TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com
ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

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

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Stabilirea noilor functiuni ale amplasamentului;
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcţiunilor admise şi interzise, a înălţimii maxime admise – regim de inaltime admis, a indicatorilor urbanistici POT şi CUT, a retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcările si spațiile verzi.

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

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

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

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

1.3. Surse de documentare

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un **teren arabil în extravilan** pentru 4.600 mp si curti constructii in suprafata de 400 mp, total suprafata incinta = 5.000 mp.

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

TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com
ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

zona apropiata amplasamentului se afla in derulare si o alta lucrare de urbanism, initiator Fair Play Serban s.r.l. cu functiune propusa asemanatoare. Prin darea in folosinta a segmentului de Centura Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad – est, zona cunoaste o dezvoltare accentuata.

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

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

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

Zona propusă spre reglementare are urmatoarele vecinătăți:

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

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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clima. Factorii climatici determină existenţa unui climat temperat continental moderat, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condiţiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: –35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 600...700 mm.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 109 din 26.06.202
Arhitect șef

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 24.04.2025
Arhitect șef,

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Circulația

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

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

În momentul de față drumul de exploatare De 476 este un drum betonat pana in dreptul proprietatii, cu un prospect (lățime cadastrală) de circa 5,00 m si latimea partii carosabile de aprox. 3,50 m.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un **teren arabil în extravilan** pentru 4.600 mp si curti constructii in suprafata de 400 mp, total suprafata incinta = 5.000 mp.

În zonele din vecinătate, situate în intravilan, fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este închegat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. Construcțiile din zona cu care se învecinează amplasamentul în partea de nord-est sunte cele aferente benzinăriei Mol, sala de evenimente și stației de producere asfalt Porr Construct. In zona apropiata amplasamentului se afla in derulare si o alta lucrare de urbanism, initiator Fair Play Serban s.r.l. cu functiune propusa asemanatoare. Prin darea in folosinta a segmentului de Centura Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad – Est, zona cunoaste o dezvoltare accentuata.

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

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

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

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

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

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

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

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

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

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

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

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

2.6. Echipare edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe teren se afla edificata o constructie in suprafata de 158,20 mp, regim de inaltime Parter, cu destinatia de sopron utilaje agricole CF nr.322049-C1. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

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

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

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

Evidențierea potențialului balenar și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată, conform procedurii legale. Pe durata procedurii de informare si consultare a publicului etapa a II a nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii si partea populatiei.

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

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 109 din 26-06 2025
Arhitect șef,

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 322049 Vladimirescu, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

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

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

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

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

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

- introducerea terenului in intravilan;
- schimbarea destinatiei terenului in vederea dezvoltarii unei zone pentru servicii;
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcţiunilor admise şi interzise, a înălţimii maxime admise – regim de inaltime admis, a indicatorilor urbanistici POT şi CUT, a retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcările si spațiile verzi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com
ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a conductei de gaz metan Masloc – Arad – Horia DN600.
Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; constructii de invatamant, constructii pentru sport si agrement.

Cc – zona cai de comunicatie rutiera – zona rezervata largirii drumurilor de exploatare De477/3 si De476, cu urmatoarele utilizari:
Utilizari permise:, parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, branșamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accesuri auto și pietonale pe proprietate;
Utilizari permise cu conditii: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcelele construibile, cu o latime de minim 5,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, si doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa in care s-a concretizat dezvoltarea intregii zone adiacente drumurilor de exploatare mentionate si/sau conform Strategiei viitoare de dezvoltare a Comunei Vladimirescu.

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

Suprafata de teren rezervata **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 sudica inspre De476) : clădirile pot fi amplasate la minim 0.00 m fata de aliniament.

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

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

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

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

Inaltimea maxima a admisibila a cladirilor:

Hmax constructii coama/atic = 15,00 m.

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

TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com
ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

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

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

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

POT max = 50,00 % (max. 2.093 mp)
CUT max = 0,75 (max. 3.140 mp)

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

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

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

TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com
ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

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

Extinderea/montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv branșamente și racorduri, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

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

3.7. Protecția mediului

Functiunea propusa prin PUZ – Zona servicii/comert– nu este poluanta.

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

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

TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com
ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

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

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată si prin:

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

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

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

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

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

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

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

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

populatiei, iar dupa extinderea si implementarea canalizarii menajera acestea vor deversa in rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

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

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi. Pe parcela cu 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).

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

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

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

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

Pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 476 și De 477/3 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestora (6,00 m din axul dintre limitele cadastrale laterale ale De 476 și De 477/3) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății. Suprafata de teren rezervata largirii celor doua drumuri de exploatare in suprafata de aprox. 813 mp se va dezmembra din parcela existenta, in suprafata de 5.000 mp, doar la solicitarea Primariei Comunei Vladimirescu, intr-o etapa ulterioara, cand s-a concretizat dezvoltarea tuturor imobilelor adiacente celor 2 drumuri de exploatare, pana in drumul colector al centurii, astfel incat sa fie posibila amenajarea unei strazi cu un prospect stradal de 12 m.

Pana la momentul respectiv, desfasurarea circulatiei, in vederea accesarii incintei propuse spre reglementare, se va realiza in sistem circuit cu intrarea autoturismelor pe latura sudica a incintei si iesirea acestora din incinta pe latura estica.

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 100 din 26.06 2026
Arhitect șef

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprieri.

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.

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

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

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.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

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

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

a) Amenajare accese în incintă din drumurile de exploatare adiacente;
b) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
c) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
d) Realizare clădiri pentru servicii/comerț și 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, 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

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

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

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

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

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Doriana BALOGH

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU

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