfcc 13, str. Pfcc 15, str. Pfcc 14, str. Jandarmeriei.**

**c. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată**

Amplasamentul figurează parțial în zona de siguranță și protecție a căii ferate CNCF "CFR" SA, în culoarul de zbor al Aeroportului Arad, în vecinătatea unui obiectiv SEVESO (Archimfertil) și parțial (predominant) în zona cu mortalitate ridicată și parțial în zona prag de mortalitate conform planului cu zonele de compatibilitate teritorială acordate de Comisia SEVESO Vladimirescu. **Având în vedere funcțiunea solicitată - zona unități industriale și depozitare (zona funcțională tip A cf. art. 10 din Ordin 3710/2017 admisă în toate zonele de impact), aceasta 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.**

Folosința actuală: curți construcții în intravilan. Destinația stabilită prin P.U.G. Vladimirescu aprobat prin HCL92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani și prelungit prin HCL 97/24.06.2025 până la intrarea în vigoare a noului PUG, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate: subzona ID – unități industriale nepoluante și depozitare situată în UTR nr. 18 - Zona de unități industriale nepoluante și depozitare, unități cu destinație specială și unități cu activitate agricolă.

Suprafața totală zona conform extrase CF: 201301 mp; Conform PUG: UTILIZARI PERMISE: unități industriale nepoluante și depozitare, sediu administrativ, spații comerciale și alte funcțiuni asemenea, perdele de protecție, dotări tehnico-edilitare.

Regimul de aliniere: amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face ținând cont de cel existent sau retras cu max. 10,00 m; Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vecinătățile; distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Aspectul general: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Împrejmuiri la frontul stradal: aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2m; Împrejmuiri laterale: opace/transparente cu Hmax. = 2m; împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului și se va figura astfel în documentație. În cazul amplasării împrejmuirii centrat pe miezuina se va prezenta acordul vecinilor în formă autentică. Regim de înălțime: NU ESTE PRECIZAT; Hmax cornișă = 6,00 m; Hmax coama = 10,00 m. Indicatori urbanistici: P.O.T. max. = NU ESTE PRECIZAT; C.U.T. max. = NU ESTE PRECIZAT; Rețele în zonă: apă, gaze naturale, energie electrică; Accesul pietonal și carosabil pe parcelă: din str. Jandarmeriei. Parcaje: minim conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin HG 525/1996. Spații verzi: min. 20% din suprafața teren. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrările de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate.

În conformitate cu art. 32, alin. (3), lit. a) din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale art. 31, lit. d), pct.2 și art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.

D.T.A.C./D.T.A.D. se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasament se referă la rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, asigurarea continuității și gabaritelor corespunzătoare pentru caile de circulație, modificarea regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici, reglementarea

accesului în incinta și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime etc.).

**d. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară**

În zona studiată, dar în afara platformei fostului Combinat Chimic Vladimirescu, există rețele edilitare de apă potabilă și gaze naturale, dar nu există canalizare menajeră și pluvială funcționale. Rețele de alimentare cu energie electrică există în proximitate, datorită operatorilor economici funcționali din zonă.

**e. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ**

**Zona studiată** are suprafața de **1217044 mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul la utilitățile existente în proximitate;
- acces din drumurile publice.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața cumulată de **201.301 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu păstrarea funcțiunii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi S/D+P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- c) drumuri de incintă, platforme carosabile, de depozitare și parcaje
- d) platformă gospodărească
- e) sistematizarea verticală a terenului
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ - 201301 mp</b>				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - suprafete rezervate pentru largirea drumurilor existente	0.00	0.00%	2,013.00	1.00%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	201,301.00	100.00%	199,288.00	99.00%
Subzona - Clădiri unități industriale și depozitare, inclusiv clădiri administrative, de prezentare, de pază - max.	nu e precizat	0.00%	119,572.00	60.00%
Subzona - Căi de comunicație de incintă - alei, platforme și parcaji, inclusiv dotări tehnico-edilitare	nu e precizat	0.00%	39,858.00	20.00%
Subzona - Spații verzi amenajate de incintă - min.	40,260.00	20.00%	39,858.00	20.00%
<b>TOTAL</b>	<b>201,301.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>201,301.00</b>	<b>100.00%</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ - 1217044 mp</b>				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	503,830.00	41.40%	503,830.00	41.40%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	470,142.00	38.63%	468,129.00	38.46%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - drumuri publice	15,088.00	1.24%	15,088.00	1.24%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - drumuri private in coproprietate	55,133.00	4.53%	57,146.00	4.70%
ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - publice	46,655.00	3.83%	46,655.00	3.83%

ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - industriale (private)	115,426.00	9.48%	115,426.00	9.48%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	10,618.00	0.87%	10,618.00	0.87%
ZONA CANALE DESECCARE ANIF	152.00	0.01%	152.00	0.01%
<b>TOTAL</b>	<b>1,217,044.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,217,044.00</b>	<b>100.00%</b>

## 202 INDICATORI PROPUȘI

### f. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

#### Construcții propuse:

P.O.T. minim propus = 10,00 %

C.U.T. minim propus = 0,10

Sc min. = 20.130 mp

Sd min. = 20.130 mp

**P.O.T. maxim propus = 60,00 %**

**C.U.T. maxim propus = 1,50**

Sc max. = 120.780 mp

Sd max. = 301.950 mp

Procent minim spații verzi/parcelă pentru zona reglementată: **minim 20 %**

Regimul de înălțime propus: **maxim S/D+P+2E**, respectiv Hmax. 20.00 m la coamă pentru clădiri și Hmax. 35.00 pentru utilaje tehnologice.

### g. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Dezvoltatorul zonei va rezerva suprafețe de teren – circa 2013 mp – pentru a asigura posibilitatea de lărgire a drumurilor private la un gabarit de 9 m pentru str. Pfcc 5, str. Pfcc 6, str. Pfcc 13, str. Pfcc 15, str. Pfcc 14, str. Jandarmeriei, față de 5/6/7 m cât au în prezent.

#### Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal (drumurile perimetrare) al clădirilor va fi la frontal stradal sau retrase cu maxim 10 m sau la aliniamentul clădirilor existente.
- Regimul de înălțime maxim propus: **maxim S/D+P+2E**, respectiv Hmax. 20.00 m la coamă pentru clădiri și Hmax. 35.00 pentru utilaje tehnologice
- P.O.T. minim propus = 10,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,10
- P.O.T. maxim propus = 60,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,50
- Asigurarea zonelor verzi pentru fiecare parcelă de industrie și depozitare: **minim 20%**.
- Se vor amenaja accese carosabile din drumurile perimetrare pentru care vor fi asigurate gabarite corespunzătoare de min. 9 m.

## 203 MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează în zona studiată prin raportare la destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate, amplasamentul fiind situat în intravilanul comunei Vladimirescu, într-o zonă cu profil economic destinat unităților industriale nepoluante și depozitării. Funcțiunile propuse — industrie, depozitare, producție beton și mixturi asfaltice — completează caracterul existent al UTR-ului și valorifică potențialul terenului, cu condiția organizării coerente a acceselor, circulațiilor interioare, platformelor tehnologice și zonelor de protecție față de vecinătăți.

Integrarea în zonă se va realiza prin stabilirea, în cadrul PUZ, a reglementărilor urbanistice necesare privind amplasarea construcțiilor, retragerile, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, spațiile verzi, accesele carosabile și racordarea la utilități. De asemenea, documentația va urmări corelarea investiției cu infrastructura rutieră și tehnico-edilatară existentă sau propusă, astfel încât dezvoltarea să fie controlată, compatibilă cu vecinătățile și adaptată cerințelor funcționale ale unei zone industriale și de

depozitare.

## **204 CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

La nivelul UTR nr. 18, investiția propusă consolidează profilul funcțional existent al zonei, definit prin PUG ca zonă destinată unităților industriale nepoluante, depozitării, unităților cu destinație specială și activităților agricole, fiind în acord cu utilizările permise pentru amplasament. Reglementarea prin PUZ va permite organizarea coerentă a terenurilor, a acceselor, circulațiilor interioare, platformelor tehnologice și rețelelor edilitare necesare desfășurării activităților de industrie, depozitare, producție beton și mixturi asfaltice.

Din punct de vedere economic, investiția va contribui la valorificarea terenurilor existente și la dezvoltarea activităților productive și logistice din comuna Vladimirescu, prin atragerea de capital privat, crearea de noi locuri de muncă și generarea de venituri suplimentare la bugetul local. De asemenea, activitățile propuse vor susține sectorul construcțiilor și al infrastructurii la nivel local și zonal, prin producerea, depozitarea și distribuția de materiale specifice.

