



**Vol. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și cu Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

<b>1. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Rolul R.L.U. ....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Baza legală a elaborării.....</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Domeniul de aplicare .....</b>	<b>2</b>
<b>2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor .....</b>	<b>11</b>
2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	11
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	13
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară .....	13
2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor .....	14
2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	14
<b>3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1. Zone și subzone funcționale.....</b>	<b>16</b>
<b>4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE .....</b>	<b>16</b>
IS – zonă servicii de interes public – funcțiune dominantă .....	16
<b>5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>17</b>

**1. DISPOZIȚII GENERALE**

**1.1. Rolul R.L.U.**

**ART. 1**

(1) Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(2) Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (denumit prescurtat P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

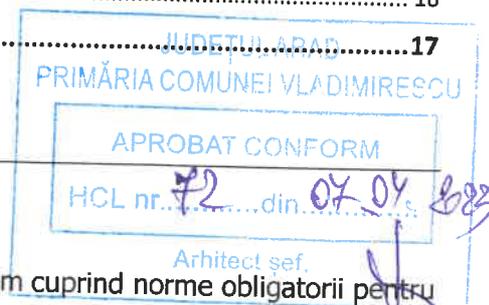
(3) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(4) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(5) Odată aprobat de către Consiliul Local Vladimirescu, împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

**1.2. Baza legală a elaborării**

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;





- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

#### **ART. 2**

(1) **R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de teren cuprins în zona reglementată, identificată prin imobilele înscrise în C.F. nr. 335716 și 335715 Vladimirescu (rezultate din dezmembrarea CF nr. 335417 Vladimirescu, la solicitarea CJ Arad), în suprafață totală de 2.526 mp, situate în intravilanul localității Vladimirescu, str. 15, nr. 8, com. Vladimirescu, județul Arad.**

(2) Conform art. 31<sup>1</sup>, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan**

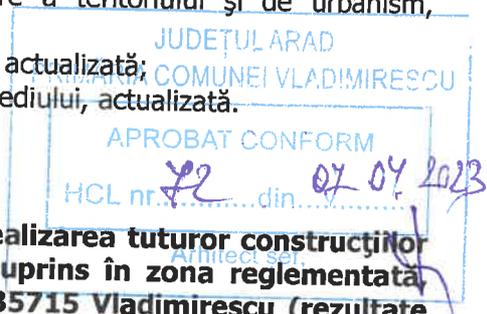
Nu e cazul.

#### **ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

(3) Se vor respecta condițiile și mențiunile avizului de amplasament emis de către **COMPANIA DE APĂ ARAD SA, nr. 24023/12.02.2023:**





**Notă:**

Acordul nu este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă-canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea DTAC] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasamentu nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnic-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad SA are în exploatare rețele publice de apă potabilă și de canalizare menajeră.

**Condiții:**

1. Rețelele de distribuție de apă potabilă din loc. Vladimirescu, nu mai pot asigura debitul/presiunea de serviciu normală în acest moment, ele fiind la capacitatea maximă pe care o poate asigura rețeaua de distribuție din zonă. Pentru asigurarea unui debit de apă potabilă corespunzător pentru propunerile actuale și viitoare de dezvoltare în loc. Vladimirescu, este necesar a se realiza o legătură nouă din rețeaua de distribuție a mun. Arad.

2. Pentru a putea prelua debitele de ape uzate menajere, pentru propunerile actuale și viitoare de dezvoltare în loc. Vladimirescu, este necesară mărirea capacității Stației de Transfer Ape menajere existente (SPAU Progresului), deoarece în acest moment funcționează la capacitate maximă.

3. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție recepție – contractare furnizare, în baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia (acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

4. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

5. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

(4) Se vor respecta condițiile avizului de amplasament favorabil, emis numai pentru faza P.U.Z., de către **E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, nr. 13573704/12.01.2023:**

1. Avizul de amplasament favorabil emis își încetează valabilitatea dacă solicitantul nu-și indeplinește obligațiile și termenele asumate prin contractul de angajament nr. 137537/22.12.2022 anexat;

2. În zona există LEA 0,4kV și LES 0,4kV ce nu aparțin E-Distribuție Banat SA;

3. Terenul pe care se află instal. elec. de distribuție rămâne în proprietatea statului, în cf. cu Legea nr. 123/2012;

4. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să ingradească, prin execuția de împrejurare, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.

