ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

Str. Revoluției, nr. 4; tel.: 0257 / 51 41 01; fax: 0257 / 20 62 80; e-mail: contact@primariavladimirescu.ro

Nr. 9148 ../..22.06...2022

APROB

Primar,

Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

privind **APROBAREA** documentaţiei de urbanism **P.U.Z. și R.L.U. aferent**

"Dezvoltare zonă rezidențială, funcțiuni complementare servicii/comerț - Zona 6"
Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **TANASĂ Adela pentru SC IMOTRUST SA, CUI 1680630**, cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, str. Bicaz, nr. 1-5, Clădire birouri, apart./birou nr. 3 bl. -, sc. -, et. 1, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 7030 din 06.05.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **"Dezvoltare zonă rezidențială, funcțiuni complementare servicii/comerț - Zona 6", Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)		Suprafaţa (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	**333268**	(sporadic 317911)	**98.535**	SC IMOTRUST SA	intravilan	arabil
2	**334654**	(sporadic 318335)	**4.882**	SC IMOTRUST SA	intravilan	drum
3	**333251**	(sporadic 318402)	**7.525**	SC IMOTRUST SA	intravilan	curți construcții
4	**332558**	(sporadic 314422)	**5.654**	SC IMOTRUST SA	intravilan	curți construcții
	TOTAL		**116.596**			

în urma verificării documentaţiei complete depuse la Primăria Comunei Vladimirescu, se constată următoarele:

- Iniţiator şi beneficiar: **SC IMOTRUST SA, CUI 1680630**,
- Proiectant general: **SC TARA PLAN SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. SECULICI Gheorghe**
- Proiect nr.: **210/2021**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 226/18.05.2021** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, și a **Avizului de Oportunitate nr. 7/14.10.2021** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobat de către Primarul Comunei Vladimirescu.
- Tarif de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.: OP nr. 22021819183422/18.02.2022
- Documentaţia de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare si 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 pentru aprobarea

Regulamentului general de urbanism, actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Art.18, și conține:

A. **Piese scrise:** Foaie de capăt, Fișa de Responsabilități, Borderou volum, Certificatul de Urbanism, Extrasele de Carte Funciară, Aviz de Oportunitate, Avize și studii conform CU, Memoriu de prezentare; Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.; Plan de acțiune pentru implementarea investiției.

B. **Piese desenate:** 00A – *Încadrare în zonă; 01A – Situaţia existentă; 02A – Reglementări urbanistice; 02.1A – Profile stradale; 03ED – Reglementări edilitare; 04A – Proprietatea asupra terenurilor; 05A – Ilustrare urbanistică.*

C. **Avize**

Documentaţia conţine următoarele avize solicitate prin **C. U.**:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr./data aviz
1.	Avizul de Oportunitate	7/14.10.2021
2.	O.C.P.I.	2816/2021 și 2818/2021
3.	S.T.S.	16107/13.12.2021
4.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	23995/23.11.2021
5.	Transelectrica	1237/26.01.2022
6.	Vodafone Romania	NPOTX-FO_2310/09.12.2021
7.	RCS&RDS	aviz neconditionat
8.	Orange Romania	0011147/4428/3034/17.11.2021
9.	S.C. Telekom Romania Communications S.A.	209/19.11.2021
10.	Delgaz Grid SA	213405307/22.11.2021
11.	Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad	675/23.11.2021
12.	I.S.U. "Vasile Goldiş" Arad - PSI	626214/11.11.2021
13.	I.S.U. "Vasile Goldiş" Arad – protecția civilă	626215/11.11.2021
14.	Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	798/20.01.2022
15.	Aviz Apele Române	4/09.02.2022
16.	Enel Distribuție	09100707/25.11.2021
17.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	716/11.11.2021 și 377-119/06.05.2022
18.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	27108/2174/16.02.2022
19.	ANIF	266/23.12.2021
20.	Studiu geotehnic	1652/2021
21.	CNCF "CFR" SA	3/6/1/1/632/03.05.2022
22.	HCL Vladimirescu însușire soluție	84/29.03.2022