La nivelul localității, efectele socio-economice sunt preconizate a fi pozitive, prin diversificarea bazei economice locale și stimularea serviciilor conexe, precum transporturi, mentenanță, aprovizionare, servicii tehnice și utilități. Dezvoltarea va fi condiționată de respectarea reglementărilor urbanistice, de mediu și de circulație, inclusiv de asigurarea acceselor și echipării tehnico-edilitare pe cheltuiala beneficiarului, astfel încât impactul asupra vecinătăților să fie controlat.

## **205 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

### **h. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați**

Investiția va fi finanțată integral din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor carosabile până la incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

### **i. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale**

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului sau a altor investitori/dezvoltatori interesați.

### **j. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zona unitati industriale si depozitare**, cu următoarele zone funcționale:

**ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA** - suprafețe rezervate pentru largirea drumurilor existente  
**ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Subzona - Clădiri unități industriale și depozitare, inclusiv clădiri administrative, de prezentare, de pază - max.

Subzona - Căi de comunicație de incintă - alei, platforme și parcări, inclusiv dotări tehnico-edilitare

Subzona - Spații verzi amenajate de incintă - min. 20%

Dezvoltatorul zonei va rezerva suprafețe de teren pentru a asigura posibilitatea de lărgire a drumurilor private la un gabarit de 9 m pentru str. Pfcc 5, str. Pfcc 6, str. Pfcc 13, str. Pfcc 15, str. Pfcc 14, str. Jandarmeriei, față de 5/6/7 m cât au în prezent, însă accesul în incintele propuse spre reglementare se va realiza în continuare prin drumurile private care se află în coproprietatea: SC OXIGEN INVESTMENT SRL; SC ASCALON SRL; SC ENERGO VESTAR SRL; SC REBOBINAJ SRL; SC ROM OIL SA; SC FARMACHIM SRL; JURCOI LUCRETIA, casatorita cu JURCOI GHEORGHE; VOSTINAR LIVIUS-IOAN, casatorit cu VOSTINAR MARIOARA; SC ARCHIM FERTIL SRL; BREBAN AMALIA, casatorita cu BREBAN VLAD-ANDREI; COSTEA NICOLAE, casatorit cu COSTEA ADRIANA; SC PIATRA BALAST IMPEX SRL; SC DEMECO SRL; CRISAN ADRIAN-ALIN, si sotia CRISAN VESNA; URS CORNELIU, si sotia URS RALUCA; BUMBU IOAN-GRUIA; AGROIND CAUACEU SA; SC ROBECOM STAR SRL; SC TRANS-CIM SRL; NEGREA CRISTIAN-FLORIN, casatorit cu

NEGREA ADRIANA; URS CORNELIU, si sotia URS RALUCA; URS DAVID-KRIN; URS MIRIAM-DEZINIA.

Se vor realiza bransamente la utilitati le existente.

#### **k. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Accesul carosabil la amplasamentele care formează zona propusă spre reglementare se va realiza prin drumurile private existente pentru care se vor rezerva suprafețe de teren pentru lărgirea lor la gabarite de min. 9 m, adică 4,5 m din axul drumurilor existente (conform limitelor cadastrale) pentru str. Pfcc 5, str. Pfcc 6, str. Pfcc 13, str. Pfcc 15, str. Pfcc 14, str. Jandarmeriei.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform HG 525/1996 actualizată, în interiorul fiecărei parcele de industrie și depozitare propuse, astfel:

Construcții industriale și depozitare – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

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

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

#### **Utilități:**

##### Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin puțuri forate, după caz, în funcție de necesitate și specificul activității.

##### Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în clădirile propuse va fi preluată gravitațional și dirijată spre 1 – 2 bazine vidanjabile propuse în fiecare incintă, după caz, în funcție de specificul activității, cu respectarea normelor sanitare și de mediu.

##### Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul halelor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre un bazin de retenție cu infiltrare în sol. Apele pluviale provenind de pe platforme vor fi pre-epurate într-un separator hidrocarburi și apoi deversate în bazinul retenție propus, ca ape convențional curate, după caz.

##### Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii halelor propuse va fi produsă în centrale termice cu funcționare pe baza energiei geo-termale, electrice/fotovoltaice sau gaze naturale.

##### Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la rețeaua electrică existent în zonă, prin extinderea acesteia.

