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

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONĂ SERVICII/COMERT 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 şi regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor**.

(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 şi juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării şi executării tuturor tipurilor de construcţii şi amenajări precum şi 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. stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenjărilor 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;

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef.

- 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 conținultul 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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor 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 construcţii, 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 locuinţele, 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 şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, actualizat;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 195/2005 privind privind protecţia mediului, actualizată.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi 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 si De476;
b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef,

(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) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31^1, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi 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 NATIONALE, nr. DT/12517/07.10.2025** cu următorul conținut:
   - Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului si zonelor funcționale prevăzute in documentație
   - Neafectarea, sub nici o forma, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate in 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 si DEZVOLTARII RURALE nr.592/18.11.2025 cu urmatoarele prevederi si conditii :**

La elaborarea documentaţiei tehnico - economice pentru realizarea investiţiei, se vor respecta prevederile:

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

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

Beneficiarul investiţiei va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile şi cultura din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentaţie, prin depozitarea de materiale ori deşeuri de pietriş, moloz, nisip, prefabricate, construcţii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie şi altele asemenea.

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

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef.

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;

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"
PAUN ANDREEA MARIA

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2024
Arhitect șef.

- 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, împrejmuiri, 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 îngrădească, prin execuția de împrejmuire, 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 parcarea 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 mențină 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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2024
Arhitect șef,

- Distanta de siguranța măsurată in plan orizontal (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV ex. va fi minim 0,5 m (0,6 m pentru adâncimi > 1,5 m de pozare a conductei de apa), conform NTE 007/08/00;
- Distanta de siguranță măsurată in plan vertical (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV ex. va fi minim 0,25 m, conform NTE 007/08/00;
- Distanta minima pe orizontala intre peretele conductei subterana de distribuire gaz pr. si cea mai apropiata fundație sau priza de pământ al unui stâlp LEA ex., va fi minim 5 m, conform NTE 003/04/00;
- Distanta minima de APROPIERE pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterana de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egala 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.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protecție pe lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători, conform I6. Unghiul minim de traversare este de 60° . Distanta de siguranța in plan vertical va fi minim 0,25 m conform NTE 007/08/00;
- Distanta de siguranța in plan orizontal la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV va fi minim 0,6 m. Distanta de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;
- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ**;
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente si consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenți precum si răspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;**
- Distantele minime si masurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- In zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executanții sunt obligați sa instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezinta execuția lucrărilor in apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI MĂSLOC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef

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 si 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:

    <u>Condiții generale</u>

    - Respectarea documentației înregistrata la autoritatea competenta pentru protecția mediului Arad in vederea emiterii prezentului document;
    - Solicitarea si obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități – DSP Arad, Compania de Apa Arad SA, precum si respectarea tuturor condițiilor/masurilor 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 dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale in vigoare;
    - Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competenta pentru protecția mediului Arad daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul in care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competenta de mediu;

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

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU JUDEȚUL ARAD
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef,

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 si sănătate a populației, iar după extinderea si implementarea canalizărilor menajere acestea vor deversa în rețeaua de canalizare a localității si 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 in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;
- Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza in incinta vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluviala sau la nivelul solului si se vor încadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările si 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 si 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 si in perioada de funcționare:

- vor fi proiectate spatii de depozitare a deșeurilor menajere, precum si a deșeurilor reciclabile in 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 in 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;

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

PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
HCL nr. 100 ...din 26.06.2026
Arhitect șef,

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 si ale altor acte normative care reglementează aceasta categorie de planuri/proiecte.

In cazul in care actele normative vor suferi modificări sau vor intra in vigoare alte acte normative care reglementează aceasta 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 faza după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerul Apelor si 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 si declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobata cu modificări si 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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONF. ORIG.
HCL nr. 100 ...din 26.06.2026
Arhitect șef,

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

16. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL pentru documentația P.U.Z. si R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, ref. int. 22052/31.07.2025** cu respectarea următoarelor condiții:
    - ¬ Respectarea amplasamentului si a datelor precizate in documentația transmisa spre avizare;
    - ¬ Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 130,20 m (115,20 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maxima a construcției);
    - ¬ Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialiști autorizați in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătura conform legislației aplicabile;
    - ¬ Utilizarea pentru încălzire a unor instalații si echipamente care sa nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
    - ¬ Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
    - ¬ Este interzisa desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zona – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
    - ¬ Se va elimina orice sursa de atragere a pasărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in 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 si de 477/3 (identificate prin CF nr. 318822 si 336125 Vladimirescu), amplasarea împrejmuirilor si a oricăror alte construcții se va realiza cu o retragere de minim 6 m fata 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 sa se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare (când s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor doua drumuri de exploatare pana in drumul colector al centurii) a drumurilor de exploatare existente la un prospect stradal de 12 m si, totodată, sa 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 urmatorul continut:

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/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"
PĂUN ANDREEA MARIA

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26-06-2026
Arhitect șef

- 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 începuta sau, după caz, continuata, daca 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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2025
Arhitect șef

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

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

Condiții speciale legate de particularitatea constructiei sau instalatiei in zona drumului:

