



SC TARA PLAN SRL

Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, 310010,
Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512
tel. **0749-111572**, fax. 0357-402363
danielauraschi@gmail.com

Proiect nr. **181/2020**
Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE”**
Loc. Vladimirescu, Str. Stefan cel Mare, jud. Arad, C.F. nr. 329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu.

Beneficiar: **MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

“ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE”

Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, jud. Arad,
C.F. nr.329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ –5.631 mp conform Extrase CF Nn. 329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu.

APROBAT CONFORM

HCL nr. 26 din 3.1 IAN. 2022

Architect şef,

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in **ACT DE AUTORITATE** al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobată pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei “ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE” Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, jud. Arad, amplasata pe parcelele identificate cadastral:

- C.F. nr. 329897 Vladimirescu _____ 1.598 mp;
- C.F. nr. 329896 Vladimirescu _____ 1.218 mp;
- C.F. nr. 333412 Vladimirescu _____ 864 mp;
- C.F. nr. 333413 Vladimirescu _____ 1.951 mp.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

- **Zona studiată** are suprafața de **26.900 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
 - amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Stefan cel Mare la parcela nr. 1 si în incinta reglementată, la parcelele 2->12, in contextul noii organizari propuse prin prezenta documentatie.
 - Se vor realiza noi accese si iesiri de pe proprietate.
 - Totodata se doreste racordarea si bransarea retelelor de utilitati a parcelelor nou propuse.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **5.631 mp** si reprezinta terenul identificat prin :
 - C.F. nr. 329897 Vladimirescu _____ 1.598 mp
 - C.F. nr. 329896 Vladimirescu _____ 1.218 mp
 - C.F. nr. 333412 Vladimirescu _____ 864 mp
 - C.F. nr. 333413 Vladimirescu _____ 1.951 mp

terenuri in proprietate privata a lui MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA.
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:
 - Parcelarea incintei in 13 parcele independente, dintre care 12 parcele cu functiunea zona rezidentiala si 1 parcela cu functiune de cai de comunicatie terestra (drumuri, trotuare, zone verzi de aliniament, echipare tehnico-edilitara, zone verzi amenajate).
 - realizarea unei zone rezidentiale-locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite cu regim de inaltime pana la S/D+P+1E, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, retragerile impuse, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, accese auto si pietonale.

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in incinta.

Zonificarea funcțională a incintei studiate a fost evidențiată în planșa de **REGLEMENTARI URBANISTICE** a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcție predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite – compatibile compozitional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLENTE SI/SAU INSIRUIE, CU AMENAJARILE AFERENTE", împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, C.F. nr. 329897, CF nr.329896, CF nr.333412, CF nr.333413 Vladimirescu.

În continuare, prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURIILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

ART. 1 Zone construite protejate

Terenul nu se află într-o zonă protejată și nici nu cuprinde valori de patrimoniu construit de interes național sau local.

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
DEPOZITAT CONFORM
HCL nr. din 31 IAN. 2022
Utilizat de ...

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscătoare, terenuri mlastinoase, surgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocări de stanci, zone inundabile și alte asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărare a Consiliului Județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusă prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismică a României
- Nu există alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zona.

Avand in vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin masuri de proiectare specifice se permite autorizarea executarii constructiilor in incinta.

ART. 3 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

(2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:

- zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
- Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad, nr. 16023 / 27.10.2021:

Conditii de realizare a planului:

- Respectarea documentatiei inregistrata la APM Arad, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
- Se vor respecta conditiile impuse prin actele administrative/de reglementare emise de autoritatile implicate.

Protectia calitatii apelor:

- Apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reteaua localitatii si incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002 din HG nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- Apele pluviale se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001.

Protectia calitatii aerului:

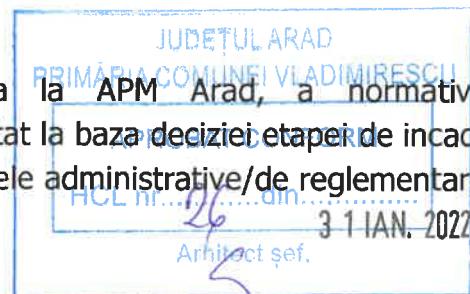
- Realizarea strazilor/trotuarelor/constructiilor se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- Se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protectia solului si a subsolului:

- Se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- Se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseuriilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- Se vor lua masuri de preventie a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc).