#### **l. Capacități de transport admise**

În faza de execuție a investițiilor aferente zonei studiate se estimează transportul unui volum de materiale de construcții, umpluturi, agregate și elemente prefabricate de aproximativ 8.000–12.000 mc, realizat cu autobasculante, autocamioane, autobetoniere, trailere/platforme și utilaje specializate, cu mase maxime autorizate cuprinse între 7,5 tone și 40 tone. Transporturile vor include pământ rezultat din săpături, balast, piatră spartă, nisip, ciment, armături, cofraje, utilaje tehnologice și echipamente necesare realizării platformelor industriale, drumurilor interioare, rețelelor edilitare și construcțiilor propuse.

În etapa de exploatare, având în vedere funcțiunile propuse de industrie, depozitare, producție beton și producție mixturi asfaltice, se estimează un flux tehnologic lunar de materii prime și produse finite de aproximativ 15.000–25.000 tone/lună, constând în agregate minerale, nisip, sorturi de piatră, filer, ciment, bitum, aditivi, beton proaspăt, mixturi asfaltice și produse/ materiale depozitate. Transportul acestora se va realiza cu autovehicule specifice, respectiv autobasculante de 16–32 tone, autocisterne

pentru ciment sau bitum de 20–30 tone, autobetoniere de 8–12 mc, autocamioane de 7,5–18 tone, precum și ansambluri rutiere articulate/TIR cu masa maximă autorizată de până la 40 tone.

Pentru activitatea curentă se poate estima un trafic mediu de aproximativ 40–80 autovehicule grele/zi, în funcție de capacitatea efectivă de producție, sezonalitate și comenzi, la care se adaugă traficul autovehiculelor ușoare aferente personalului, mentenanței și aprovizionării curente. Accesul vehiculelor grele se va realiza exclusiv pe traseele stabilite prin documentațiile tehnice și avizele administratorilor drumurilor, cu respectarea capacității portante a infrastructurii rutiere, a normelor privind siguranța circulației și a eventualelor restricții de tonaj aplicabile.

Emisiile generate vor fi specifice activităților industriale și traficului rutier greu, provenind în principal de la autovehiculele cu motoare cu ardere internă alimentate cu motorină, de la utilajele tehnologice și de la instalațiile de producție beton și asfalt. Pentru limitarea impactului asupra mediului se vor avea în vedere măsuri precum utilizarea echipamentelor conforme cu normele de emisii aplicabile, întreținerea corespunzătoare a utilajelor și autovehiculelor, gestionarea prafului prin stropirea platformelor și a căilor de acces, acoperirea materialelor pulverulente și organizarea fluxurilor de transport astfel încât să fie evitate staționările nejustificate și depășirea capacităților admise ale drumurilor de acces.

Cantitățile menționate au caracter estimativ și vor fi corelate, în etapele ulterioare de proiectare și autorizare, cu capacitățile tehnologice efective ale stațiilor de beton și asfalt, suprafețele construite, profilul operatorilor economici și condițiile impuse prin avizele de specialitate.

#### **m. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului**

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate a incintei reglementate adiacentă străzii Jandarmeriei și Drumul Combinatului, înspre domeniul public. Va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa județeană, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei com. Vladimirescu și postată pe site-ul propriu.

### **206 JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Investiția propusă, aferentă unei zone cu funcțiuni de industrie, depozitare, producție beton și mixturi asfaltice, este oportună prin raportare la poziția comunei Vladimirescu în proximitatea municipiului Arad și la potențialul de dezvoltare economică al zonei. Prin reglementarea terenului prin PUZ se creează cadrul urbanistic necesar pentru amplasarea unor activități productive și logistice organizate, compatibile cu profilul industrial și de servicii al arealului.