5. Pt. obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) și copie Aviz de amplasament (PUZ);

6. Este interzisă amplasarea de construcții, împrejurări, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricărui alte obiecte la o distanță mai mică de 12 metri față de axul LEA 20kV, cf. ord. ANRE 239/2019;

7. Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejurări, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi;

8. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. între planurile vert. det. de conductorul extrem la deviație max. a LEA 20 kV ex. și cel mai apropiat elem. al clădirilor pr., fără să constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;

9. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 20kV, LEA 0,4kV ex. și cel mai apropiat elem. al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;

10. Dist. de siguranță mas. în plan oriz. între traseul cablului electric (LES 0,4kV) și cel mai apropiat elem. al fundațiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPALITATEA VLADIMIRESCU  
AVIZ DE AMPLASAMENT  
HCL nr. 12  
07-09-2023  
Arhitect șef



11. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 20kV, LEA 0,4kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7 m, NTE 003/04/00, PE106/2003;

12. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;

13. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;

14. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refutatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003);

15. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;

16. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4 kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;

17. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;

18. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;

19. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

20. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. In plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 21. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

**Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare.

(5) Conform avizului favorabil emis de către **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr. 5/03.01.2023**, pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Orange Romania Communications SA (fost Telekom) nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Având în vedere această situație, Telekom Romania Communications SA este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv – proiectate în afara perimetrului studiat – beneficiarul va obține avizul Telekom Romania Communications SA, în baza unei documentații tehnice de specialitate.





**(6)** Se vor respecta condițiile avizului de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ și RLU, emis de către **DELGAZ GRID SA, nr. 214015585/02.12.2022:**

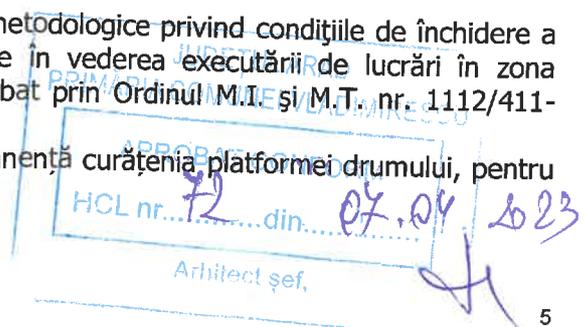
1. Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

**(7)** Se vor respecta condițiile **ACORDULUI PRELABIL (Aviz de principiu) pentru amplasarea în zona drumului public județean, nr. 30618/21.12.2022** privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emisă de către **CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD – S.A.D.P.:**

**A. CONDIȚII GENERALE:**

- ◆ Acordul prelabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanțare.
- ◆ Acordul prelabil nu ține loc de Autorizație de amplasare și/sau acces la drumul județean și este utilizat de către beneficiar pentru obținerea Autorizației de construire. Se execută fără autorizație de construire lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului; respectiv introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente; (Potrivit punctul nr. 26, art 11 alineatul (1) litera m) și p) din Legea nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții).
- ◆ La amplasarea oricăror construcții, instalații, amenajări etc., se vor avea în vedere orice alte norme legale incidente în domeniu, în vigoare la data solicitării Acordului prelabil, inclusiv cele referitoare la distanțele de amplasare.
- ◆ După obținerea autorizației de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligația de a solicita și obține de la administratorul drumului public autorizația de amplasare și/sau acces la drum în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. În acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului și acordul poliției, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depășit ori lucrarea se execută în alte condiții decât cele stabilite în autorizație.
- ◆ Autorizația de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii cu administratorul drumului a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public și plata tarifelor corespunzătoare, dacă este cazul, conform Hotărârii Consiliului Județean Arad nr. 222/30.07.2021. Acordul și autorizația de amplasare în zona drumului public se emit pentru o anumită funcție și/sau destinație a obiectivului. La schimbarea funcției și/sau a destinației, beneficiarul este obligat să obțină aprobarea administratorului drumului pentru noua situație. Destinație stabilită prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 – subzonă ID unități industriale nepoluante și depozitare având interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ.
- ◆ Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizată de firme specializate.
- ◆ Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acord.
- ◆ În caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și/sau poliția rutieră sau a neaplicării *Normelor metodologice privind semnalizarea lucrării*, executantul lucrării răspunde contravențional, civil, sau penal, după caz.
- ◆ Semnalizarea lucrărilor se va face conform Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și/sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului, aprobat prin Ordinul M.I.E și M.T. nr. 1112/411-2000.
- ◆ Pe perioada execuției lucrărilor se va menține în permanență curățenia platformei drumului, pentru siguranța și confortul participanților la trafic.