Gestionarea deseuriilor:

- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseuriilor menajere si reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea



Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Legea nr. 92/2021 privind regimul deseurilor;

- deseurile menajere vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere;
- Deseurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticla) si se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- Se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile Legii nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa.

Protectia biodiversitatii:

- **In conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora,** respectandu-se un procent minim de spatiu verde de 2mp/locuitor;
- Se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

Obligatiile titularului:

Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobat prin Legea nr. 265/2006 pentru protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- HG nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Conditilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produsi de surse stationare.

APROBAT CONFORM

HCL nr.... din.... 31 JAN. 2022

Arhitect şef,

- Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 15928/02.08.2021 Compania de Apa Arad S.A. si anume:
 1. Constructia poate fi realizata fara a fi afectate functionalitatea si accesul neingradit la instalatiile si constructiile auxiliare specifice utilitatilor de apa si canalizare;
 2. Pozitiile in plan ale gospodariilor subterane de apa si canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentantii autorizati ai Companiei de Apa Arad (Directie Exploatare Productie), convocati pe santier de beneficiari inainte de inceperea lucrarilor;
 3. In zonele de incidenta si de vecinatate cu utilitatile de apa si canalizare, vor fi respectate prescriptiile tehnice privitoare la protectia retelelor edilitare ingropate;
 4. Compania de Apa Arad nu este raspunzatoare pentru daunele produse de eventualele avarii sau interventii la utilitatile din zona pe care le detine. Defectiunile produse utilitatilor din vina beneficiarului se remediază pe cheltuiala acestuia.
 5. Interventiile de orice fel la retelele si instalatiile de apa si canalizare sunt permise doar personalului autorizat C.A.A.

- Se vor respecta conditiile impuse prin avizul E-Distributie Banat S.A., nr. 08539409/04.08.2021 si anume:
 1. Pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament;
 2. Se vor respecta ord. ANRE 239/2019, pe 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in cee ace priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz apa, canalizare, etc.) propuse a se construi;
 3. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobat in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ;
 4. Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C,D,E): balcon, fereastra (DESCHEISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4kV existenta echipata cu conductor neizolat, va fi de 1cm cf. PE 106/2003;
 5. Distanța minima de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stâlp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003;
 6. Distanța minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmuirii propuse a se construi (ingradiri metalice, spaliere) si conductorul inferior al LEA 0,4 kV echipata cu conductor neizolat la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003.
 7. Distanța masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003;
 8. Distanța masurata pe orizontala in zona de acces atat la traversare cat si la apropiere, LEA 0,4 kV, sa fie min. 0,2 m fata de bordura cf. PE 106/2003.

- Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 111/15.07.2021 - TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. si anume:
 1. Toate interventiile asupra retelei de telecomunicatii proprietatea S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. se vor efectua in baza unei documentatii tehnice de specialitate. In acest sens beneficiarul lucrarii sau proiectantul general va comanda intocmirea documentatiei tehnice de specialitate pentru devierea si protectia/protejarea cablurilor telefonice, afectate de lucrurile proiectate prin

