C A R A M E L
P R O I E C T

• Mun. Arad, str. Vârful cu Dor, nr. 12, ap. 3, jud. Arad • CUI 44949652 • Nr. ORC J2/1696/22.09.2021 • cont: Libra Bank RO80BREL0002003288990100 •
• e-mail: caramelproiect@gmail.com •

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.

1. DISPOZIȚII GENERALE 1
1.1. Rolul R.L.U. 1
1.2. Baza legală a elaborării 1
1.3. Domeniul de aplicare 2
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 2
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit 2
2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public 9
2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor 11
2.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii 11
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 12
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară 13
2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor 14
2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri 14
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 16
3.1. Zone și subzone funcționale 16
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE 16
IS – zonă servicii și depozitare de interes public – funcțiune dominantă 16
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 17

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

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

(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 şi juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării şi executării tuturor tipurilor de construcţii şi amenajări precum şi 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. stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenjărilor 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 conținultul 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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor 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 construcţii, 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 locuinţele, 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 şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, actualizat;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 195/2005 privind privind protecţia mediului, actualizată.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) **R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de teren cuprins în zona reglementată, identificată prin imobilelul înscris în C.F. nr. 335678 Vladimirescu, în suprafață totală de 8.309 mp, situat în intravilanul localității Vladimirescu, str. Pădurii, nr. 5, com. Vladimirescu, județul Arad.**

(2) Conform art. 31^1, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi 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 integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Nu e cazul. Amplasamentul are categoria de folosință conform CF de curți construcții, însă va respecta condițiile din avizele obținute solicitate prin certificatul de urbanism nr. 391/18.10.2022 emis de Primarul Comunei Vladimirescu, conform aliniatelor de mai jos.

(2) Se vor respecta condițiile și mențiunile avizului de amplasament emis de către **COMPANIA DE APĂ ARAD SA, nr. 25643/06.02.2023:**

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/tehnico-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 **nu are** în exploatare rețele publice de apă potabilă și de canalizare menajeră.

Condiții:

1. Retelele 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 Statiei de Transfer Ape menajere existente (SPAU Progresului), deoarece în acest moment funcționează la capacitate maximă.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
H.C.L. nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef

(3) Se vor respecta condițiile avizului de amplasament favorabil, emis numai pentru faza P.U.Z., de către **E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, nr.14476284/05.01.2023:**

1. In zona exista LEA 0,4kV, LES 0,4kV ce nu apartin E-Distributie Banat SA;
2. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
3. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
4. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
5. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
6. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV, LEA 0,4kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
7. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
8. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;
9. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere;
10. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iarla traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;
11. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa si fundatiile propuse fata de LES 0,4kV ex. va fi min. 0,6m iar in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta si LES dist. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;
12. Dist. mas. pe oriz. (APROPIERE, TRAVERSARE) intre peretele conductei subterane de apa propusa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV, LEA 20 kV sau orice element al prizei de pamant sa fie min. 2m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
13. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa, robinete, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 0,4 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, respectiv plus 3m pt. LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
14. Dist. mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa si fundatia stalpului LEA 0,4 kV, LEA 20 kV (TRAVERSARE) va fi egala cu inaltimea stalpului, respectiv inaltimea stalpului plus 3 m; Dist. intre priza de pamant de 10 ohmi a conductei (armaturii, etc.) si cea mai apropiata fundatie saupriza de pamant a LEA 20 kV ex. va fi min. 20 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;

15. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;

16. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, in zona de intersectie (TRAVERSARE) a conductei subterane de distributie gaz propusa cu LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Conducta de gaze va supratraversa de regula LES. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie(prevazut la capete cu rasuflatori) pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Unghiul min. de traversare este 60°;

17. Dist. de siguranta mas. in plan orizontal, la apropiere, intre peretele conductei subterane de distributie de gaz propusa si LES 0,4kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5m daca LES ex. este protejat in tub sau profil ,,U", NTE 007/08/00;