♦ Drumul, așa cum este definit în art. 2, alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu completările și modificările ulterioare, afectat de lucrare, se va reface la starea inițială respectând structura existentă a porțiunilor de drum afectate.

♦ Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.

♦ În lipsa autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările respective. În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului să desființeze pe cheltuiala sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării și să restabilească continuitatea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulației publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desființa lucrările respective sau poate închide căile de acces pe cheltuiala sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor în conformitate cu reglementările în vigoare [art. 46 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

**B. CONDIȚII SPECIALE** legate de particularitatea construcției sau instalației în zona drumului:

♦ Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și alta a drumului va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene. Împrejmuirea obiectivului se va realiza în afara zonei de siguranță a drumului județean, la 12,0 m din axul viitoarei girații la intersecția cu drumul județean DJ 682C (str. Gării), a drumului județean DJ 709G (str. Jandarmeriei) în corelare cu lucrările proiectate pentru "Modernizare DJ 709G km 0+000...3+500 Vladimirescu".

♦ Accesul auto și pietonal în incinta destinată zonei de servicii cu destinație publică, se va realiza din strada 19, amenajarea racordării accesului auto la partea carosabilă s-a proiectat cu arce de cerc cu rază de racordare circulară  $R = 3,0m$ , în conformitate cu prevederile din: "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice", indicativ AND. 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010.

♦ Structura rutieră proiectată în funcție de "Normativul de dimensionare a structurilor rigide", ind. NP 081- 2001, a accesului auto este formată din: 30 cm strat de fundație din balast, 20 cm - strat din beton de ciment C 25/30.

♦ Se vor asigura și locuri de parcare pe proprietatea comunei Vladimirescu, adiacent străzii 15 și străzii 19 din Vladimirescu, conform H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare.

♦ Structura rutieră proiectată în funcție de "Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suplă și semirigide (metoda analitică)", ind. PD 177-2001, ES este formată din 25 cm strat de fundație din balast, 20 cm strat fundație din piatră spartă, 3 cm strat de egalizare din nisip și 8 cm pavaj din elemente prefabricate din beton vibropresat. Încadrarea parcărilor se va face cu borduri din beton de ciment 20 x 25 cm, așezate pe o fundație din beton de ciment clasa C25/30.

♦ Continuitatea scurgerii apelor pluviale în dreptul parcărilor și accesului auto se va face printrun podeț tubular 600 mm de lungime  $B = 22,00 m$ , respective  $B 40,00m$ , având coronamente de o parte și cealaltă de 1,50mx0,25mx0,20m.

♦ Se va asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nicio pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean.

♦ Elementele geometrice ale străzilor specificate în documentația tehnică au fost adoptate în profil transversal în conformitate cu prevederilor art. 67 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor STAS 863-85 referitor la elemente geometrice ale traseelor, a prevederilor din STAS 10144/1-90, și Ordinului M.T. nr. 1296/2017 referitor la "Norme metodologice privind proiectarea drumurilor".

♦ Amenajarea trotuarelor, se va face cu respectarea prevederilor din STAS 10144/2-91 privind "Străzi, trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști - prescripții de proiectare";

♦ Se vor reface acostamentele în zona de racordare, și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona intersecției, prin semnalizarea verticală drumul județean având prioritate, conform STAS 1848- 1/2011.

♦ Pentru execuția de lucrări în zona drumului județean DJ 682C legate de utilități, dacă este cazul, veți prezenta o nouă documentație, care să respecte condițiile din Ordinul M.T. nr. 1294/2017 pentru

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

HCL nr. 92 din 07.09.2023

Arhitect șef,



aprobarea prevederilor din: "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale".