- documentatia prezentata spre avizare. Documentatia privind devierea si protectia cablurilor telefonice afectate va fi comandata la o unitate de specialitate;
2. Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalatiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
 3. Se vor respecta distantele minime impuse de SR8591/1997;
 4. Predarea amplasamentului, privind reteaua de telecomunicatii existenta, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/constructor, respective S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
 5. În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicarii sau coborarii gurilor de camine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrarilor de modernizare proiectate;
 6. Toate lucrările proiectate prin aceasta documentatie în zona cablurilor de telecomunicatii subterane, vor fi prevazute să se executa obligatoriu manual și în prezenta delegatiilor S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
 7. În cazul în care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum și daunele solicitate de clientii S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 213170589 din 27.07.2021 - S.C. DELGAZ GRID S.A. și anume:
1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje;
 2. La executia lucrarilor care fac obiectul documentatiei, **constructorul este obligat să asigure distantele minime între retelele de gaze naturale și alte instalatii, constructii sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobată prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.462/05.06.2018.
 3. Se vor respecta cu strictete prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobată prin **Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 462/05.06.2018**, privind conductele de incalzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pamant sau canale de protective și se vor lua măsuri de etansare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protective a retelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operatiuni Retea Gaz Timisoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
- Se vor respecta conditiile impuse de administratorul străzii Stefan cel Mare – Primaria comunei Vadimirescu, prin Aviz nr.10677/24.08.2021, și anume:
- Dacă soluția de acces în zona reglementată va afecta partea carosabilă a străzii și/sau amenajările aferente caii de comunicație rutieră și pietonală, cheltuielile de reparare a acestora vor fi suportate de către beneficiar/investitor;

- Finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific Strazii Stefan cel Mare;
- Scurgerea apelor pluviale din zona reglementata se va rezolva de asa natura incat sa nu afecteze partile cu finisaj asfaltic/pavaj ale Strazii Stefan cel Mare;
- Razele de record ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzator gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel incat sa nu fie deteriorate domeniul public datorita virajului acestora;
- Receptia la terminarea lucrarilor pentru investitia din zona reglementata se va realiza doar in momentul in care sunt finalizate si lucrările de construire pentru punctele de acces in zona reglementata;
- Daca in cadrul incintei reglementate se propun zone cu destinatie publica, acestea pot fi donate Comunei Vladimirescu numai dupa amenajarea si receptionarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului;
- Terenurile cu destinatia de drum (strada) propuse a intra in domeniul public al comunei vor cuprinde in mod obligatoriu atat cai de acces rutiere, cat si pietonale si vor fi echipate cu instalatiile necesare functionarii drumului: sisteme pentru colectarea si evacuarea apelor pluviale, iluminat public si instalatiile edilitare necesare functionarii corespunzatoare a ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale: retele de apa, canalizare, energie electrica.

APROBAT CONFORM

HCL nr. 26 din 31 IAN. 2022

ART. 4 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie extinderea si bransarea/racordarea parcelelor nou create la retelele edilitare si realizarea acceselor carosabile si pietonale la acestea.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal la parcele, respectiv racordarea parcelelor la retelele edilitare , se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto si pietonal la parcele, respectiv racordarea acestora la retelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele solociate prin Certificatul de Urbanism.
- (6) **Se va admite exclusiv dezvoltatorului si initiatorului documentatiei de urbanism autorizarea executarii constructiilor de locuinte anterior autorizarii, realizarii si receptionarii dotarilor privind echiparea tehnico-edilitara si caile de comunicatie strict in scopul facilitarii relatiei cu furnizorii de utilitati in vederea echiparii corespunzatoare a zonei.**
- (7) **In alte situatii nu se admite autorizarea executarii constructiilor de locuinte anterior autorizarii, realizarii si receptionarii dotarilor privind echiparea tehnico-edilitara si caile de comunicatie.**

ART. 5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. Vladimirescu amplasamentul studiat se afla in UTR 1: Zona de locuinte si functiuni complementare, subzona L – locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, aprobat prin H.C.L. Vladimirescu nr. 82/2015.

UTILIZARI PERMISE sunt: constructii locuinte colective si individuale, constructii institutii publice si servicii, cladiri administrative, financiare, sedii banci, invatamant, cultura, culte si sanatate, mici ateliere mestesugaresti cu suprafata construita maxima de 120 mp, unitati de industrie usoare cu suprafata maxima de 100-120 mp, pensiuni cu max. 30 locuri de cazare, restaurante cu max. 80 locuri, lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajare spatii verzi.

UTILIZARI INTERZISE: spatii pentru evenimente festive (nunti, botezuri etc), unitati industriale nepoluate cu suprafata mai mare de 120 mp, unitati industriale poluanante, depozite care genereaza trafic intens, orice fel de investitii care prin natura lor produc disconfort zonei de locuit.