- Amplasamentul parcelei de teren avand extrasul CF nr. 322049 Vladimirescu, proprietate privata Paun Andreea – Maria, este situat in afara coridorului expropriat al VOAE (DN 69B), la o distanta de 144 m de marginea partii carosabile a VOAE si la 183 m fata de marginea partii 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 iesire din parcela beneficiarului la De 476, administrate de Primaria Comunei Vladimirescu, drumuri care se propun a se largi la un prospect de 12 m si care se pot conecta la drumul colector al VOAE (DN 69B), drum colector care debuseaza la VOAE (DN 69B) la km 10+304 partea stanga, intersectie in "+" amenajata in cadrul proiectului Varianta Ocolitoare a Mun. Arad – Est. Accesul la drumul de interes local De 477/3, respectiv la De 476, se va face in conditiile prevazute de administratorul drumului de interes local, Primaria Comunei Vladimirescu, cu respectarea prevederilor din *„Norme privind amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice"* indicativ AND. 600/2010, publicate in Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, respectiv din indicativ CD 173/2001, *„Norme privind amenajarea intersectiilor negiratorii din afara oraselor."* si Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la *„Norme metodologice privind proiectarea drumurilor."*
- Intersectia dintre drumul colector si VOAE (DN 69B) este amenajata la km 10+304 partea stanga, executata in cadrul proiectului Varianta Ocolitoare a Mun. Arad – Est. Potrivit Art. 37 alin. (6) din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare *„Se interzice deschiderea de cai de acces direct in variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la reteaua de drumuri publice prin intersectii amenajate corespunzator volumelor de trafic."*
- Potrivit prevederilor art. 47 alin. 13 din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare: „Detinatorii cu orice titlu al panourilor publicitare, al constructiilor, al cailor de acces, al utilitatilor de orice fel sau a instalatiilor acceptate prin acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumurilor judetene,

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 integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi 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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef,

ART. 5 – Suprafeţe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă şi platforme meteorologice

Nu e cazul.

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul

2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condiţiilor 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 construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obţinute 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, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi 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 agreat 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 – Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din. 24.06.2026
Arhitect șef.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi 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 pretenţie financiară din partea administraţiei publice locale.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depăşească 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 construcţii 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 autorizaţii de construire, interesul public va fi considerat prioritar faţă de interesul persoanei private direct interesate. Orice acţiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) In sensul prezentului regulament, 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 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.

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2025
Arhitect șef.

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 construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

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

ART. 18 – Amplasarea faţă de drumuri publice

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

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

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

ART. 19 – Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea faţă de aeroporturi

(1) Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a culoarelor de siguranţă 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 faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea faţă de aliniament

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef.

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege 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) Retragerea fata de aliniament (latura sudica inspre De477/3) : clădirile pot fi amplasate la minim 3.00 m fata de aliniament.

(3) Retragerea 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 construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(2) Retragerea fata de limita laterala de proprietate (latura vestica): clădirile pot fi amplasate la minim H max cladire/2, dar nu mai putin de 5,00 m fata de limita de proprietate.

(3) Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a platformelor de incinta si a eventualelor imprejmuiri 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 construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei 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,oo m si maxim 10,oo 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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 102 din 26.06.2025

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 lucrarilor privind accesurile in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesuri pietonale, potrivit importanței şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcţiilor 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 şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorul privat sau de beneficiar.

ART. 28 – Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor 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 spaţiului urban din intravilanul localităţilor 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 şi 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 nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei 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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2024
Arhitect șef,

ART. 29 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

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

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

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 **lărgirii 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 – Înălţimea construcţiilor

(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 construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

(3) Faţadele laterale şi posterioare trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

ART. 33 – Parcaje

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

• Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2025
Arhitect șef

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

(2) Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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 – Spaţii verzi şi plantate

(1) 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).

(2) **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).

(3) Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiţi la o distanţă de cel puţin 2,00 m de linia de hotar, cu excepţia acelora mai mici de 2,00 m, a plantaţiilor şi a gardurilor vii, care sunt admise la o distanţă minimă de 60 de cm faţă de linia de hotar, conform Codului Civil.

(4) Sistematizarea 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 condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) pe limitele principala, laterale și posterioară de proprietate, împrejmuiri transparente/opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor și asigurarea protecţiei 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 aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

(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 imprejmuiri in zona rezervata largirii drumurilor de exploatare. Astfel, terenul rezervat largirii drumurilor de exploatare va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății.

(6) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026

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

(2) Autorizaţia de construire se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, elaborată în condiţiile Legii nr. 50/1991 şi Legii 10/1995, actualizate, în temeiul şi cu respectarea prevederilor prezentei documentaţii de urbanism, avizată şi aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenta instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcţionale cu utilizarile admise fiecarei zone sunt reprezentate în planşa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentaţiei 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 FUNCTIONALE**:

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, parcari, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmuiri.
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, branșamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26-06-2026
Arhitect șef

Utilizari permise cu conditii: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcela construibila, cu o latime de minim 5,oo m si maxim 10,oo 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, 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 **lărgirii 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 clădirilor pe parcela se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate 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 estica inspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.

Retragerea fata de limita laterala de proprietate (latura vestica): clădirile pot fi amplasate la minim H max cladire/2, dar nu mai putin de 5,00 m fata de limita de proprietate.

Pe aceeasi parcela 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 in afara zonei de construibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a platformelor de incinta si a eventualelor imprejmuiri ale incintei propusa spre reglementare.

Nu este permisa amplasarea constructiilor sau amenajarilor in zona rezervata largirii drumurilor de exploatare, cu exceptia retelelor tehnico-edilitare amplasate subteran si a accesurilor in incinta.

Circulatii si accesuri:

Se propune realizarea a 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".

Accesurile carosabile vor avea o latime de minim 5,oo m si maxim 10,oo 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.

Stationarea autovehiculelor:

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

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

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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 construcţii cu funcţiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietăţii private.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2025
Arhitect șef,

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 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).

Imprejmuiri:

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

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

Nr. 06 ... 05 2026
Arhitect șef

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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2026
Arhitect șef

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: 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

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	Obtinere 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 suprafetei 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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06.2025
Arhitect șef

Întocmit:
Arh. Doriana BALOGH