18. Dist. min. mas. pe orizontala intre peretele conductei subterana de distributie gaz propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV, LEA 0,4kV existente (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi de min. 5m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;

19. La APROPIERE si TRAVERSARE, Dist. min. mas. pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kVex., fundatia stalpului ex. sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, PE 106/2003;

20. Dist. min. de APROPIERE mas. Pe orizontala intre conducta SUPRATERANA si armaturile metalice ale conductei subterane de distributie gaz (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00;

21. SE VA EVITA SUBTRAVERSAREA LEA 20 kV cu conducte de gaz amplasata SUPRATERAN.

22. Dist. min. la TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subteranede distributie gaz propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului, plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA 20kV, cu prize de legare la pam. De 10ohmi. In toate cazurile, dist. intre priza de pam. a arm. metalice ale conductei subterane de distributie gaz propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. va fi min. 20m, NTE 003/04/00;

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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor 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.

(4) Conform avizului favorabil emis de către **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr.33/31.01.2023**, 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.

(5) Se vor respecta condițiile avizului de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ și RLU, emis de către **DELGAZ GRID SA, nr.214047933/20.12.2022:**

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.

(6) Se vor respecta condițiile avizului favorabil condiționat privind P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, nr. 4360/29.03.2023:**

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. 391/18.10.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,85 m (111,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 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 documentatia 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.

JUDEȚUL ARAD PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU AVIZAT CONFORM HCL nr. 121 din 30.05.2023 Anexa 5

(7) Se vor respecta condițiile prevăzute prin **ACORDUL ADMINISTRATORULUI STRĂZII PĂDURII** emis de către **COMUNA VLADIMIRESCU, nr. 1171/26.01.2023:**

- amenajarea accesului nu va afecta pista de biciclete;
- finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific DC68 (Str. Pădurii);
- scurgerea apelor pluviale din zona reglementată se va rezolva de așa natură încât să nu afecteze părțile cu finisaj asfaltic/pavaj ale DC68 (Str. Pădurii);
- 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.

(8) Se vor respecta condițiile acordului de **SECURITATE LA INCENDIU** emis de către **I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ" – ARAD, nr.322 266/30.01.2023:**

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..

(9) Se vor respecta condițiile acordului de **PROTECȚIE CIVILĂ** emis de către **I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ" – ARAD, nr.322 267/30.01.2023:**

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

(10) Se vor respecta condițiile avizului favorabil privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, nr. 17213/03.02.2023:**

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.

(11) Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD, nr. 557/27.12.2022**, 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.

(12) Conform adresei nr. 1076/OM/28.02.2023 emisă de către **A.N.A.R. – A.B.A. MUREȘ – SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD**, reprezentând consultanță tehnică, se consideră că nu este necesară reglementarea din punct de vedere a gospodăririi apelor pentru proiectul de investiție așa cum a fost prezentat în documentele depuse.

Această considerație se bazează pe faptul că: în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 (actualizată) art. 48, se supun reglementării doar lucrările care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele (subterane sau de suprafață).

Observație:în cazul modificării situaţiei descrise mai sus (din punct de vedere al gospodăririi apelor, captări de apă din sursa subterană sau de suprafață) se va reveni asupra prezentei comunicări. Intră în obligaţia dumneavoastră să anunţaţi la S.G.A. Arad orice modificare survenită în acest sens şi de a solicita, după caz (conform prevederilor legale în vigoare), reglementarea obiectivului din punct de vedere a gospodăririi apelor.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023

(13) Se vor respecta prevederile **avizului condiționat** privind P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA, nr. 18952/474/13.03.2023:**

Conditii tehnice specifice:

1. Conform Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul preşedintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între obiectivele SNT (conductele de transport gaze naturale Dn 500 Avram Iancu - Arad, Dn 300 Fântânele - SRM Arad 2 respectiv SRM Arad 2 - Vladimirescu, față de împrejmuire) și diferite obiective:

