

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI
ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂTENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL ...ARAD.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L.

Sediu social: ARAD, Str. TEODOR PACATEANU, Nr. 2, Județul ARAD

Activitatea principală: Transporturi rutiere de mărfuri 4941

Cod Unic de Înregistrare: 6429410 din data de: 23.11.1994

Nr. de ordine în registrul comerțului: J02/1479/15.11.1994

Data eliberării:

09-03-2009

DIRECTOR,

SIMONA AURELIA JULEAN

Seria B Nr. 1617775





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
Str. Revoluției , nr. 4; Tel.0257-514101, Fax.0257 206280

Nr. 16762 din 09/12/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 489 din 15/12/2021

În scopul: Elaborare PUZ și RLU aferent pentru: "Zona servicii - industrie nepoluanta și depozitare", str. Progresului, loc. Vladimirescu

Ca urmare a Cererii adresate de SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL prin Ursachi Daniela CNP/CUI/CIF 6429410 cu sediul în județul Arad , municipiul Arad , satul - , cod poștal - , - Teodor Pacateanu, nr. 2 , bloc - , scara - , et. - , ap. - , tel/fax - , e-mail - înregistrată la nr. 16762 din 09/12/2021 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Arad , comuna VLADIMIRESCU , satul VLADIMIRESCU cod poștal - , Str. Progresului, nr. 150 , bloc - , scara - , et. - , ap. - .sau identificat prin CF nr. 330649 și 333178 Vladimirescu nr. topografic / nr. cadastral / 330649 și 333178 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 44 R / 2008 faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local VLADIMIRESCU nr. 92 / 2015 . în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare teren: intravilan comuna Vladimirescu, sat Vladimirescu;
Proprietate: privată persoana juridică SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL conform extras CF nr. 330649 Vladimirescu și înscriere provizorie drept de proprietate în favoarea UAT Vladimirescu conform extras CF nr. 333178 Vladimirescu.
Amplasamentul figurează în culoarul de zbor al aeroportului Arad, în zona de protecție a monumentului clasat - cei 5 tumuli "La movile" 121-AR-I-s-B-00467, în zona de siguranță și protecție a drumului național DN 7, parțial în zona de protecție conductă transport gaze naturale, în zona de protecție a cimitirului și în zona cu vătămări reversibile conform planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală și destinația stabilită prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 cu o valabilitate de 10 ani: curți construcții, situat în UTR nr. 20, subzona IS - unități pentru instituții și servicii, aflată sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, și în UTR nr. 3, subzona SPP - perdele de protecție.
UTILIZARI PERMISE: UTR nr. 20 - subzona IS: unități industriale nepoluante și depozitare, unități pentru instituții și servicii; UTR nr. 3 - subzona SPP - perdele de protecție, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, circulații. UTILIZARI INTERZISE: UTR nr. 20 - subzona IS: unități industriale poluante, depozite care generează trafic intens; UTR nr. 3 - subzona SPP - construcții în zonele de protecție.
Se solicită: Elaborare PUZ și RLU aferent pentru: "Zona servicii, industrie nepoluanta și depozitare", str. Progresului, loc. Vladimirescu

3. REGIMUL TEHNIC

În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeate de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează în zona cu vatamari 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 și zone industriale. Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 29.932 mp, vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

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

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesului în incintă și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.).

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

Continuare - în ANEXA SCRISĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 489/15.12.2021.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru:

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru: "Zona servicii - industrie nepoluantă și depozitare", str. Progresului, loc. Vladimirescu

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism
 b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie

salubritate

electrică

alimentare cu energie termică

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
Mag Mihai

L.S.



Secretar general,
Tanasa Ovidiu Nicolae

Arhitect-șef,
Suciu Laura Manuela

Intocmit,
Suciu Laura Manuela

Achitat taxa de 153 lei, conform chitanței nr 24086 din 09/12/2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
CU Nr. 489 din 15/12/2021

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din.....

Transmis solicitantului la data de

ANEXĂ Ia CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 489 din 15/12/2021

Conform art. 32, alin. (3) din Legea 350/2001 actualizată, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operatiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; b) piese desenate, respectiv: încadrarea în zonă; plan topografic/cadastral, cu zona de studiu; conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Obținerea Avizului de Oportunitate nu obliga implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism. Procesul de elaborare și documentația de urbanism trebuie să respecte și să cuprindă prevederile legale în vigoare. Se va respecta și se vor avea în vedere prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021 privind trecerea terenurilor proprietate privată cu destinația de drum în proprietatea publică a Comunei Vladimirescu și structura minimă a secțiunii transversale agreeate pentru realizarea drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice pe teritoriul Comunei Vladimirescu, după caz.

Zona propusă spre reglementare are o suprafață totală de 29932 mp iar zona studiată va cuprinde, cel puțin, înspre nord - prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de DN7 (inclusiv monumentul "La Mobile"), înspre est - prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de str. Padurii, înspre sud - prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de drumul de exploatare DE 467, înspre vest - vecinătățile și punctele posibile de racord la utilități, după caz. Intervențiile urbanistice care se vor propune în zona studiată vor avea în vedere, cel puțin, reglementarea accesului și extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

Accesul în zona propusă spre reglementare se poate realiza direct din drumul național DN7 și/sau din Str. Octavian Goga/drumul de exploatare De 467.

Se va prezenta etapizarea realizării investiției din faza întocmirii documentației pentru emiterea avizului de oportunitate cf. art. 18, alin. (3) din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, unde realizarea și recepționarea cailor de comunicație și a dotărilor tehnico-edilitare din zona propusă spre reglementare vor fi prevăzute într-o etapă anterioară autorizării obiectivelor de servicii, industrie și depozitare.

Vecinătățile zonei reglementate se vor explicita în documentația pentru emiterea Avizului de Oportunitate, care se recomandă a se realiza pe suport topografic actualizat, vizat de OCPI. Elaboratorul documentației pentru emiterea Avizului de Oportunitate și a documentației PUZ și RLU va identifica beneficiarii terenurilor vecine (adiacente perimetral pe limita de proprietate a incintei reglementate) și direct afectate de propunere; lista cu beneficiarii identificați și extrasele CF aferente terenurilor se va preda persoanei responsabile cu informarea și consultarea publicului, din cadrul autorității publice locale, în prima etapă de elaborare a documentației.

Costurile integrale pentru realizarea investiției și pentru asigurarea echipării tehnico-edilitare (apa, canalizare, evacuare ape pluviale, energie electrică, accese în incinta etc.) a zonei vor fi suportate de către beneficiar/solicitant. Dacă în cadrul zonei reglementate se propun zone cu destinație publică, acestea pot fi donate Comunei Vladimirescu numai după amenajarea lor în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.

Alte obligații ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului și prin avizul prealabil de oportunitate, conform art. 35, alin. (1) din Ordinul 2701/2010, actualizat.