Indicatorii urbanistici conform PUG sunt:

- P.O.T.max. - 40 % în zona de locuit și funcțiuni complementare
- C.U.T.max - 1,20 in zona de locuit și funcțiuni complementare

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din 1 unitate funcțională independentă, și anume:

L – UNITATE FUNCTIONALĂ – ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME

JUDEȚUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 26.....din... 3.1. IAN. 2022

Arhitect sef

ART. 6 Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.
- (2) Pentru L1 – Zona rezidentiala – locuinte individuale,cuplate si/sau insiruite s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:
 P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 40,00%
 C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,44

ART. 7 Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, in vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceprii vizuale a mediului ambiant din spațiile inchise (confort psihologic).

Conform RGU anexa 3 pct. 3.9. pentru constructiile de locuinte se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Se recomanda orientarea spre nord a magaziilor si a atelierelor de lucru.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ este amplasat pe str. Stefan cel Mare. Constructiile propuse prin PUZ pot fi amplasate la aliniamentul stradal existent al str.Stefan cel Mare.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat in zona I de servitute aeronautica civila.

Se va avea in vedere:

-respectarea inaltimei maxime la cornisa si la coama a constructiilor reglementata prin prezenata documentatie.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Frontul stradal pentru parcelele 2->12 va fi reprezentat de catre drumul de propus in forma de „t” in incinta reglementata.

Retragerea constructiilor fata de aliniament se va face astfel:

- minim 0,00 m (aliniere la front stradal) – max. 6,00 m, fata de str. Stefan cel Mare (pt parcela 1);
- minim 2,00 m - maxim 6,00 m (pentru parcela 2 - 12);



ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil,conform planse Reglementari Urbanistice:

- a) distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
 - b) distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- pentru parcela 1, retragere 2 m fata de lateral dreapta (sud) si lateral stanga (nord).
 - pentru parcele 2, 5, 7, 12 retragere min.2,00 m fata de limita lateral stanga.
 - pentru parcelele 3, 4, 6, 8 retragere min.2,00 m fata de limita lateral dreapta.

Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014, art. 3, in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1) al Ordinului mai sus mentionat. Aceasta prevedere se va aplica pentru constructiile amplasate pe parcelele alaturate si anume: parcele 1 si 2 respectiv parcelele 3 si 5.

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de construibilitate, inspre limita posterioara a parcelelor, a unor constructii de tip anexe gospodaresti (pergole, magazii), in regim Parter.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul: - accesul auto și pietonal în incinta se va realiza direct din str. Stefan cel Mare pentru parcela 1 și pentru drumul de incinta (cale de acces privată) care facilitează accesul către parcelele 2-12 propuse;

Racordul acceselor la str. Stefan cel Mare vor fi prevazute cu raze corespunzătoare de racord și vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului;

Racordul drumului de incinta aferent parcelei nr. 13 la strada Stefan cel Mare va avea o latime de minim 5,5 m, latime egală cu latimea partii carosabile.

Latimea acceselor carosabile la parcelele rezultate va fi de maxim 3,5 m. Acestea se pot racorda la orice punct al limitei frontului stradal al parcelei.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile continute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Se vor respecta condițiile impuse de administratorul strazii Stefan cel Mare – Primaria comunei Vadimirescu, prin Aviz nr.10677/24.08.2021.

ART. 14 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal pentru fiecare parcelă în parte.

Accesul pietonal la parcela nr. 1 se va realiza din trotuarul existent al strazii Stefan cel Mare.

Accesul la parcelele 2->12 se va realiza prin intermediul trotuarelor propuse în cadrul parcelei nr. 13 cu destinația Cai de comunicație terestră.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la retelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor poate fi permisă în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească reteaua existentă, cand aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să măreasca capacitatea retelelor publice existente fie să construiască retele noi.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- (4) Racordarea la retelele publice de echipare edilitara se va realiza din strada Stefan cel Mare.