- **20 m** - construcţii industriale, sociale şi administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care îşi vor desfăşura activitatea personal uman, cu regimul de înălțime de până la trei etaje inclusiv;
- **200 m** - clădiri cu regimul de înălțime P+4 sau mai multe etaje;
- **20m** - zone de relaxare/recreere, etc. (parc, piață, târg etc.), locuri de fumat, organizare de șantier etc.;
- **6 m** - construcţii uşoare, fără fundaţii, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- **6 m** - parcări auto, platforme betonate, piste biciclete, împrejmuire teren *(din marginea acestora)*;
- **20 m** - staţii electrice șiposturi de transformare a energiei electrice;
- **6 m** (din ampriză/margine) - paralelism cu drumuri de utilitate privată/de incintă, alei (pietonale/ carosabile);
- **5 m** - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații, etc.);
- **6 m** - cămine de vizitare, hidranți incendiu.

(Distanţele se consideră faţă de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau faţă de limita zonelor.)

2. În zona adiacentă obiectivelor SNT (6m stânga dreapta), lucrările de săpătură şi umplutură se vor executa manual, evitându-se lovirea/deteriorarea acestora. Totodată, în aceeaşi zonă (6m stânga - dreapta, de-a lungul acestora) sunt interzise depozitările de materiale, staționarea mașinilor/utilajelor grele și/sau alte lucrări ce ar putea afecta integritatea acestora, zona respectivă având destinaţia de spaţiu verde (nu se vor planta arbuşti sau plante cu rădăcini profunde, mai mari de 50 cm).

3.În zona de intersecție cu drumul de acces/de incintă propus a se realiza (conform planurilor - pl. nr. 02(01ED), 04 - vizate de Sector Arad și 05 - anexate documentației), conducta de transport gaze naturale Dn 300 Fântânele - Arad 2 se va proteja cu dale din beton armat. Dalele din beton se vor amplasa la partea superioară a căi/drumului de acces/incintă şi vor depăşi cu cel puțin 1,5m conducta de gaze, de o parte şi de alta a acesteia (conform avizului Transgaz SA nr. 2542/53/14.02.2013, referitor la "PUG și RLU comuna Vladimirescu, județul Arad" - beneficiar PRIMĂRIA VLADIMIRESCU).
4.Protejarea conductei de transport gaze naturale se va efectua pe baza unui proiect tehnic.
5.Proiectul tehnic va fi transmis (în format electronic-CD) Direcției Analiză, Verificare și Avizare Proiecte - Biroul Secretariat CTE, Mediaş - Piața C.I.Motaş, nr. 1, în vederea avizării în C.T.E. Transgaz S.A. Acesta va cuprinde şi nota de colaborare pentru întocmirea căreia proiectantul va contacta în prealabil Exploatarea Teritorială Arad.
6.Proiectul tehnic şi lucrările de execuţie aferente vor fi executate de societăţi autorizate de A.N.R.E. pentru lucrări asupra conductelor de înaltă presiune, cheltuielile fiind suportate de proprietarul terenului/beneficiarul avizului (conform art. 190, lit.a, din Legea Energiei Electrice şi a Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizată).
7.Lucrările de protejare a conductei de transport gaze naturale vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne PP 97 a Transgaz S.A., care poate fi consultată în cadrul Exploatării Teritoriale Arad.
8. În zona de protecție a conductelor de gaze (3m respectiv 4m, după caz, stânga - dreapta față de conductă), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară (lemn, plasă / panouri de sârmă, etc.), fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Se permite gard demontabil din plăci de beton dar fără fundație sau soclu de beton. Stâlpii de susținere ai împrejmuirii vor putea fi amplasați în fundație individuală de beton cu păstrarea distanţei minime de 1,5m între fundație și conducta de transport gaze naturale.
9. În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru viitoarele obiective (construcții, drumuri, rețele de utilităţi, etc.) se vor depune/trimite documentații întocmite conform Ordinului nr. 47/1203/509/2003 (emis de M.E.C.,M.T.C.T.,M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003), la Exploatarea Teritorială Arad, Sector Arad - str. Poetului, nr. 56, tel 0257 289 093 (sau on-line, la adresa de e-mail: regarad@transgaz.ro, în cazul în care planurile sunt în format ≤ A3), urmând să fie analizate şi avizate de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaş.
10. Organizarea de șantier se va amplasa la distanța minimă de 20m față de obiectivele SNT (în incinta terenului în cauză).
11. Se va asigura de către beneficiarul avizului accesul necondiționat la conductele de transport gaze naturale în caz de intervenții *(care presupune și demontarea gardului în zona de protecție a conductelor)*.
12. În conformitate cu art. 109 - 113 din Legea Energiei Electrice şi a Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizată, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaş, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz şi de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele de transport gaze și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, retehnologizare, exploatare şi întreţinere a acestora pe toată durata lor de existență.
13. Constructorul va lua toate măsurile de respectare a legislației în vigoare cu privire la prevenirea şi stingerea incendiilor şi apărarea împotriva incendiilor în zona conductelor de transport gaze naturale și a instalațiilor aferente acestora.
14. Traseul conductelor pe proprietatea în cauză se va delimita distinct şi se va marca vizibil prin borne speciale prevăzute cu plăcuțe indicatoare, pe care să fie evidenţiat clar denumirea TRANSGAZ şi Telefonul Verde.
15.Începerea lucrărilor la obiective se va face numai după realizarea lucrărilor de protejare a conductei de transport gaze naturale.