În cazul obținerii Avizului de Oportunitate, se va parcurge faza de elaborare a propunerilor și consultarea publicului asupra evoluției propunerilor, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații, înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform art. 36 și 37 din Ordinul 2701/2010, actualizat. Inițiatorul și

elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în toate fazele. În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ (etapa II) se va face înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, iar piesele scrise și desenate ale PUZ care vor intra în circuitul de avizare vor prezenta o soluție agreată de către toate părțile implicate și afectate. Doar ulterior definitivării soluției și a planșelor aferente, PUZ-ul va fi înaintat în vederea obținerii avizelor și din partea celorlalți avizatori decât OCPI Arad, în caz contrar autoritatea publică rezervându-și dreptul de a respinge documentația PUZ.

Documentația PUZ și RLU se va elabora în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, vizat de OCPI Arad, iar ulterior obținerii avizului de oportunitate și definitivării soluției, PUZ-ul va fi avizat și de către: Serviciul de Telecomunicații Speciale; DSP Arad; ISU Vasile Goldis (pompieri, protecție civilă); APM Arad; Apele Române; detinatorii/furnizorii de utilități tehnice (apa/canal; electricitate; telefonie; gaze naturale); Autoritatea Aeronautică Civilă Română; Direcția Județeană pentru Cultura Arad; CNAIR; Transgaz; Acordul administratorului str. Octavian Goga și De 467; Avize/acorduri suplimentare prevăzute prin avizul de oportunitate și/sau alte avize a caror necesitate se constată pe parcursul desfășurării PUZ; Acordul în formă autentică al beneficiarilor de terenuri direct afectați de propunere, după caz; CL Vladimirescu pentru însusirea soluției propuse prin PUZ; CL Vladimirescu pentru aprobarea PUZ.

Documentația PUZ și RLU aferentă va fi întocmită în conformitate cu: Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 republicată și actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare a documentației de urbanism, conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 31/2011, iar costurile pentru acest proces vor fi suportate de solicitant. Documentația pentru emiterea Avizului de Oportunitate și documentația PUZ și RLU vor fi semnate de specialiști în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, cu drept de semnătură, atestați de Registrul Urbaniștilor din România, conform art. 38 din Legea 350/2001 actualizată. Avizele, în original și în copie color, vor fi însoțite de piesele desenate care au stat la baza emiterii acestora, vizate și ștampilate de către avizatori.

Documentația PUZ și RLU aferentă, definitivată cu condițiile impuse prin avize, prezentată în format analog și digital, va fi aprobată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

PRIMAR,
Mag Mihai

L.S.



SECRETAR,
Tanasa Ovidiu Nicolae

pt. ARHITECT ȘEF,
Suciu Laura Manuela

INTOCMIT,
Suciu Laura Manuela



Nr. 3079 / 14.03.2022

APROB

Primar,

Mihai MAG



Ca urmare a cererii adresate de **SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL, CUI 6429410** prin **URSACHI Vlad**, cu domiciliul/sediul în județul Arad, municipiul/orașul/comuna Arad, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **Teodor Pacateanu**, nr. **2**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0749111572, email -, înregistrată la nr. **2388** din **14.02.2022**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. **6** din **14.03.2022**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:

"Zonă servicii, industrie nepoluantă și depozitare", str. Progresului, nr. 150, loc. Vladimirescu, jud. Arad

generat de imobilul identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	330649	17 570	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL	extravilan	Arabil
2	333178	12 362	Comuna Vladimirescu	extravilan	Arabil
	TOTAL	29 932			

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la:

Nord - str. Progresului (DN 7/E 68);

Est: - proprietate privată în intravilan cu destinația unități agricole;
- proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu in vigoare;
- proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de servicii, reglementată prin PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans Company S.R.L.;

Sud: - proprietăți private în intravilan cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu in vigoare;

- drumul de exploatare De 467;

- proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de locuințe;;

- Vest:** - str. Octavian Goga;
 - proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de locuințe;
 - cimitir.

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

În acest scop, zona studiată prin PUZ, în care se pot propune, de asemenea, reglementări – după caz – cu acordul părților direct afectate, va cuprinde cel puțin, zona indicată prin certificatul de urbanism nr. 489/15.12.2021.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza extinderea rețelelor tehnico-edilitare, amenajarea acceselor în incintă și lărgirea prospectului stradal pentru drumul de exploatare De 467 (reprezentând continuarea străzii Vladislav).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoriile funcționale ale dezvoltării:

1. ZONĂ SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ și DEPOZITARE – hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază;
2. ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE – accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;
3. ZONĂ VERDE AMENAJATĂ – de protecție și aliniament.

Servituți: După caz, pentru asigurarea accesului în incintă, în funcție de soluțiile agreate de către avizatorii/administratorii afectați de propunere.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT min = 30,00 %
CUT min = 0,30
Regim de înălțime min.: P

	CF 330649 Vladimirescu	CF 333178 Vladimirescu
POT min = 50,00 %	Sc max = 8750 mp	Sc max = 6181 mp
CUT min = 0,60	Sd max = 10542 mp	Sd max = 7417,20
Regim de înălțime: max. P+1	Hmax = 20,00 m	Hmax = 12,00 m
	Hmax ut. tehn. = 25,00 m	

- o Spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei;
- o *Retragerile față de limitele de proprietate:* - se vor stabili de așa natură încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate (conform HG 525/1996 pentru aprobarea RGU și ale Codului Civil);
 Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protecție aferente obiectivelor/dotărilor din zonă, în conformitate cu avizele ce se vor obține.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- o *Dotări de interes public:* - nu e cazul;
- o *Accesul:* - amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din drumul național DN7 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

Deoarece Str. Octavian Goga deservește o zonă rezidențială și are un prospect stradal de doar 7,85 m, nu se va admite realizarea accesului în incintă din această stradă însă se va admite extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente pe stradă.

Se propune amenajarea unui acces principal autorizat din drumul național DN7, cu respectarea condițiilor administratorului drumului – CNAIR.

Pe lângă acesta, se propune posibilitatea de amenajare a două accese secundare din drumul de exploatare De 467, pe brațele amplasamentului identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu. După clarificarea situației juridice a acestui teren se vor stabili cu exactitate prevederile referitoare la accesele secundare.

Având în vedere că intenția beneficiarului este de a extinde activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Pădurii, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015 – se propune crearea unei legături printr-un acces între cele două amplasamente, zona propusă spre reglementare putând beneficia astfel de acces la str. Pădurii prin servitute de trecere.