◆ După aprobarea PUZ-lui, la faza D.T.A.C., premergătoare obținerii autorizației de construire, veți prezenta o nouă documentație tehnică de specialitate în două (2) exemplare, care să cuprindă un memoriu tehnic din care să rezulte amenajările propuse; plan de încadrare în zonă Sc: 1:10000/1:5000, plan de situație Sc: 1:1000/1:500, indicându-se poziția kilometrică și metrică pe DJ 709, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului județean, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu menționarea indicatoarelor rutiere conform STAS SR 1848/1,2,3/2011 și a semnalizării orizontale STAS SR 1848/7/2015. Proiectul tehnic va fi întocmit, semnat și verificat de un inginer de specialitate (inginer de drumuri), și vizat de un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., care va întocmi un referat privind verificarea de calitate la cerința A4, B2, D a proiectului.

◆ După obținerea autorizației de amplasare și acces la drum în zona drumului și înainte de începerea execuției lucrărilor va fi convocat un reprezentant al U.A.T. Județul Arad, pentru întocmirea procesului verbal de predare- primire amplasament.

Nerespectarea condițiilor impuse va atrage după sine consecințe conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar prezentul aviz își va înceta efectele.

(8) Se vor respecta condițiile avizului favorabil condiționat privind P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, nr. 40073/23.02.2023:**

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
  2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 393;
  3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 127,45 m (113,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției);
  4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
  5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
  6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
  7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
  8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
  9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
  10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
  11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
- Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.*

(9) Se vor respecta condițiile prevăzute prin **ACORDUL ADMINISTRATORULUI STRĂZILOR 15 ȘI 19** emis de către **COMUNA VLADIMIRESCU, nr. 1172/26.01.2023:**

- finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific str. 15 și str. 19;
- scurgerea apelor pluviale din zona reglementată se va rezolva de așa natură încât să nu afecteze părțile cu finisaj asfaltic/pavaj ale str. 15 și str. 19;
- razele de racord ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să nu fie deteriorat domeniul public datorită virajului acestora.



**(10)** Se vor respecta condițiile acordului de **SECURITATE LA INCENDIU** emis de către **I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ” – ARAD, nr. 4 721 271/17.01.2023:**

Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z..

**(11)** Se vor respecta condițiile acordului de **PROTECȚIE CIVILĂ** emis de către **I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ” – ARAD, nr. 4 721 270/17.01.2023:**

Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z..

**(12)** Se vor respecta condițiile avizului favorabil privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, nr. 17147/16.01.2023:**

1. Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinavați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta;

2. Eventualele modificări ale prezentei documentații de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

**(13)** Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD, nr. 11265/13.12.2022**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

**(14)** Se vor respecta condițiile **DECIZIEI ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 1758/03.02.2023** privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emisă de către **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD:**

**Condițiile de realizare a planului:**

- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

**Protecția calității apelor**

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol.
- apele uzate igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare menajeră se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**Protecția calității aerului**

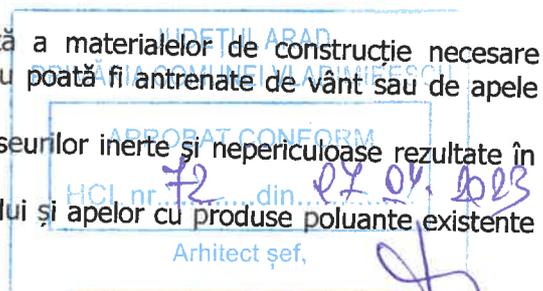
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- alimentarea cu energie termică a spațiilor ce se vor construi se va realiza prin intermediul unor centrale cu funcționare pe gaze naturale, cu emisii reduse de poluanți.