Conditii generale:

1. În cazul în care, în cadrul lucrărilor ce fac obiectul prezentului aviz, se va produce avarierea sau deteriorarea conductelor de transport Dn 500 Avram Iancu - Arad, Dn 300 Fântânele SRM Arad 2 și/sau instalațiile aferente SRM-ului Arad 2 - Vladimirescu, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale şi de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
2. În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef

(14) Conform avizului favorabil privind P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **DIRECȚIA JUDETEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD, nr. 100/U/21.04.2023,** ca urmare a efectuării diagnosticului arheologic, pe amplasament nu au fost identificatevestigii arheologice.

(15) Se vor respecta condițiile **DECIZIEI ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 1784/06.02.2023** privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emisă de către **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD:**

Obligatiile titularului

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza decizieietapei de încadrare;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad;
- respectarea avizelor emise de autoritățile compentente ca urmare a amplasării planului în zona de protecție a sitului arheologic clasificat de la Vladimirescu, punct "La Movile" ("Ot Holom") și în zona de siguranță și protecție a conductei de transport gaze natural Dn 300 Fântânele-Arad 2 și a SRM Vladimirescu.

Protecția calității apelor

- apele uzate menajere și igienico-sanitare vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității. Apele menajere și igienico-sanitare evacuate vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile H.G 188/2002 cu modificările și completările ulterioare privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 002.
- apele pluviale colectate de pe platformele carosabile posibil poluate cu hidrocarburi, preepurate într-un separator de hidrocarburi, evacuate într-un bazin de retenție și utilizate la stropitul zonelor verzi/pentru spălarea platformelor vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile H.G 188/2002 cu modificările și completările ulterioare privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 001.
- 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.

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 si sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".

Protecția solului și a subsolului

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
HCL nr. 121 din. 30.05.2023
Arhitect șef

Gestionarea deșeurilor

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurior 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 PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- 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 lucrările de construcție 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 Ordonanță de urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată cu modificări prin Legea nr.17/2023, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie.

Se va respecta procentajul de spaţiu verde prevăzut în plan - 1,661.80 mp mp, reprezentând 20% din suprafaţa amplasamentului.

Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor emise/eliberate de autorităţile competente (conform Certificatului de Urbanism anexa la documentaţie precum şi a documentaţiilor care au stat la baza emiterii acestora).