În momentul de față drumul de exploatare De 467 este un drum de pământ iar prospectul acestuia are o lățime de 4,60 m ... 4,96 m pe tronsonul din str. Pădurii până în dreptul fronturilor din care ar fi posibilă amenajarea accesului și ieșirii în/din incintă prin imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu. Configurația limitelor cadastrale a proprietăților publice și private din zona intersecției De 467 cu str. Pădurii nu permit raze de viraj corespunzătoare pentru autocamioanele cu care operează Cristalex Trans SRL și care vor frecventa incinta. Astfel se prevede posibilitatea amenajării accesului și ieșirii în/din incintă, pe viitor, din ceea ce este astăzi drumul de exploatare De 467, însă numai după ce prospectul acestuia a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m (conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021), cel puțin pe tronsonul care ar fi afectat de implementarea investiției care face obiectul prezentei documentații. În acest sens, pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 467 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestuia (6,00 m din axul De 467) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejuririi proprietății.

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

Accesul la proprietățile învecinate nu va fi afectat de soluția propusă prin documentația de urbanism.

- o *Parcări:* - nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private, minim, conform Anexei nr. 5 la RGU actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 – pentru construcții comerciale și industriale.

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

- o *Echipare tehnico-edilitară:*

- a. *alimentarea cu apă:* - se va realiza prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de apă potabilă a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei;
- b. *canalizare menajeră:* - se va realiza prin extinderea rețelei și racord la rețeaua de canalizare a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
- c. *canalizare pluvială:* - apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă;
- d. *alimentarea cu agent termic:* - energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, centrală pe gaz;
- e. *alimentarea cu energie electrică:* - va fi asigurată prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei;
- f. *iluminatul stradal:* - nu e cazul;
- g. *alimentarea cu gaze naturale:* - se va realiza prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de distribuție gaze naturale a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei;
- h. *gospodărie comunală:* - se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea puzelelor 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.

Soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate însușite de proiectanți de specialitate și în conformitate cu avizele ce se vor obține.

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ va respecta propunerile privind etapizarea realizării investiției prevăzute la punctul 7 din memoriul de prezentare aferent documentației pentru emiterea avizului de oportunitate.

Costurile integrale pentru realizarea investițiilor vor fi suportate de către investitorii privați interesați. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea obiectivului.

5. Capacitățile de transport admise: – max. 40 tone.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Conform certificatului de urbanism nr. 489 din 15.12.2021, emis de primarul Comunei Vladimirescu.

Avizele (în original și în copie color), aflate în termenul de valabilitate, vor fi însoțite de piesele desenate care au stat la baza emiterii acestora, vizate și ștampilate de către avizatori.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare a P.U.Z.-ului, conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 31/17.03.2011. Toate costurile vor fi suportate de către inițiator.

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în toate fazele.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ se va face înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, iar piesele scrise și desenate ale PUZ care vor intra în circuitul de avizare vor prezenta o soluție agreată de către toate părțile implicate și afectate.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse va fi asumat prin semnătură de către elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele fizice/juridice pentru care s-au prevăzut sarcini iar termenele privind implementarea propunerilor vor prezenta date concrete.

În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Obținerea Avizului de Oportunitate NU obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **certificatului de urbanism nr. 489 din 15.12.2021**, emis de **primarul Comunei Vladimirescu**.

Achitat taxa de 21 lei, conform Chitanței nr. 934 din 14.02.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de

Arhitect Șef,

Laura Manuela SUCIU





STUDIU DE OPORTUNITATE

ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

jud. Arad, loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150,
C.F. nr. 330649 si C.F. nr. 333178 Vladimirescu

2 CONCEPTUL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 29.932 MP	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CURȚI CONSTRUCȚII IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	17,570.00	58.70%	0.00	0.00%
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	12,362.00	41.30%	0.00	0.00%
ZONĂ SERVICII, INDUSTRIE și DEPOZITARE (hale pentru servicii în domeniul auto, pentru comerț, pentru depozitare și producție produse conexe, clădiri administrative, de prezentare, de pază - max. 50% din suprafața parcelei)	0.00	0.00%	14,966.00	50.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE (accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare)	0.00	0.00%	8,979.60	30.00%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ (min. 20%)	0.00	0.00%	5,986.40	20.00%
TOTAL GENERAL	29,932.00	41.30%	29,932.00	100.00%

Legenda

- Constructie
- Balta
- Linie electrica pe stalpi din beton
- Imprejmuire cu gard din metal
- Imprejmuire cu gard din plasa
- Cantor gaz
- Retea gaz
- Pom
- Taluz
- Cota teren natural

	minim	maxim
P.O.T.	30,00 %	50,00 %
C.U.T.	0,30	0,60

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 29.932 mp, conform:
C.F. nr. 330649 Vladimirescu 17.570 mp Teren proprietate CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L.
C.F. nr. 333178 Vladimirescu 12.362 mp Teren proprietate UAT VLADIMIRESCU
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 164.047 mp
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC: DN 7, STR. PADURII, DE467 - EXISTENT
- CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARILE AFERENTE: LINIE DE TRAMVAI ARAD-GHIOROC - EXISTENT
- CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA - PROPUȘ
- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE CONSTRUIBILITATE
- ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUȘ
- ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE - PROPUȘ
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE CIMITIR - 50 m
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA PROTECTIE MONUMENTE CLASATE
- ZONA PROTECTIE CONDUCTA GAZ DE INALTA PRESIUNE - 200 M
- ZONA PROTECTIE DN7 - 22 M DIN LIMITA ASFALTICA
- SITURI ARHEOLOGICE CLASATE
- ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMULUI DE EXPLOATARE DE 467

Auxă la studiul de oportunitate nr. 6/14.03.2022



PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/125/2006, CUI RO 18832512 ROU Arad - RO14-84062-2020-1138-5550-0200, tel:0749111572, fax:0357402363	BENEFICIAR: CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L.	PR. NR.: 229/2021
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	DENUMIRE PROIECT: "ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE"	FAZA: S.O.
Proiectat: arh. Andreea TUȚU	ADRESA: Jud. Arad, com. Vladimirescu, loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, C.F. nr. 330649 Vladimirescu si C.F. nr. 333178 Vladimirescu	NR. PLANSĂ: 02 A
Desenat: arh. Andreea TUȚU	* SCARA: 1:1000 OBIECT: CONCEPTUL PROPUȘ	



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 333178 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333178	12.362	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95172 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 333178 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 24153.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT VLADIMIRESCU, CIF:9999999999999	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
333178	12.362	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	12.362	42	-	-	REZERVA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	223.542,619 523.658,518	2	223.569,057 523.784,719	128.941
2	223.569,057 523.784,719	3	223.583,41 523.853,295	70.062
3	223.583,41 523.853,295	4	223.593,446 523.880,618	29.108
4	223.593,446 523.880,618	5	223.543,61 523.900,956	53.826