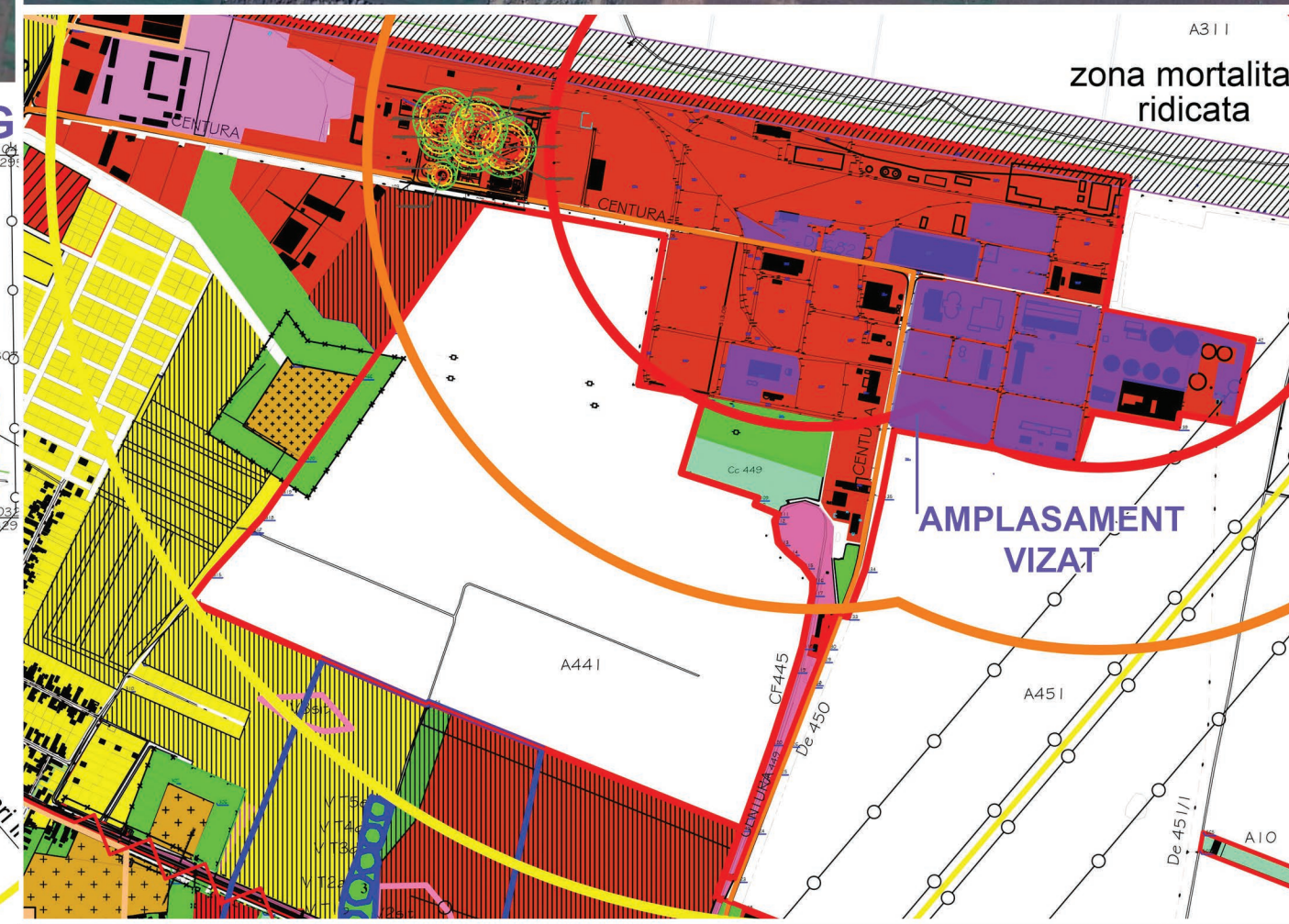
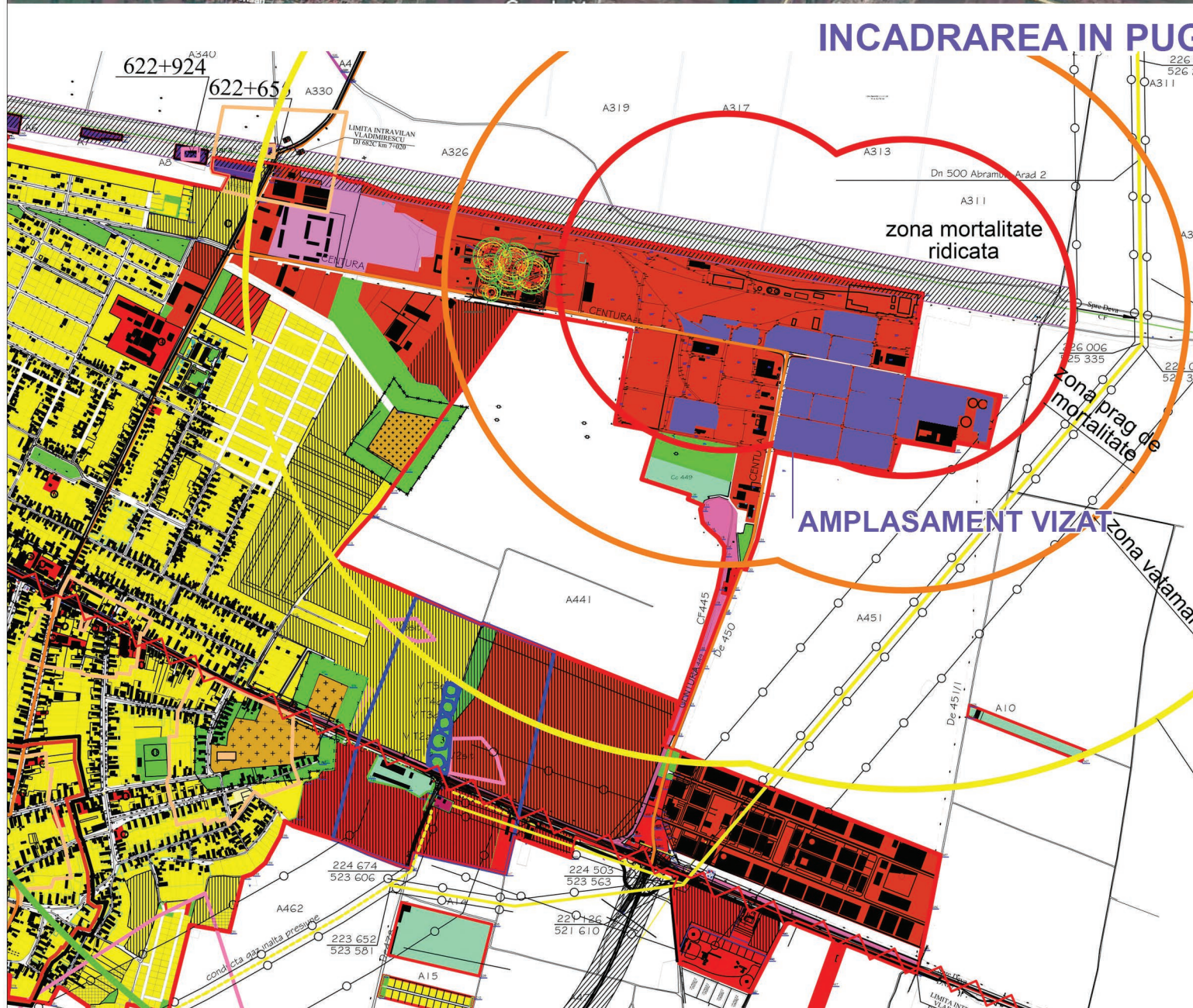
Realizarea investițiilor va contribui la diversificarea activităților economice locale, prin susținerea sectorului construcțiilor și infrastructurii, asigurând capacități pentru producerea, depozitarea și distribuția de beton, mixturi asfaltice, agregate și materiale conexe. Totodată, investiția poate genera noi locuri de muncă, venituri suplimentare la bugetul local și oportunități pentru dezvoltarea serviciilor conexe, precum transporturi, mentenanță, aprovizionare și servicii tehnice.