Este obligatorie respectarea documentaţiei tehnice depuse, a normativelor şi prescripţiilor 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 inițal.

Conform HG 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, art. 8, alin. (2)"Agenţiile judeţene pentru protecţia mediului au următoarele atribuţii principale: ii) urmăresc îndeplinirea cerinţelor legislaţiei de mediu din actele de reglementare emise şi, în cazul constatării unor neconformităţi, iau măsurile care se impun, potrivit competenţelor stabilite de legislaţia în vigoare.

În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține acord de mediu înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.

ART. 5 – Suprafeţe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă şi platforme meteorologice

Nu e cazul.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef:

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

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

ART. 9 – Zone construite protejate

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

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

2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condiţiilor 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 construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de

gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obţinute 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, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) În urma definitivării planului topocadastral vectorial cu distributia zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figureaza in zona cu vatamari reversibile si se incadreaza din punct de vedere functional in urma aplicarii matricei de compatibilitate teritoriala fara alternativa construita - art. 17, lit. a) si b) si anexa nr. 3, tabel 1, conform Ordin 3710/2017, fiind admise toate categoriile de zone functionale si toate categoriile de constructii.

ART. 12 – Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi 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.

(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**(extinderea rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și branșamentele la acestea, după caz) **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, după caz) **și a accesului în incintă se va realiza anterior și/sau concomitent autorizării clădirilor reprezentative pentru funcțiunea dominantă.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

(2) Compatibilitatea funcțiunilor a fost asigurată prin păstrarea funcțiunii de servicii propusă conform PUG în vigoare, completată cu funcțiunea complementară de depozitare.

(3) **Față de cea mai apropiată zonă de locuințe existentă** – ultima parcelă rezidențială de pe str. Octavian Goga – amplasamentul este situat **la o distanță de 370 m.**

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

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

(3) Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă.

(5) Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie.

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

P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1,00

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcţii 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 autorizaţii de construire, interesul public va fi considerat prioritar faţă de interesul persoanei private direct interesate. Orice acţiune 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 şi retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea faţă de punctele cardinale

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

ART. 18 – Amplasarea faţă de drumuri publice

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

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje care deservesc interesului public;

c) conducte de alimentare cu apa şi de canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţa şi fâşiile de protecţie.

(3) Racordarea incintei la str. Pădurii se va realiza cu respectarea acordului administratorului străzii și al rețelei de transport gaze naturale.

ART. 19 – Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea faţă de aeroporturi

(1) Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a culoarelor de siguranţa stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorităţii Aeronautice.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef.

ART. 22 – Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea faţă de aliniament

(1) Clădirile de servicii și depozitare pot fi amplasate la min. **31,09 ... 31,84 m de la frontul stradal** (la 20 m de la conducta Transgaz), conform prevederilor prezentului regulament.

(2) Platformele carosabile, parcările și altele asemenea pot fi amplasate la o retragere de **min. 17,06 ... 19,37 m de la frontul stradal** (la 6 m de la conducta Transgaz), conform prevederilor prezentului regulament.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre str. Pădurii și imobilul reglementat prin prezenta documentație.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(2) **Față de limita de proprietate posterioară**: clădirile de servicii vor fi retrase **min. 2 m** de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase **min. 0,60 m** de la limita de proprietate.

(3) **Față de limitele laterale de proprietate:**

- față de limita **laterală dreapta** (sud) – clădirile de servicii vor fi retrase **min. 2 m** de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase **min. 0,60 m** de la limita de proprietate.
- față de limita **laterală stânga**:

* față de limita de proprietate cu imobilul identificat prin CF nr. 334496 Vladimirescu (SRM Vladimirescu, administrator Transgaz): clădirile de servicii vor fi retrase **min. 20 m** de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase **min. 6 m** de la limita de proprietate.