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	223.543,61 523.900,956	6	223.533,821 523.883,617	19.911
6	223.533,821 523.883,617	7	223.474,757 523.906,544	63.358
7	223.474,757 523.906,544	8	223.472,799 523.896,972	9.77
8	223.472,799 523.896,972	9	223.474,836 523.896,19	2.182
9	223.474,836 523.896,19	10	223.458,324 523.809,071	88.67
10	223.458,324 523.809,071	11	223.452,651 523.787,185	22.609
11	223.452,651 523.787,185	12	223.433,768 523.704,084	85.219
12	223.433,768 523.704,084	13	223.449,817 523.698,08	17.135
13	223.449,817 523.698,08	14	223.490,204 523.890,099	196.22
14	223.490,204 523.890,099	15	223.550,092 523.866,451	64.388
15	223.550,092 523.866,451	16	223.509,558 523.672,796	197.852
16	223.509,558 523.672,796	17	223.526,275 523.665,129	18.391
17	223.526,275 523.665,129	1	223.542,619 523.658,518	17.63

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/02/2022, 16:16



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330649 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str Progresului, Nr. 150, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330649	17.570	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 309573;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
92642 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 330649 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 21599.	A1
141216 / 15/09/2021		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE ADJUDECARE PENTRU BUNURI IMOBILE DOSAR DE EXECUTARE NR. 363, NR. 13406 / 2021, din 14/09/2021 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD-SERVICIUL ADMINISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII-COMPARTIMENTUL EXECUTARE SILITA, INSOLVABILITATE SI RASPUNDERE SOLIDARA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA CRISTALEX TRANS COMPANY SRL, CIF:6429410	A1

C. Partea III. SARCINI .

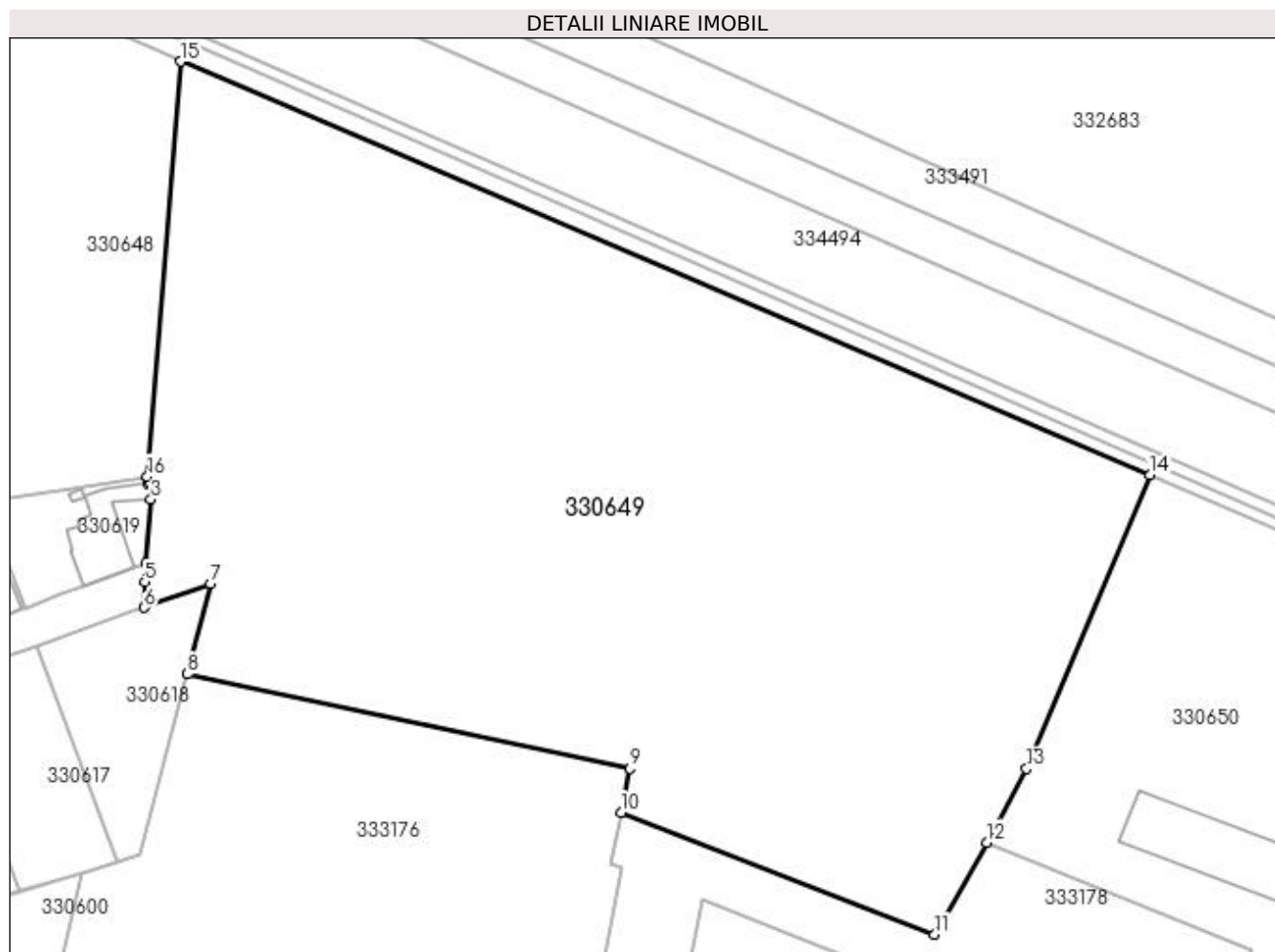
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
330649	17.570	imobil inscris in CF sporadic 309573;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	435	42	-	-	
2	curți constructii	DA	436	-	-	-	
3	curți constructii	DA	435	-	-	-	
4	curți constructii	DA	435	-	-	-	
5	curți constructii	DA	436	-	-	-	
6	curți constructii	DA	435	-	-	-	
7	curți constructii	DA	435	-	-	-	
8	curți constructii	DA	874	-	-	-	
9	curți constructii	DA	580	-	-	-	
10	curți constructii	DA	435	-	-	-	
11	curți constructii	DA	1.043	-	-	-	
12	curți constructii	DA	1.043	-	-	-	