**Protecția solului și a subsolului**

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție necesare lucrărilor, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

**Gestionarea deșeurilor**

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;





- deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 aprobată prin Legea nr.17/2023, privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- deșeurile reciclabile și alte categorii de deșeuri ce vor fi generate pe amplasament și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;

#### **Protecția biodiversității**

În conformitate cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, prin memoriul de prezentare a planului propunându-se spațiu verde în suprafață de 483,60 mp, reprezentând minim 20% din suprafața totală (respectând procentul minim admis conform reglementărilor legale);

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

#### **Obligațiile titularului**

##### **Se vor respecta prevederile:**

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Este obligatorie respectarea documentației tehnice depusă, normativele și prescripțiile tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

#### **ART. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu e cazul.

#### **ART. 6 – Resursele subsolului**

Nu e cazul.

#### **ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu e cazul.

#### **ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

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





## ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

## 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

### ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

### ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe ale prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreeat 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 toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții.

### ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

### ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

APROBAT CONFORM  
HCL nr. 42 din 07.04.2023



(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) **Cheltuielile de echipare edilitară pentru zona reglementată vor fi asigurate de Comuna Vladimirescu, din bugetul local sau din surse de finanțare atrase potrivit legii.**

(5) **Autorizarea executării dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică) și a accesului în incintă se va realiza anterior și/sau concomitent autorizării clădirilor reprezentative pentru funcțiunea dominantă.**

#### ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Compatibilitatea funcțiunilor a fost asigurată prin zona de servicii propusă în locul celei industriale, în continuarea zonei de servicii existente conform situației reale din teren.

#### ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezentul regulament.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(6) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

**P.O.T. max. = 50%**

**C.U.T. max. = 1,25**

#### ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. Vladimirescu în vigoare și prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

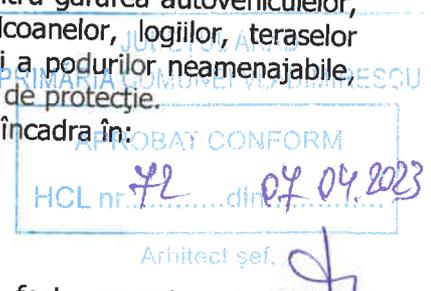
(3) În prezenta documentație de urbanism nu au fost propuse imobile care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau schimburi de terenuri.

(4) Lucrările de utilitate publică propuse prin prezenta documentație se referă la edificarea unor construcții care să adăpostească funcțiuni de utilitate publică pe terenul care face obiectul prezentei documentații.

### 2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale





(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

#### ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje care deserveșc interesului public;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) **Împrejmuirea la aliniament față de str. 15/DC 68 va fi retrasă la min. 10 m față de axul drumului iar față de str. Gării/DJ 682C va fi retrasă la min. 12 m față de axul drumului.**

(4) Imobilul care face obiectul prezentei documentații se identifică în prezent prin CF nr. 335417 Vladimirescu având o suprafață de 2526 mp. **În urma operațiunilor solicitate de Consiliului Județean Arad, Direcția Tehnică Investiții, Serviciul de Administrare a Domeniului Public și Privat prin adresa nr. 27072/10.11.2022, acesta se va diminua cu 108 mp care vor fi cedați în domeniul public al Județului Arad pentru implementarea proiectului privind modernizarea drumului județean DJ 709G, drept urmare, imobilul zona de servicii cu destinație publică pe care se vor autoriza construcțiile va avea o suprafață de 2418 mp iar cei 108 mp vor avea funcțiunea de căi de comunicație.**

ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.  
Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi  
Nu e cazul.

ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate **la limita aliniamentului** (pe aliniament) **sau retrase maxim 15,00 m**, conform prevederilor prezentului regulament.

(2) În sensul prezentului regulament, **prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre Strada 19.**

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) **Față de limita de proprietate posterioară** (considerată str. Gării/DJ 682C): clădirile de servicii vor fi retrase **min. 20,00 m de la limita de proprietate.**

(3) **Față de limita de proprietate dinspre nord** (lateral stânga/str. 15) clădirile vor putea fi amplasate la o distanță de **min. 6,23 ... 6,70 m față de limita de proprietate (dar nu la mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal).**

(4) **Față de limita de proprietate dinspre sud** (lateral dreapta) clădirile vor fi amplasate **conform Codului Civil.**





(5) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

### 2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### ART. 25 – Accese carosabile

(1) 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.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Accesul carosabil se va realiza din str. 19 cu o lățime minimă de 3,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, cu respectarea acordului administratorului str. 19.

#### ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Se admit mai multe accese pietonale, amplasate oriunde pe lățimea frontului stradal, amenajate din oricare dintre cele 3 străzi care delimitează amplasamentul cu condiția de a fi asigurată continuitatea trotuarelor în zonă.

### 2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Clădirile pentru servicii publice care se vor realiza pe amplasament vor fi racordate/branșate la toate rețelele edilitare existente pe străzile adiacente – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

#### ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de Comuna Vladimirescu, în întregime.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul parcelei destinată serviciilor.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei





stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(6) Linia electrică aeriană de 20 kV, care traversează amplasamentul pe direcția est-vest și care impune un culoar de protecție de 24 m (12 m din ax de o parte și de cealaltă a LEA), va fi dezafectată și se va reloca pe străzile adiacente sub forma unei linii electrice subterane, cu un culoar de protecție de 60 cm.

(7) Aceeași operațiune se propune și pentru LEA 0,4 kV existentă pe str. 19 înspre sud, pornind din LEA 20 kV, deoarece stâlpul aferent legăturilor obstrucționează zona accesului auto propus în incintă.

(8) Operațiunile precizate la art. (6) și (7) se vor realiza în condițiile impuse de administratorul rețelei de energie electrică.

(9) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor, pentru parcela de servicii, în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

#### ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) 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.

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

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

#### 2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

##### ART. 30 – Parcelarea

(1) În baza prezentului regulament, sunt admise dezmembrări ulterioare ale parcelei exclusiv în vederea suprafeței solicitate de Consiliul Județean Arad pentru modernizarea drumului județean DJ 709G sau pentru lărgirea drumurilor adiacente, după caz.

(3) R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, după caz.

##### ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Regimul de înălțime admis pentru clădiri este de **max. S/D+P+1E**.

(4) Înălțimea maximă admisă la **cornișă/atic** se normează la **maxim 9,00 m** (113,35 NMN + 9,00 m = **122,35 NMN**), iar la **coamă și pentru elementele de signalistică publicitară** până la **maxim 14,00 m** (113,35 NMN + 14,00 m = **127,35 NMN**).

##### ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

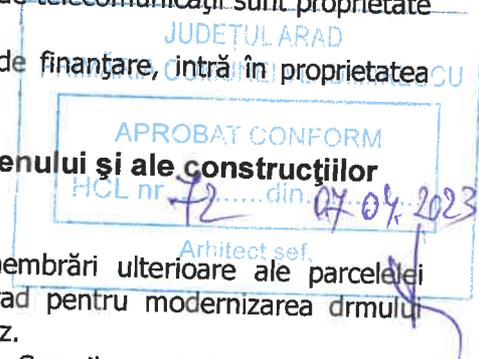
(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Se va utiliza o paletă cromatică formată din nuanțe pastelate.

(5) Sunt permise accentele de culoare în proporție de maxim 20% din suprafața fațadei.

#### 2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii





### ART. 33 – Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii, exclusiv în interes public.

(3) **Numărul parcajelor** se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat, dar **nu va fi mai mic de 15 bucăți**.

(4) În cazul în care construcțiile înglobează spații cu diferite destinații admise, numărul locurilor de parcare se va calcula proporțional cu suprafețele ocupate de acestea.

### ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Se va asigura **zonă verde amenajată de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei**.

(3) 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 minimă de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(4) Sistematizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

### ART. 35 – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) pe limitele laterale, înspre imobile proprietate privată, se recomandă împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile la aliniament, înspre străzile adiacente, se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(5) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei.

(6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.

(7) Orice proprietar poate să își îngreudească proprietatea.

(8) Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. Pentru construirea centrată pe linia de hotar se va obține acordul părții învecinate în formă autentică.