Prin documentația de urbanism se vor stabili condițiile de construire, accesurile, circulațiile interioare, platformele tehnologice, zonele verzi și măsurile de protecție față de vecinătăți, astfel încât dezvoltarea să se realizeze controlat și coerent. În acest context, investiția este justificată prin valorificarea eficientă a terenului, completarea activităților economice ale comunei Vladimirescu și crearea unui cadru favorabil pentru dezvoltarea durabilă a zonei.

**Întocmit,**

arh. Dorian BALOGH





Proiectant general: <b>SC ARHITECTONIC SRL</b> Mun. Arad, str. Oituz, nr. 119a, jud. Arad CUI RO23713160; ORC J02/682/2008				Beneficiar: PIATRA BALAST IMPEX SRL, ROBECOM STAR SRL, SERCOM LANDSCAPE SRL, CRISAN Adrian-Alin si CRISAN Vesna	Proiect nr.: <b>199/2026</b>
Amplasament: loc. Vladimirescu - str. Pfec 2, str. Pfec 5, str. Jandarmeriei, jud. Arad				Denumire proiect: „ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE”	Faza: <b>Studiu Oportunitate</b>
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: fara scara	Denumire plansa: <b>INCADRAREA IN PUG/ZONA</b>	Plansa nr.: <b>00</b>
Sef proiect	arh. Balogh Doriana				
Proiectat	arh. Balogh Doriana		Data: 05.2026		
Desenat	arh. Balogh Doriana				