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
13	curți constructii	DA	580	-	-	-	
14	curți constructii	DA	583	-	-	-	
15	curți constructii	DA	583	-	-	-	
16	curți constructii	DA	583	-	-	-	
17	curți constructii	DA	580	-	-	-	
18	curți constructii	DA	396	-	-	-	
19	curți constructii	DA	396	-	-	-	
20	curți constructii	DA	396	-	-	-	
21	curți constructii	DA	593	-	-	-	
22	curți constructii	DA	597	-	-	-	
23	curți constructii	DA	1.766	-	-	-	
24	curți constructii	DA	583	-	-	-	
25	curți constructii	DA	580	-	-	-	
26	curți constructii	DA	522	-	-	-	
27	curți constructii	DA	500	-	-	-	
28	curți constructii	DA	250	-	-	-	
29	curți constructii	DA	250	-	-	-	
30	curți constructii	DA	270	-	-	-	
31	curți constructii	DA	540	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	223.385,502 523.968,492	2	223.386,067 523.968,56	0.569
2	223.386,067 523.968,56	3	223.386,154 523.965,534	3.027
3	223.386,154 523.965,534	4	223.385,274 523.953,59	11.976
4	223.385,274 523.953,59	5	223.384,986 523.949,973	3.628
5	223.384,986 523.949,973	6	223.384,889 523.945,149	4.825
6	223.384,889 523.945,149	7	223.397,47 523.949,561	13.332
7	223.397,47 523.949,561	8	223.393,066 523.932,628	17.496
8	223.393,066 523.932,628	9	223.476,452 523.914,834	85.263
9	223.476,452 523.914,834	10	223.474,757 523.906,544	8.462
10	223.474,757 523.906,544	11	223.533,821 523.883,617	63.358

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
11	223.533,821 523.883,617	12	223.543,61 523.900,956	19.911
12	223.543,61 523.900,956	13	223.551,138 523.914,812	15.769
13	223.551,138 523.914,812	14	223.574,383 523.970,129	60.003
14	223.574,383 523.970,129	15	223.391,763 524.047,982	198.522
15	223.391,763 524.047,982	16	223.385,47 523.969,858	78.377
16	223.385,47 523.969,858	1	223.385,502 523.968,492	1.366

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.


*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/12/2021, 17:59

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	229/2021
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE”
	Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, jud. Arad,
	Beneficiar:	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE”
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, jud. Arad
Beneficiar:	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL, CUI 6429410
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	229/2021
Data elaborării:	martie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 489/15.12.2021 și avizul de oportunitate nr. 6/14.03.2022.**

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

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	330649	17 570	SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL	intravilan	curți construcții
2	333178	12 362	Înscriere provizorie UAT Vladimirescu	intravilan	arabil
	TOTAL	29 932			

Imobilul identificat prin CF nr. 330649 Vladimirescu se află în proprietatea privată a SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL. Imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu, în urma finalizării lucrării de înregistrare sistematică pe teritoriul Comunei Vladimirescu, a fost înscris provizoriu pe UAT Vladimirescu. Situația juridică a acestuia urmează să fie clarificată până la depunerea cererii pentru avizarea documentației de către Consiliul Local Vladimirescu, în sensul prezentării de către SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL a unui drept de executare a lucrărilor de construcții conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și pentru acest imobil.

Nu există încrieri privitoare la sarcini în extrasele de carte funciară ale imobilelor.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L. este ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Vladimirescu asupra celor 2 loturi cu formă neregulată însumând o suprafață totală de 29.932 mp, cu destinația zonă de servicii și instituții de interes public, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

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

Pe amplasament se vor construi hale în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru servicii, industrie nepoluantă și depozitare – hale pentru servicii – comerț, depozitare și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, 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.

Prin aceasta se urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde SC CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L. pe amplasamentul vecin în partea de sud-est a zonei vizate, care a fost reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire **se va dezvolta în concordantă cu funcțiunea propusă prin PUG Vladimirescu**, intenția beneficiarului nevizând schimbarea destinației terenului.

Zona studiată este cea indicată prin certificatul de urbanism, însumând o suprafață de **164.047 mp:**

Nord – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de DN7, inclusiv monumentul arheologic clasificat "La Movile";

Est – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de Str. Pădurii;

Sud – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de drumul de exploatare De 467;

Vest – vecinătățile și punctele posibile de racord la utilități.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza extinderea rețelelor tehnico-edilitare, amenajarea acceselor în incintă și lărgirea prospectului stradal pentru drumul de exploatare De 467.

Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Vladimirescu și proprietatea privată a SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 92/23.07.2015;
- PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans Company S.R.L.
- Certificatul de urbanism nr. 489/15.12.2021;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **6/14.03.2022**;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul luat în studiu este un teren viran în intravilanul aflat în dezvoltare în partea de est a localității Vladimirescu, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z..

Zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare, în zonele din vecinătate fondul construit nu este încheșat, acesta fiind reprezentat în partea de vest de cimitir și locuințe cu regim mic de înălțime, în partea de est de o incintă nefuncțională pentru unități agricole – la intersecția dintre str. Pădurii și DN7, în partea de sud-est de incinta cu o hală pentru servicii în domeniul transporturilor, aflată tot în proprietatea societății SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL. Incinta din urmă, aflându-se tot într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Vladimirescu, a fost reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans S.R.L.

La circa 150 m sud-est de amplasament se află în desfășurare o documentație de urbanism tip P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire zonă pentru servicii", beneficiar SC DYA MARKET SRL.

La circa 150 m est de amplasament se află în desfășurare o documentație de urbanism tip P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru „Zonă servicii: Construire hale comercializare și depozitare suplimentare alimentare”, beneficiar DICHIU Silviu Iulian și DICHIU Andreea.

La circa 165 m înspre est de amplasament se află S.R.M. Vladimirescu al S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD iar la circa 150 m înspre nord-est de amplasament, vis-a-vis de DN7, se află situl arheologic clasificat de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona de servicii aflată în dezvoltare în proximitate și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. Vladimirescu.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de est a localității, adiacent în partea de sud la DN 7 (str. Progresului) și în partea de est a cimitirului, la circa 130 m vest față de str. Pădurii. Pe limita sudică a amplasamentului se află și limita intravilanului localității Vladimirescu.

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din drumul național DN7, din str. Octavian Goga, din drumul de exploatare De 467. Având în vedere că incinta vecină în partea de sud-est, care a fost reglementată prin

P.U.Z. și R.L.U. aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, este de asemenea proprietatea societății SC Cristalex Trans Company SRL, zona propusă spre reglementarea ar putea beneficia de acces prin servitute de trecere inclusiv la str. Pădurii.

Limita intravilanului localitatii se afla la limita sudica a amplasamentului reglementat prin prezenta documentatie.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – str. Progresului (DN 7/E 68);

Est – proprietate privată în intravilan cu destinația unități agricole;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu in vigoare;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de servicii, reglementată prin PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans Company S.R.L.;

Sud – proprietăți private în intravilan cu destinația zonă de servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Vladimirescu in vigoare;

– drumul de exploatare De 467;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de locuințe;

Vest – str. Octavian Goga;

– proprietate privată în intravilan cu destinația zonă de locuințe;

– cimitir;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulată. Acesta prezintă un front la drumul național de circa 198 m și se întinde până în drumul de exploatare De 467.

Profilul terenului este ușor în pantă pe direcția sud-nord, cu o diferență de nivel de circa 1,30 m. Cotele de nivel din zona drumului național oscilează între 113,80 și 112,52 NMN pe direcția est-vest iar în zona mediană (limita de proprietate sudică a CF 330649 Vladimirescu) oscilează între 112,50 și 111,63 NMN pe direcția est-vest.