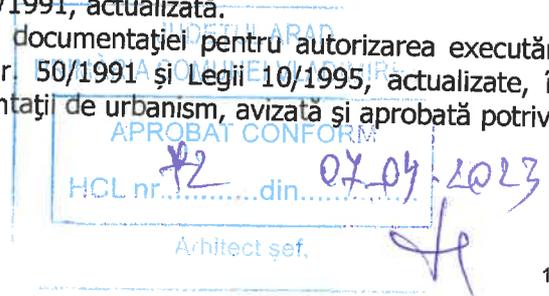
(9) Împrejmuirea la aliniament față de str. 15/DC 68 va fi retrasă la min. 10 m față de axul drumului iar față de str. Gării/DJ 682C va fi retrasă la min. 12 m față de axul drumului.

### ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

### ART. 37 – Litigiile





Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

### 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform anexei nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată, *zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare.

Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

*Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

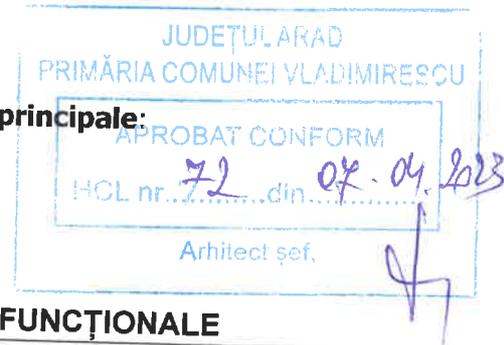
#### 3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **zonă funcțională principală (dominantă)**:

- **IS – zonă servicii de interes public**

și următoarele **subzone funcționale complementare zonelor principale**:

- **IsC – zonă căi de comunicație de incintă**
- **IsSV – zonă spații verzi amenajate de incintă**
- **CC – căi de comunicație**



### 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

#### IS – zonă servicii de interes public – funcțiune dominantă

Utilizări permise: clădiri administrative (birourile instituțiilor de stat etc.), clădiri comerciale (piețe etc.) și clădiri social-culturale precum:

- construcții pentru învățământ: școli, grădinițe, creșe etc.;
- construcții pentru activități culturale și sportive: cluburi, biblioteci, săli de sport, piscine, muzee, centre de afaceri și expoziții etc.;
- construcții pentru sănătate publică și igienă: băi publice, dispensare, policlinici, spitale, case de odihnă, centre de zi etc.,

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

**P.O.T. max. = 50%** ( $S_{\text{construită max.}} = 1.209 \text{ mp}$ );

**C.U.T. max. = 1,25** ( $S_{\text{desfășurată max.}} = 2.720,25 \text{ mp}$ );

**Regim de înălțime max. S/D+P+1;**

**Hmax. cornișă/atic = 9,00 m; Hmax. coamă/signalistică publicitară = 14,00 m;**

**Spații verzi: min. 20%** din suprafața parcelei.

**Amplasarea față de aliniament:** – clădirile de servicii pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu max. 15,00 m de la frontul stradal.

#### Amplasarea în interiorul parcelei:

- față de limita de proprietate lateral stânga (str. 15) – min. 6,23...6,70 m.
- față de limita de proprietate posterioară (str. Gării) – min. 20,00 m.
- față de limita de proprietate lateral dreapta (sud) – conform Codului Civil.



Reglementările se vor considera în conformitate cu articolele detaliate ale prezentului regulament.

- Subzonele funcționale complementare:

**IsC – zonă căi de comunicație**, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: acces auto și pietonal, trotuare, platforme carosabile și pentru joacă, parcări de incintă;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

**IsSV – zonă spații verzi amenajate de incintă**, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei, dotări/echipamente tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, iluminat de incintă amplasat pe stâlpi.

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

**CC – căi de comunicație**, cu următoarele utilizări: suprafață rezervată pentru cedarea în domeniul public al Județului Arad în vederea implementării proiectului privind modernizarea drumului județean DJ 709G.

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Conform P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. 92/23.07.2015 aflat în vigoare, amplasamentul studiat este încadrat în subzona ID - unitati industriale nepoluante si depozitare pentru care s-a instituit interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ, situata in UTR nr. 18 cu functiunea dominanta de unitati industriale si de depozitare nepoluante.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, se păstrează încadrarea în UTR nr. 18 și se propune modificarea funcțiunii din zonă industrială în zonă de servicii încât să existe o armonie a funcțiilor situate de aceeași parte a străzii Gării. Propunerea nu este intruzivă, nu afectează negativ zona și aduce plus valoare localității.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA