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentaţia întocmită conform prevederilor din **Certificatului de Urbanism nr. 226/18.05.2021, a Avizului de Oportunitate nr. 7/14.10.2021** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 10022./23.06.2022 privind informarea şi consultarea publicului** pentru **etapa finală** de elaborare a P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism şi ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 31/17.03.2011; **nu au fost obiecții privind realizarea obiectivului de investiții propus**.
- elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată;

- documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent, **a fost avizată prin H.C.L. Vladimirescu nr. 84/29.03.2022**,

în conformitate cu prevederile Art. 25, Art. 27^1 - lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată, propun Consiliului Local Vladimirescu **APROBAREA documentației**, după următoarea structură:

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **"Dezvoltare zonă rezidențială, funcțiuni complementare servicii/comerț - Zona 6", Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu, jud. Arad** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **SC IMOTRUST SA, CUI 1680630**, proiect nr. **210/2021** elaborat de **SC TARA PLAN SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. SECULICI Gheorghe**, pentru zona în suprafață de **116.596 mp** identificată prin **CF nr. 333268, 334654, 333251 și 332558 Vladimirescu** (provenite din CF sporadic nr. 317911, 318335, 318402, 314422 Vladimirescu), care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

  L1– zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite, cu regim mic de inaltime (Zona 1)

  și

  L2– zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite, cu regim mic de inaltime (Zona 2)

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

  Functiuni admise: birouri specializate, cabinete, servicii medicale, de invatamant, amplasate la parterul imobilelor de locuit.

  Functiunile complementare: imprejmuiri perimetrale; anexe gospodaresti, filigorii, carport; dotari ale parcelelor propuse: spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, constructii si instalatii tehnico- edilitare.
- Regim de inaltime: S/D+P+1E; H. max. cornișă/atic = 9,00 m și H. max. coamă = 12,00 m (122,23 NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 40,00 %; C.U.T. max.: 1,20;
- retragerea faţă de aliniament: minim 3,00 m si maxim 6,00 m; se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime obligatoriu impus Parter, inaltime maxima cornisa/atic de +3,00 m și +5,00 m la coamă fata de cota terenului sistematizat.
- retrageri minime faţă de limitele laterale: autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform plansa Reglementari Urbanistice:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- pentru **locuințe izolate** – conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe.**

- retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m;
- retragerea minima fata de limita parcelei cu destinatie rezidentiala, comuna cu parcela cu destinatie servicii/comert este de 2,00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6,00 m; este posibila amplasarea de anexe gospodaresti (magazii, filigorii, pergole, etc) in afara zonei de construibilitate, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de 3,0 m și 5,0m la coamă fata de cota terenului sistematizat; se pot realiza anexe cu regim de inaltime maxim S+P, cu acoperis sarpanta sau terasa.
- parcaje: minim 1 loc parcare /unitate locativa in interiorul parcelelor rezultate si cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- Spații verzi: min. 20% din suprafața fiecărei parcele.

ISco - COMERT SI SERVICII (parcela de sine statatoare in cadrul Zonei 1)

Functiunea dominanta a zonei este comert si servicii: comert cu amanuntul, produse alimentare si nealimentare, comert en-gros de produse alimentare si nealimentare; servicii publice administrative si private; servicii si comert specializat (ex. magazine piese auto, mecanice, electronice, piese de mobilier, reprezentante, showroom-uri); constructii administrative pentru sedii de birouri;

Functiuni admise ale zonei: locuire colectiva, pana la un regim de inaltime S/D+P+1E; locuinte de serviciu subordonate functiunii principale

Functiunile complementare ale zonei: imprejmuiri perimetrale; dotari ale incintelor propuse: spatii verzi de protectie si de aliniament in incinta, accese si platforme carosabile si pietonale, parcaje, constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare functionarii incintei.