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

2.4. Circulația

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din drumul național DN7 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, drumul național DN7 (str. Progresului) și drumul comunal DC 68 (str. Pădurii) prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate.

Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată din două terenuri virane în intravilanul aflat în dezvoltare al localității Vladimirescu. În zonele din vecinătate fondul construit nu este încheat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare.

Ca atare, gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinătate neprezentând un fond construit compact.

Categoria de folosință a incintei studiate este de arabil în intravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG.

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 489/15.12.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movable" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol, nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică), nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- parțial în zona de siguranță (200 m din ax) a conductei de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a S.R.M. Vladimirescu aparținând S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD.

- zona de siguranță și protecție a drumului național DN7 (str. Progresului).

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

- zona de protecție a cimitirului.

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

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din Str. Octavian Goga.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. În zonele din vecinătate fondul construit reprezentativ pentru zonă de servicii nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. În partea de vest amplasamentul este delimitat de cimitir, zonă rezidențială cu regim redus de înălțime și zonă de servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. În partea sudică se află zonă de extravilan iar în partea de est - o incintă nefuncțională pentru unități agricole – la intersecția dintre str. Pădurii și DN7, și o incintă cu o hală pentru servicii în domeniul transporturilor.

Incinta din urmă, aflându-se tot într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Vladimirescu, a fost reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015, beneficiar SC Cristalex Trans Company S.R.L.

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, localitatea Vladimirescu:

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 489/15.12.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

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 mica de 1000 persoane, inclusiv construcții industriale și pentru depozitare.**

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

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Mobile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC CRISTALEX TRANS COMPANY SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. **6/14.03.2022.**

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

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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Vladimirescu pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă de servicii va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

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.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform ultimului PUG – rezultă atractivitatea și dezvoltarea localității Vladimirescu, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor – cu permisivități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară și depozitarea, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. 330649 și 333178 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. **6/14.03.2022**, 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 intravilanul 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 dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

Disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea racordului de acces în incintă din DN 7 (str. Progresului) – după caz, din De 467 sau/și din str. Pădurii, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

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

- ridicarea interdicției temporare de construire până la elaborare PUZ, instituită prin PUG;
- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție a monumentului arheologic clasificat și a conductei de transport gaze naturale;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- realizarea racordului de acces în incintă din DN7, De 467, str. Pădurii – după caz;
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 489/15.12.2021** emis de primarul Comunei Vladimirescu, prin PUG Vladimirescu, aprobat cu HCL Vladimirescu nr. 92/23.07.2015,

având o perioadă de valabilitate de 10 ani amplasamentul este încadrat în intravilanul localității Vladimirescu astfel:

- UTR nr. 20, subzona IS – unități pentru instituții și servicii aflată sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Utilizări permise: unități industriale nepoluante și depozitare, unități pentru instituții și servicii. Utilizări interzise: unități industriale poluate și depozite care generează trafic intens.

- UTR nr. 3, subzona SPP – perdele de protecție. Utilizări permise: perdele de protecție, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, circulații. Utilizări interzise: construcții în zonele de protecție.

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

- Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 29932 mp, vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

Totodată **amplasamentul figurează în:**

- zona de siguranță și protecție a drumului național DN7 (str. Progresului),
- parțial în zona de siguranță (200 m din ax) a conductei de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a S.R.M. Vladimirescu aparținând S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ EXPLOATARE TERITORIALĂ ARAD,

- în zona de protecție a sitului arheologic clasat - cei cinci tumuli "La Movile" AR-I-s-B-00467,

- în zona de protecție a cimitirului.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesului în incintă (din str. Padurii) și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.).

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

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

Amplasamentul este încadrat de următoarele zone funcționale: zonă unități agricole, zonă pentru instituții și servicii, zonă rezidențială, zonă gospodărie comunală, zonă căi de comunicație.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Vladimirescu, în subzona destinată serviciilor – cu permisivități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară și depozitarea, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

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.

Amplasamentul **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local,

identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016.

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

3.4. Modernizarea circulației

Localitatea Vladimirescu este situată în județul Arad. Rețeaua de străzi asigură o bună legătură a localității atât cu municipiul Arad, cât și cu celelalte localități ale județului.

Schema stradală a localității Vladimirescu s-a dezvoltat având ca axă principală drumul național/european DN7/E68 Deva - Arad, respectiv partea stradală a acestuia. Axa principală a localității își desfășoară traseul pe direcția vest-est pe o lungime de 3,75 km. Pe această axă se sprijină o rețea de străzi colectoare de categoria a III-a și categoria a IV-a perpendiculare și paralele între ele.

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul localității Vladimirescu, comuna Vladimirescu, jud. Arad, în partea de est a localității, adiacent în partea de sud la DN 7/E68 (str. Progresului) și în partea de est a cimitirului, la circa 130 m vest față de str. Pădurii.

Amplasamentul este accesibil direct din drumul național/european DN7/E68 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

Deoarece Str. Octavian Goga deservește o zonă rezidențială și are un prospect stradal de doar 7,85 m, nu se propune realizarea accesului în incintă din această stradă. Din acest punct se propune doar extinderea rețelelor tehnico-edilitare care să asigure corectă funcționare a activităților care se vor desfășura pe amplasament.

Considerând funcțiunea de servicii, producție și depozitare a zonei, se propune amenajarea unui **acces principal autorizat din drumul național DN7**, cu respectarea condițiilor administratorului drumului – CNAIR.

Pe lângă acesta, se propune posibilitatea de amenajare a **două accese secundare din drumul de exploatare De 467**, pe brațele amplasamentului identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu. După clarificarea situației juridice a acestui teren se vor stabili cu exactitate prevederile referitoare la accesese secundare.

Având în vedere că intenția beneficiarului este de a extinde activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Pădurii, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015 – se propune crearea unei legături printr-un acces între cele două amplasamente, zona propusă spre reglementare putând beneficia astfel de **acces la str. Pădurii prin servitute de trecere**, utilizându-se accesul existent în momentul de față, autorizat odată cu hala edificată pe str. Pădurii nr. 6.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, drumul național DN7 (str. Progresului) și drumul comunal DC 68 (str. Pădurii) prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

În momentul de față drumul de exploatare De 467 este un drum de pământ iar prospectul acestuia are o lățime de 4,60 m ... 4,96 m pe tronsonul din str. Pădurii până în dreptul fronturilor din care ar fi posibilă amenajarea accesului și ieșirii în/din incintă prin imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu. Configurația limitelor cadastrale a proprietăților publice și private din zona intersecției De 467 cu str. Pădurii nu permit raze de viraj corespunzătoare pentru autocamioanele cu care operează Cristalex Trans Company SRL și care vor frecventa incinta. Astfel se prevede **posibilitatea amenajării accesului și ieșirii în/din incintă, pe viitor, din ceea ce este astăzi drumul de exploatare De 467, însă numai după ce prospectul acestuia a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m** (conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021), cel puțin pe tronsonul care ar fi afectat de implementarea investiției care face obiectul prezentei documentații. În acest sens, **pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 467 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren**

adiacentă acestuia (6,00 m din axul De 467) pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejuririi proprietății.