ART. 16 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderea de rețele edilitare se realizează de către investitor.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la reteaua edilitara publică se suportă în

intregime de investitor sau de beneficiar.

- (3) Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

ART. 17 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele edilitare si drumurile situate pe parcela nr. 13 cu destinatia Cai de comunicatie terestra pot ramane in proprietate privata sau pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu.
- (2) Zona aferenta cailor de comunicatie – parcela nr.13, impreuna cu retelele de utilitati necesare parcelelor 2->12 poate fi donata cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa ce toate dotarile, prevazute prin documentatia de urbanism, in zona cailor de comunicatie, au fost autorizate, realizate si receptionate conform proiectelor de specialitate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de constructii noi.
- (2) Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:
- front la strada de minim 8 m, pentru cladiri insiruite, minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - suprafata minima a parceleisa fie de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
 - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Se permite reconfigurarea parcelelor 1->12, cu conditia respectarii conditiilor enumerate mai sus.

Parcelele cu functiunea de locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite propuse prin prezenta documentatie pot avea suprafete minime de 200 mp si maxime de 700 mp.

Toate parcelele rezultante vor respecta indicatorii urbanistici si reglementarile impuse prin prezenta documentatie. (POT, CUT, regim de inaltime, suprafata zona verde aferenta fiecarei parcele, locuri de parcare necesare functiunii propuse).

Este permis ca suprafetele propuse pentru parcelele cu destinatie rezidentiala sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

Prin prezenta documentatie se propune urmatoarea parcelare a incintei studiate:

Parcela nr. 1: S. teren – aprox. 462 mp

Parcela nr. 2: S. teren – aprox. 266 mp

Parcela nr. 3: S. teren – aprox. 246 mp

Parcela nr. 4: S. teren – aprox. 437 mp

Parcela nr. 5: S. teren – aprox. 429 mp

Parcela nr. 6: S. teren – aprox. 359 mp

Parcela nr. 7: S. teren – aprox. 359 mp

Parcela nr. 8: S. teren – aprox. 369 mp

Parcela nr. 9: S. teren – aprox. 354 mp



- Parcela nr. 10:** S. teren – aprox. 356 mp
Parcela nr. 11: S. teren – aprox. 357 mp
Parcela nr. 12: S. teren – aprox. 354 mp
Parcela nr. 13: S. teren – aprox. 1.237 mp



ART. 19 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul de inaltime a constructiilor propuse pe parcelele 1->12 destinate zonei rezidentiale cu regim mic de inaltime este de maxim **S/D+P+1E**.
- (2) Inaltimea maxima a constructiilor **la streasina va fi de 9,00 m, respectiv 12 m la coama**.
- (3) In cazul realizarii constructiilor cu mansarda, se va tine cont ca acestea sa respecte prevederile P100-1/2013. Se va tine cont ca peretii perimetrali din zidarie sa nu depaseasca inaltimea medie de 1,25 m.

ART. 20 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- (3) Fatalele laterale și posterioare ale cladirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fatada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI

ART. 21 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.
- (2) Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /unitate locativă în interiorul parcelelor rezultate și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (3) Nu se vor autoriza construcții cu funcții care necesită minimum de locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private, conform Anexei nr. 5 la HG. 525/1996 pentru aprobată Regulamentului general de urbanism, republicată și actualizată.
- (4) Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

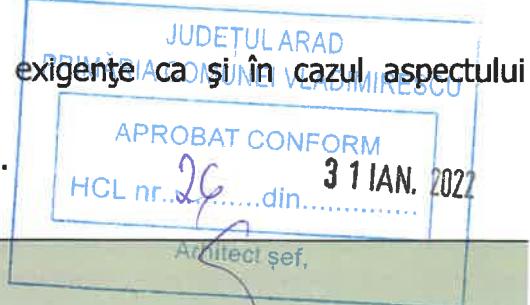
ART. 22 Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicată.
- b) Se va asigura necesarul de zona verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