- Regim de inaltime: S/D+P+1E; H. max. cornișă/atic = 9,00 m și H. max. coamă = 12,00 m (122,23 NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 60,00 %; C.U.T. max.: 1,20;
- retragerea față de aliniament: minim 3,00 m si maxim 6,00 m; se permite amplasarea constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si elementelor/constructiilor de signalistica in afara perimetrului de construibilitate.
- retrageri minime față de limitele laterale: autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform plansa Reglementari Urbanistice:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim 2,00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6,00 m;
- parcaje: vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de pana la 400 mp.
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de 400 – 600 mp.

In cazul parcelelor cu destinatie de servicii, se va amenaja cate 1 loc de parcare la 10-30 salariati, plus un spor de 20% pentru invitati.

- spații verzi: min. 10% din suprafața parcelei.

Cc1 – CAI DE COMUNICATIE terestra – drumuri de incinta, trotuare, accese la parcelele de locuit, zona verde de aliniament (Zona 1 – str. Felicia)

și

Cc2 – CAI DE COMUNICATIE terestra – drumuri de incinta, trotuare, accese la parcelele de locuit, zona verde de aliniament (Zona 2)

Functiunea dominanta: cai de comunicatii terestre si constructii aferente: cai de comunicatie, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun, trotuare, piste de biciclete, spatii verzi de aliniament, plantatii de protectie, elemente/parapeti de protectie, lucrari de terasament, accese carosabile si pietonale la parcelele cu destinatie rezidentiala, servicii/comert, tehnico-edilitara;

Functiunile complementare ale zonei: retele si amenajari tehnico-edilitare;

SP1 – ZONA VERDE AMENAJATA

Functiunea dominanta: parcuri, gradini publice, spatii verzi pentru agrement si recreere, plantatii de protectie;

Functiuni admise: alei pietonale, piste pentru biciclete, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, in limita a 10% din suprafata totala a zonei verzi amenajate, conf. Legii 24/2007 art. 18.7.

Functiunile complementare ale zonei: retele si amenajari tehnico-edilitare;

TE1 – ZONA TEHNICO EDILITARA

Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc. si este amplasata pe o parcela de sine statatoare, in cadrul Zonei 1.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentației **este de 2 ani** de la data aprobării prin prezenta hotărâre.

Art. 3. Racordarea la rețeaua de canalizare și apă a localității Vladimirescu, realizată din bani publici, se aprobă în schimbul plății sumei de 500 euro/imobil cu funcțiune rezidențială și alte funcțiuni admise rezultat în urma parcelării, conform P.U.Z., sumă ce va fi plătită până la eliberarea autorizației de construire pe parcela respectivă, conform H.C.L. 30/26.08.2008 privind racordul la utilități.

Art. 4. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiției vor fi suportate de către inițiatorul și beneficiarul documentației de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părți din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent – proiect nr. 210/2021 elaborat de SC TARA PLAN SRL.

Art. 5. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea obiectivului și nici pentru oricare alte investiții conexe necesare funcționării corespunzătoare a obiectivului.

Art. 6. Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după ce toate dotările, prevăzute prin documentația de urbanism, pentru terenurile respective, au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate.

Art. 7. Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe și alte funcțiuni permise cu condiții anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea

tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipării corespunzătoare a zonei. Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căi de comunicație. În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe și alte funcțiuni permise cu condiții anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

Art. 8. Străzile noi propuse se vor delimita din punct de vedere cadastral pe tronsoane individuale astfel încât să existe o carte funciară distinctă pentru fiecare tronson. Dezvoltatorul va înainta Comunei Vladimirescu o propunere de atribuire denumire stradă pentru fiecare tronson în vederea emiterii unei hotărâri de consiliu local pentru completarea nomenclaturii stradale existente pe teritoriul Comunei Vladimirescu astfel încât atribuirea de numere administrative parcelelor destinate locuințelor să se realizeze în concordanță cu Ordinul 448/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind procedurile de lucru specifice Registrului electronic național al nomenclaturilor stradale, actualizat.

Art. 9. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism 210/2021 elaborată de SC TARA PLAN SRL se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ.

Art. 10. Elaboratorul şi beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată.

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul SC IMOTRUST SA, CUI 1680630, sub supravegherea autorităților publice locale prin primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Vladimirescu, pentru atribuțiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-șef,
Laura Manuela SUCIU