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

Configurația volumetrică a clădirilor din incintă nu va crea curți interioare

În zona studiată nu se va modifica nici un traseu auto existent în zonă.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este ușor în pantă pe direcția sud-nord, cu o diferență de nivel de circa 1,30 m. Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente și nu vor afecta sub nici o formă vecinătățile.

După terminarea lucrărilor în zona de racord a acceselor, suprafețele afectate de intervenție vor fi aduse la forma inițială, cheltuielile de reparare fiind suportate de către investitor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării platformei de incintă și accesului va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

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

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

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

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

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

și/sau

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală (dominantă):

IS – zonă servicii, industrie nepoluantă și depozitare cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat; clădiri în zona de protecție a cimitirului.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

IsC – zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

IsSV – zonă spații verzi amenajate, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 50% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Pentru imobilul identificat prin CF nr. 330649 Vladimirescu:

Regimul de **alinie față de frontul stradal – str. Progresului (DN7)**: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 13,53 m de la frontul stradal**, respectiv la min. 22,00 m din marginea asfaltică a DN7.

Față de limitele laterale de proprietate din partea de sud (limita posterioară) și est: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 6,00 m de la limita de proprietate**.

Față de limita laterală de proprietate din partea de vest: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 50,00 m de la limita de proprietate** – zona de protecție a cimitirului. În această zonă se va admite exclusiv amplasarea de spații verzi, dotări tehnico-edilitare, acces, parcări cu dale înierbate.

Regim de înălțime: max. P+1. Hmax clădiri = 20,00 m.

Hmax. utilaje tehnologice = 25,00 m.

Pentru imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu:

Regimul de **alinie față de frontul stradal – De 467**: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 6,00 m de la frontul stradal**.

Față de limitele laterale de proprietate din partea de est, nord (limita posterioară) și vest: clădirile pentru servicii, producție și depozitare conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la **minim 6,00 m de la limita de proprietate**.

Pe brațul vestic se va admite exclusiv amenajarea unei căi private de acces.

Regim de înălțime: max. P+1. Hmax clădiri = 12,00 m.

Pentru ambele imobile:

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

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

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

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 0,60.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelare imobilelor. Se va avea în vedere doar unificare a celor două imobile – după caz, în funcție de modul în care se va clarifica situația juridică a terenului identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 29.932 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CURȚI CONSTRUCȚII IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	17,570.00	58.70%	0.00	0.00%
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	12,362.00	41.30%	0.00	0.00%
ZONĂ SERVICII, INDUSTRIE și DEPOZITARE (hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție produse conexe – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei)	0.00	0.00%	14,966.00	50.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare)	0.00	0.00%	8,979.60	30.00%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ (min. 20% din suprafața parcelei)	0.00	0.00%	5,986.40	20.00%
TOTAL GENERAL	29,932.00	100.00%	29,932.00	100.00%

Indicatori urbanistici propuși. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală având următorii indicatori urbanistici:

	CF 330649 Vladimirescu	CF 333178 Vladimirescu
POT max = 50,00 %	S _{construită} max = 8750 mp	S _{construită} max = 6181 mp

CUT max = 0,60	Sdesfășurată max = 10542 mp	Sdesfășurată max = 7417,20 mp
Regim de înălțime: max. P+1	Hmax = 20,00 m;	Hmax = 12,00 m;
	Hmax. utilaje tehnologice = 25 m	-
Spații verzi = min. 20%	min. 3514 mp	min. 2472,40 mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din Str. Octavian Goga.

Alimentarea cu apă. Se va realiza prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de apă potabilă a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Instalații de stingere incendiu. Se va asigura dotarea amplasamentului cu rezervor de acumulare/înmagazinare suprateran pentru stingerea incendiilor, stație de pompare supraterană, hidranți exteriori și interiori, după caz.

Canalizarea menajeră. Se va realiza prin extinderea rețelei și racord la rețeaua de canalizare a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2002, actualizate.

Canalizarea pluvială. apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001/2002, actualizate.

Alimentarea cu energie electrică. Va fi asigurată prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Alimentarea cu agent termic. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum panouri sau aeroterme electrice.

Alimentarea cu gaze naturale. Se va realiza prin extinderea rețelei și branșament la rețeaua de distribuție gaze naturale a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

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

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament; acestea se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

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

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 489/15.12.2021 emis de primarul Comunei Vladimirescu, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

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

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

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

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi. Nu este cazul. S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

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.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate în schimb **se află în zona de protecție a sitului arheologic clasificat** de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom"), reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, identificat prin codul AR-I-s-B-00467 în Lista Monumentelor Istorice 2015 publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, Nr. 113bis/15.II.2016. În acest sens se vor respecta condițiile și restricțiile impuse de către Direcția Județeană de Cultură Arad/Ministerul Culturii, după caz.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de servicii/producție în condordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului vizează doar ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG, nu și modificarea funcțiunii zonei.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din drumul național DN7 (str. Progresului), din str. Octavian Goga și din drumul de exploatare De 467.

Deoarece Str. Octavian Goga deservește o zonă rezidențială și are un prospect stradal de doar 7,85 m, nu se propune realizarea accesului în incintă din această stradă. Din acest punct se propune doar extinderea rețelelor tehnico-edilitare care să asigure corecta funcționare a activităților care se vor desfășura pe amplasament.

Considerând funcțiunea de servicii, producție și depozitare a zonei, se propune amenajarea unui **acces principal autorizat din drumul național DN7**, cu respectarea condițiilor administratorului drumului – CNAIR.

Pe lângă acesta, se propune posibilitatea de amenajare a **două accese secundare din drumul de exploatare De 467**, pe brațele amplasamentului identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu. După clarificarea situației juridice a acestui teren se vor stabili cu exactitate prevederile referitoare la accesese secundare.