- Pe parcelele cu destinatie rezidentiala (Parcelele 1->12) se va asigura o suprafata de zona verde de minim 10% din suprafata fiecarei parcele
 - Pe parcela nr. 13 cu destinatie Cai de comunicatie terestra se vor asigura doua suprafete compacte de zona verde, la capetele drumului de incinta, in suprafata de minim 50 mp fiecare.
 - In cadrul prospectului stradal de 7 m, se va realiza zona verde de aliniament de 50 cm , realizata pe o parte a drumului , iar in zona prospectului stradal de 8,5 m se va realiza zona verde de aliniament cu o latime de 1 m, realizata pe o singura parte a drumului.
- c) Zonele verzi compacte pot fi donate cu titlu gratuit comunei Vladimirescu, daca investitorul/elaboratorul PUZ doreste, dupa executarea si receptionarea acestora conform proiectelor de specialitate.

ART. 23 Imprejmuiiri

- a) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor rezultate. Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.
- b) In cazul parcelelor 2÷12, imprejmuirea realizata **la frontul stradal al acestora** va fi retrasa fata de limita de proprietate a respectivelor parcele cu 2 m;
- c) In cazul parcelei nr. 1, imprejmuirea realizata **la limita lateral sudica a parcelei** (limita dinspre drumul de incinta – parcela nr. 13) va fi retrasa fata de limita de proprietate a parcelei cu 2 m.
- d) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorași **exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției**.
- e) Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,00 m.



IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANSA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUIITE, CU AMENAJARILE AFERENTE" Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, jud. Arad, C.F. nr.329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu.

A fost delimitata o zona funcționala principala, si anume:

L – UNITATE FUNCTIONALA – ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME

În unitatea funcționala s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **L1 – zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite**

- **Cc1 - CAI DE COMUNICATIE, drumuri de incinta, trotuare, accese la parcelele de locuit, zona verde de aliniament**
- **Sp1 – Zona verde amenajata**
- **TE1 – Zona tehnico-edilitara**

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform plansa 02A - Reglementari urbanistice.

L1 – zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite (Parcelele 1 ÷ 12)

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinații:

Functiunea dominanta a zonei: locuinte unifamiliale , in sistem individual, cuplat sau insiruit.

Functiuni admise ale zonei: -

Functiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea functiunilor complementare compatibile cu zona de locuire unifamiliala:

- imprejmuiiri perimetrale
- anexe gospodaresti, filigorii, carport
- dotari ale parcelelor propuse: spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale pe parcela, paraje, constructii si instalatii tehnico- edilitare.



B. Utilizari permise cu conditii:

- Cu conditia elaborarii PUZ, pentru constructii cu functiuni amintite la punctul A, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin prezenta documentatie (POT 40%, CUT 1,44, regim de inaltime max. admis).

C. Utilizari interzise:

- Se interzic activitatii industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice.
- Activitatii de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activitatii care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

D. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbanistici:

-POT maxim: 40,00 %, CUT maxim : 1,44

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim S/D+P+1E, inaltime maxima la cornisa 9 m , inaltime maxima la coama 12 m (parcelele 1 ÷12)

Regim de aliniere:

Frontul stradal pentru parcelele 2->12 va fi reprezentat de catre drumul de propus in forma de „t” in incinta reglementata.

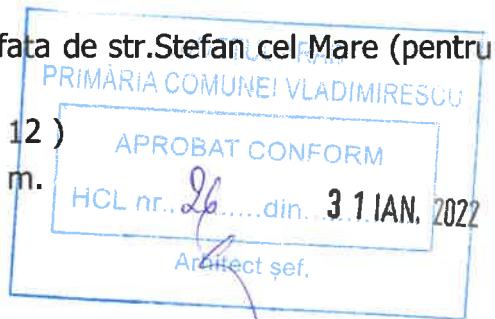
Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- min. 0,00 m (aliniere la front stradal) – max.6,00 m, fata de str.Stefan cel Mare (pentru parcela 1)

- minim 2,00 m - maxim 6,00 m (pentru parcela 2 -> 12)

Distantele dintre fronturile construite vor fi de min. 9,00 m.



Amplasarea pe parcela:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform plana *Reglementari Urbanistice*:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanța minima a clădirilor propuse fata de limita posterioara va fi de minim 6,00 m (pentru parcela 1, 4->12);
- Distanța minima a clădirilor propuse fata de limita posterioara va fi de minim 6,00 m (pentru parcela 2,3);
- Distanța minima a clădirilor propuse fata de limitele laterale este urmatoarea:
 - pentru parcela 1, retragere 2 m fata de lateral dreapta (sud) și lateral stanga (nord).
 - pentru parcele 2, 5, 7, 12 retragere min.2,00 m fata de limita lateral stanga.
 - pentru parcelele 3, 4, 6, 8 retragere min.2,00 m fata de limita lateral dreapta.
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate, la limita posterioara a parcelelor, a unor construcții de tip anexe gospodărești, filigorii, carport, cu regim de înaltime Parter.
- Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014, art. 3, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înalțimea clădirii celei mai înalte, se va intocmi studiu de insorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1) al Ordinului mai sus menționat. **Aceasta prevedere se va aplica pentru construcțiile amplasate pe parcelele alăturate și anume: parcele 1 și 2 respectiv parcelele 3 și 5.**

Subunități functionale:

Cc1-CAI DE COMUNICATIE terestra – drumuri de incinta, trotuare, accese la parcelele de locuit, zona verde de aliniament.

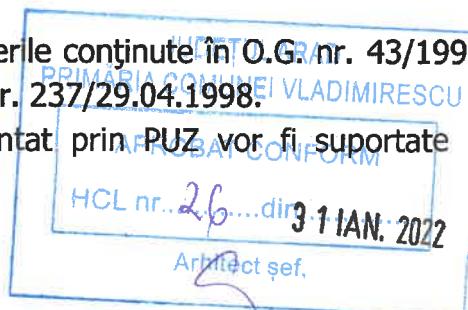
- Accesul auto și pietonal în incinta se va realiza direct din str. Stefan cel Mare pentru parcela 1 și pentru drumul de incinta (cale de acces privată) care facilitează accesul către parcelele 2->12 propuse; racordul acceselor la str.

Stefan cel Mare vor fi prevazute cu raze corespunzatoare de record si vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului; drumul de incinta va avea:

- Accesul auto si pietonal la parcelele 2->12 se va realiza din parcela nr. 13, parcela cu destinatia cai de comunicatie terestra.
- Accesul auto la parcelele rezultate va avea o latime de maxim 3.5 m pentru fiecare parcela. Acest acces va putea fi amplasat in orice punct al frontului stradal, functie de solutia de arhitectura propusa la urmatoarele faze de proiectare.
- Accesul pietonal pe parcelele rezultate se va realiza din trotuarele propuse pe parcela nr. 13.
- Parcela nr. 13 va fi formata din urmatoarele prospecte stradale:
 - prospect stradal de minim 7,00 m cu sectiunea transversala pe directia nord-sud continand 1,00 m trotuar amplasat la o diferență de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului de min. 10 cm si realizat pana la finisaj asfaltic sau pavaj, 5,50 m parte carosabila realizata pana la finisaj asfaltic, 0,50 m zona verde amenajata;
 - prospect stradal de minim 8,50 m cu sectiunea transversala pe directia est-vest continand 1,00 m zona trotuar amplasat la o diferență de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului de min. 10 cm si realizat pana la finisaj asfaltic sau pavaj, 1,00 m zona verde amenajata, 5,50 m parte carosabila realizata pana la finisaj asfaltic, 1,00 m trotuar amplasat la o diferență de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului de min. 10 cm si realizat pana la finisaj asfaltic sau pavaj;
- In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7.5 tone.
- In cazul in care parcela nr. 13 ramane in proprietate privata, pe aceasta se va institui servitute de trecere, continuu, perpetuu, aparent, neintrerupt si permanent, cu piciorul, cu autovehiculele si pentru utilitati, subteran si suprateran, in favoarea parcelelor nr. 2->12;
- Zona aferenta cailor de comunicatie poate fi donata cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa ce toate dotarile, prevazute prin documentatia de urbanism, in zona cailor de comunicatie, au fost autorizate, realizate si receptionate conform proiectelor de specialitate.
- Parcari: - se va asigura cel putin 1 loc de parcare/unitate locativa, amenajat in interiorul fiecarei parcele rezultate;
- Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private, minim, conform Anexei nr. 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata si actualizata.
- Lucrarile proiectate vor respecta prevederile continute in O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata in M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile acceselor pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

SP1- ZONA VERDE AMENAJATA

- Pentru zona rezidentiala cu regim mic de inaltime (parcelele 1->12), zona verde amenajata va fi de minim 10 % din suprafata fiecarei parcele;
- Se vor realiza doua zone verzi compacte, in suprafata de minim 50 mp fiecare, in cadrul parcelei nr. 13, conform planse 02A_Reglementari urbanistice.
- Zona verde compacta cu destinatie publica va putea fi donata cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar dupa ce aceasta va fi realizata si receptionata.



- Zona verde de aliniament este parte din parcela nr. 13 si se va realiza conform profilelor stradale detaliate la capitolul Cai de comunicatie terestra si conform plansa 02A Reglementari urbanistice.

TE1 – ZONA TEHNICO EDILITARA

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc. si este amplasata la frontul stradal al strazii Stefan cel mare, facand parte din parcela nr. 13.
- Suprafata aproximativa alocata zonei tehnico-edilitare este de aproximativ 25 mp.
- In cazul in care acesta suprafata de teren nu va fi folosita in scopul asigurarii echiparii tehnico-edilitare, aceasta va putea fi dezmembrata din parcela nr. 13 si alipita parcelei nr. 1.
- Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei pentru fiecare lot.
- Platformele gospodaresti se vor amplasa si realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezența documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.



arh. TUTU Andreea

Urbanism: arh. BALOGH DORIANA RUR – D, E



 SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 e-mail: danielaurachi@gmail.com	Pr. nr. 181/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Denumire proiect: „P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE” Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, jud. Arad, C.F. nr. 329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu. Beneficiar: MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA
---	--

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: „P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
- Amplasament: Loc. Vladimirescu, str. Stefan cel Mare, C.F. nr. 329897, 329896, 333412, 333413 Vladimirescu
- Număr proiect: 181/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: MITU IOAN-AUREL si MITU LUCRETIA
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.



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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Accesele organizate pe terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului PUZ-ului se vor executa prin grija si cheltuiala acestuia.

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

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

- După aprobarea în Consiliul Local al comunei Vladimirescu a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi;
- racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- amenajare accese rutiere si pietonale la parcele;
- amenajare drumuri de incinta;
- sistematizarea verticală a terenului;
- platforme carosabile și paraje;
- trotuare de incintă;
- amenajare zone verzi;

- Parcelare teren conform PUZ aprobat;

- Obtinere Autorizatie de Construire pentru realizare dotari privind echiparea tehnico-edilitara si caile de comunicatie

- d. Obținere Autorizație de Construire pentru construcții noi și bârsamente la utilități
- e. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
- f. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
- g. Recepție lucrări necesare investiției și întabclare în Cartea Funciară

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
Parcelare	Cu începere din noiembrie 2021	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru Realizare dotări privind echiparea tehnico-edilitara și caile de comunicație	Decembrie 2021	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Receptionare lucrări privind Realizare dotări privind echiparea tehnico-edilitara și caile de comunicație	Iunie 2022	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Construcții noi (locuințe colective cu funcțiuni complementare)	Cu începere din Decembrie 2021	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Certificate de Urbanism	Decembrie 2021	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Autorizații de Construire	Aprilie 2022	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Aprilie 2022	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Martie 2024	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Martie 2024	MITU IOAN-AUREL și MITU LUCRETIA sau Viitorul proprietar al parcelei

Însușit:

MITU IOAN-AUREL și
MITU LUCRETIA

Urbanism:

arh. BALOGH DORIANA



Întocmit:

Arh. TUTU Andreea

RUR -D,E