* față de limita de proprietate cu imobilul identificat prin CF nr. 335667 Vladimirescu (proprietate privată Comuna Vladimirescu traversată de conducta de transport gaze naturale Dn 500 Avram Iancu-Arad 2): clădirile de servicii vor fi retrase **min. 2 m** de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase **min. 0,60 m** de la limita de proprietate, **cu respectarea zonelor de protecție a conductei Transgaz conform planșei 02 – Reglementări urbanistice-zonificare**.

(4) 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 - distantele 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 construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

(4) Accesul carosabil se va realiza din str. Pădurii cu o latime minimă de 6,00 ml și max. 10,00 ml, cu respectarea condițiilor impuse de Transgaz pentru traversarea rețelei de transport gaze naturale, si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Accesul pietonal se va realiza din str. Pădurii cu o latime minimă de 1,50 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Clădirile pentru servicii și depozitare de interes public care se vor realiza pe amplasament vor fi racordate/branșate lareţelele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, după caz. Aceste rețele se vor extinde din cel mai apropiat punct disponibil de pe domeniul public, în conformitate cu condițiile impuse de administratorii acestora.

ART. 28 – Realizarea de reţele edilitare

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

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul parcelei destinată serviciilor.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea suprateranǎ, pe parcelele cu destinaţie publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale şi 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 nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

(5) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

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

(7) În situația în care se va realiza un centru de colectare deșeuri prin aport voluntar, intenția în sine a proiectului este depozitarea, selectarea și colectarea controlată a deșeurilor.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) În baza prezentului regulament, sunt admise operațiuni cadastrale ulterioare, după cum urmează:

- în situația în care se optează pentru amplasarea împrejmuirii în afară distanței minime de amplasare față de conducta de transport gaze naturale, respectiv la min. 17,20 m față de frontul stradal, se poate dezmembra fâșia de teren de la frontul stradal astfel încât să devină spațiu verde cu destinație publică (spațiu verde de protecție), accesul carosabil la imobilul împrejmuit ocupând mai puțin de 10% din suprafața zonei verzi;
- în situația în care se va dori realizarea unei investiții de interes public, și implicit reglementarea amplasamentului identificat prin CF nr. 335677 Vladimirescu situat la nord de amplasamentul vizat, se admite dezmembrarea fâșiei de teren situată la nordul amplasamentului reglementat, pe latura scurta a SRM-ului, și alipirea către CF nr. 335677 Vladimirescu, 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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
AVIZAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2025
Arhitect ...

ART. 31 – Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

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

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

(4) Înălţimea maximă admisă la **cornişă/atic** se normează la **maxim 8,00 m** (111,95 NMN + 8,00 m = **119,95 NMN**), la **coamă** până la **maxim 12,00 m** (111,95 NMN + 12,00 m = **123,95 NMN**) şi pentru **elementele de signalistică publicitară** până la **maxim 15,00 m** (111,95 NMN + 15,00 m = **126,95 NMN**).

ART. 32 – Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

(3) Faţadele laterale şi posterioare trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

(4) Se va utiliza o paletă cromatică formată din nuanţe 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, spaţii verzi şi împrejmuiri

ART. 33 – Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesita spaţii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către primari, conform legii, exclusiv în interes public.

(3) **Numărul parcajelor** se determina în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, **conform anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996**, actualizat, dar **nu va fi mai mic de 3 bucăți.**

(4) În cazul în care construcţiile înglobează spaţii cu diferite destinaţii admise, numărul locurilor de parcare se va calcula proporţional cu suprafeţele ocupate de acestea.

ART. 34 – Spaţii verzi şi 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 sădiţi la o distanţă de cel puţin 2,00 m de linia de hotar, cu excepţia acelora mai mici de 2,00 m, a plantaţiilor şi a gardurilor vii, care sunt admise la o distanţă minime de 60 de cm faţă 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 condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) pe limitele laterale, înspre imobile proprietate privată, se recomandă împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor și asigurarea protecţiei 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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

(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, parapeţi de zidărie, nișe etc. cu condiţia ca acestea să nu depăşească ca pondere 30% din lăţimea parcelei.