Având în vedere că intenția beneficiarului este de a extinde activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Pădurii, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015 – se propune crearea unei legături printr-un acces între cele două amplasamente, zona propusă spre reglementare putând beneficia astfel de **acces la str. Pădurii prin servitute de trecere**.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, drumul național DN7 (str. Progresului) și drumul comunal DC 68 (str. Pădurii) prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

În momentul de față drumul de exploatare De 467 este un drum de pământ iar prospectul acestuia are o lățime de 4,60 m ... 4,96 m pe tronsonul din str. Pădurii până în dreptul fronturilor din care ar fi posibilă amenajarea accesului și ieșirii în/din incintă prin imobilul identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu. Configurația limitelor cadastrale a proprietăților publice și private din zona intersecției De 467 cu str. Pădurii nu permit raze de viraj corespunzătoare pentru autocamioanele cu care operează Cristalex Trans SRL și care vor frecventa incinta. Astfel se prevede **posibilitatea amenajării accesului și ieșirii în/din incintă, pe viitor, din ceea ce este astăzi drumul de exploatare De 467, însă numai după ce prospectul acestuia a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m** (conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021), cel puțin pe tronsonul care ar fi afectat de implementarea investiției care face obiectul prezentei documentații. În acest sens, **pentru a crea premisele lărgirii prospectului De 467 la 12,00 m, se asigură o rezervă de teren adiacentă acestuia** (6,00 m din axul De 467) **pe care se interzice amplasarea oricăror tipuri de clădiri și care va fi situat în exteriorul împrejmuirii proprietății.**

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

Se vor respecta cu strictețe restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse de conductele de transport gaze naturale, în speță cele pentru conducta Fântânele-Arad 2 Dn 300 – administrator Transgaz, care traversează amplasamentul pe direcția nord-sud.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt propuse lucrări de utilitate publică în sarcina Comunei Vladimirescu.

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

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a două loturi în suprafață totală de 29.932 mp cu destinația zonă de servicii cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform PUG Vladimirescu, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor cu permisivități inclusiv în ceea ce privește industria ușoară și depozitarea, ca și funcțiuni 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) astfel încât să extindă activitatea pe care deja o întreprinde pe amplasamentul identificat prin CF nr. 333179 Vladimirescu (str. Pădurii, nr. 6) – reglementat prin PUZ și RLU aferent pentru "Construire hală depozitare și întreținere, corp administrativ, platforme și împrejmuire Vladimirescu, jud. Arad" aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 104/25.08.2015.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă de servicii, însă se reglementează condițiile de construire, accesul și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z. instituită prin P.U.G..

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din drumul național DN7;
- b) Amenajare acces și ieșire din incintă pe brațele imobilului identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu, din drumul de exploatare De 467 (doar după ce prospectul De 467 a fost regularizat la o lățime minimă de 12,00 m, cel puțin pe tronsonul str. Pădurii – brațe teren identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu);
- c) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare din str. Octavian Goga.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operațiuni cadastrale de unificare a celor două imobile – după caz, în funcție de modul în care se va clarifica situația juridică a terenului identificat prin CF nr. 333178 Vladimirescu;
- b) Amenajare accese în incintă din Strada Progresului (DN7), drumul de exploatare De 467,

crearea unei legături cu incinta deja amenajată a beneficiarului identificată prin CF nr. 333179 Vladimirescu;

- c) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- e) Realizare clădiri pentru servicii, producție și depozitare conexe și împrejmuire incintă;
- f) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- g) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei parcele edificabile atractive 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 creează premisele pentru dezvoltarea ulterioară a dotărilor tehnico-edilitare centralizate, acesta reprezentând un alt factor privind integrarea pozitivă a realizării investiției.

Astfel, un teren viran având destinația zonă de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unor hale pentru servicii, producție și depozitare conexe. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

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. 489/15.12.2021 și ale avizului de oportunitate nr. **6/14.03.2022.**

Specialist cu drept de semnătură RUR,

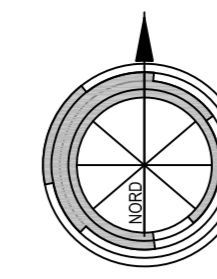
Arh. Gheorghe SECULICI



Întocmit,

arh. Andreea TUȚU

ACCES DIN DN 7, cu intrare si iesire dreapta.



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA
SI DEPOZITARE
 jud. Arad, loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150,
 C.F. nr. 330649 si C.F. nr. 333178 Vladimirescu

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CURȚI CONSTRUCȚII IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	17,570.00	58.70%	0.00	0.00%
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, conform PUG)	12,362.00	41.30%	0.00	0.00%
ZONĂ SERVICII, INDUSTRIE și DEPOZITARE (hale pentru servicii în domeniul auto, pentru comerț, pentru depozitare și producție produse conexe, clădiri administrative, de prezentare, de pază - max. 50% din suprafața parcelei)	0.00	0.00%	14,966.00	50.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE (accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare)	0.00	0.00%	8,979.60	30.00%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ (min. 20%)	0.00	0.00%	5,986.40	20.00%
TOTAL GENERAL	29,932.00	41.30%	29,932.00	100.00%

Legenda

- Construcție
- Balta
- Linie electrica pe stalpi din beton
- Imprejmuire cu gard din metal
- Imprejmuire cu gard din plasa
- Contor gaz
- Rețea gaz
- Pom
- Taluz

	minim	maxim
P.O.T.	30,00 %	50,00 %
C.U.T.	0,30	0,60

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 29.932 mp, conform:
 C.F. nr. 330649 Vladimirescu 17.570 mp Teren proprietate CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L.
 C.F. nr. 333178 Vladimirescu 12.362 mp Teren proprietate UAT VLADIMIRESCU
 Teren proprietate CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 164.047 mp
- LIMITA INTRAVILAN VLADIMIRESCU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DOMENIUL PUBLIC: DN 7, STR. PADURII, DE467 - EXISTENT
- CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARILE AFERENTE: LINIE DE TRAMVAI ARAD-GHIOROC - EXISTENT
- CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA - PROPUȘ
- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE CONSTRUIBILITATE
- ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUȘ
- ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE - PROPUȘ
- ZONA DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE CIMITIR - 50 m
- INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA PROTECTIE MONUMENTE CLASATE
- ZONA PROTECTIE CONDUCTA GAZ DE INALTA PRESIUNE - 200 M
- ZONA PROTECTIE DN7 - 22 M DIN LIMITA ASFALTICA
- SITURI ARHEOLOGICE CLASATE
- ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMULUI DE EXPLOATARE DE 467



PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010. Nr. Reg. Com. 302/251/2006, CUI RO 18833512 SIBU Arad - RO14.0805.0205.V189.3550.0206. 94.079911572, 94.035796293	BENEFICIAR: CRISTALEX TRANS COMPANY S.R.L.	PR. NR.: 229/2021
Sef proiect: arh. Gheorghe ȘECULICI	DENUMIRE PROIECT: "ZONA SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE"	FAZA: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUȚU	ADRESA: Jud. Arad, com. Vladimirescu, loc. Vladimirescu, str. Progresului, nr. 150, C.F. nr. 330649 Vladimirescu si C.F. nr. 333178 Vladimirescu	NR. PLANSA: 02 A
Desenat: arh. Andreea TUȚU	SCALA: 1:1000 OBIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE	DATA: feb 2022

accese secundare din DE467