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

(7) Orice proprietar poate să își îngrădească 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. Pădurii se recomandă să fie retrasă în afară distanței minime de amplasare față de conducta de transport gaze naturale, respectiv la min. 17,06 ... 19,37 m de la frontul stradal (la 6 m de la conducta Transgaz).

ART. 36 – Autorizarea construcţiilor

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

(2) Autorizaţia de construire se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, elaborată în condiţiile Legii nr. 50/1991 şi Legii 10/1995, actualizate, în temeiul şi cu respectarea prevederilor prezentei documentaţii de urbanism, avizată şi aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenta instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.).

Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

Subzona funcţională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcţionale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referinţă, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica acelaşi set de reguli.

3.1. Zone și subzone funcționale

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

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

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023
Arhitect șef

şi următoarele **subzone funcţionale complementare zonei principale:**

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

IS – zonă servicii și depozitare de interes public – funcțiune dominantă

Utilizări permise: clădiri administrative (birourile instituțiilor de stat), clădiri comerciale (piețe, târguri etc.), cluburi, săli de sport, piscine, centre de afaceri și expoziții, construcții pentru igienă (centru de colectare deșeuri, controlate, prin aport voluntar etc.)

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

P.O.T. max. = 50% ($S_{construită}$ max. = 4.154,50 mp);
C.U.T. max. = 1,00 ($S_{desfășurată}$ max. = 8.309 mp);
Regim de înălțime max. P+1;
Hmax. cornișă/atic = 8,00 m; **Hmax. coamă = 12,00 m**;
Hmax. elemente signalistică publicitară = 14,00 m;
Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei.

Amplasarea față de aliniament (considerat str. Pădurii): – clădirile de servicii și depozitare pot fi amplasate la min. 31,09 ... 31,84 m de la frontul stradal (la 20 m de la conducta Transgaz); platformele carosabile, parcările și altele asemenea pot fi amplasate la o retragere de min. 17,06 ... 19,37 m de la frontul stradal (la 6 m de la conducta Transgaz);

Amplasarea în interiorul parcelei:

- retragerea **față de limitele laterale**:
- față de limita laterală dreapta (sud) – clădirile de servicii vor fi retrase min. 2 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 0,60 m de la limita de proprietate.
- față de limita laterală stânga:

* față de limita de proprietate cu imobilul identificat prin CF nr. 334496 Vladimirescu (SRM Vladimirescu, administrator Transgaz): clădirile de servicii vor fi retrase min. 20 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 6 m de la limita de proprietate.

* față de limita de proprietate cu imobilul identificat prin CF nr. 335667 Vladimirescu (proprietate privată Comuna Vladimirescu traversată de conducta de transport gaze naturale Dn 500 Avram Iancu-Arad 2): clădirile de servicii vor fi retrase min. 2 m de la limita de proprietate iar

platformele carosabile vor fi retrase min. 0,60 m de la limita de proprietate, cu respectarea zonelor de protecție a conductei Transgaz conform planșei 02 – Reglementări urbanistice-zonificare.

- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile de servicii vor fi retrase min. 2 m de la limita de proprietate iar platformele carosabile vor fi retrase min. 0,60 m de la limita de proprietate.

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

- Subzonele funcţionale complementare:

IsC – zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări:
*Utilizări permise:*acces auto și pietonal, trotuare, platforme carosabile, parcări de incintă, dotări/echipamente tehnico-edilitare;
*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 și elemente signalistică publicitară amplasate pe stâlpi.
*Utilizări interzise:*orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 121 din 30.05.2023

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, 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 a fost încadrat în U.T.R. nr. 20 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, instituții și servicii de interes public, subzona IS destinată serviciilor și instituțiilor de interes public pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 20 nu se va modifica funcțiunea dominantă, însă se ridică interdicția temporară de construire instituită prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA