

	Proiect nr.	244/2022
SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaurachi@gmail.com	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect.:	„P.U.Z. și R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI / SAU ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad
	Beneficiar:	SC TEHNODOMUS SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

“ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”

loc. Vladimirescu, Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad
CF nr. 330427 Vladimirescu

JUDEȚUL ARAD
PREFECTURA JUDEȚULUI ARAD
PREFECTURĂ

APROBAT CONFORM

HCL nr 169 din 31.08.2023

Arhitectul șef: ✓

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) Planul urbanistic zonal, având caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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

(5) 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..

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

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) 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

La baza elaborării RLU stau în principal:

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

Baza legală a elaborării RLU:

- 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.

APROBAT CONFORM
H.C. din /69/ 31.08.2021
Arhitect șef, ✓

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilul înscris în **C.F. nr. 330427 Vladimirescu**, în suprafață totală de **92.600 mp**, situat în intravilanul localității Vladimirescu, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **180.800 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a. realizarea continuității căilor de circulație, în contextul organizării propuse prin prezenta documentație;
- b. extinderea rețelelor tehnico-edilitare disponibile în localitatea Vladimirescu.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notatiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și 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 din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 65/10.02.2022, după cum urmează:

1. Se va respecta avizul favorabil emis de **Serviciul de Telecomunicații Speciale, nr. 17232/10.02.2023**:
 - 1) Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați 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.
2. Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 36/27.01.2023**, 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.
3. Conform acordului favorabil de **securitate la incendiu** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, **nr. 4 721 250/16.01.2023**, 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.
4. Conform acordului favorabil de **protectie civilă** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, **nr. 4 721 251/16.01.2023**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protectie civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
5. Se vor respecta condițiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligațiile titularului prevăzute în **DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 4771/20.03.2023**, emisă de **APM ARAD**, după cum urmează:

Condițiile de realizare a planului:



- Datorită prezenței în apropiere a amplasamentelor SEVESO, prezentul act de reglementare este valabil numai împreună cu acordurile favorabile de protecție civilă și de securitate la incendiu emise de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad, autoritate competentă în aplicarea Legii nr. 59/2016 (conform art. 6, alin 2, litera c din Legea nr. 59/2016)
- Legea 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, art. 13 paragraful (2) litera a) prevede menținerea unor distanțe de siguranță adecvate, între amplasamentele care intră sub incidența prevederilor prezentei legi, și zonele rezidențiale, clădirile și zonele frecventate de public, zonele de agrement și, în măsura în care este posibil, căile de transport importante;
- OM nr.3.710/2017, art. 19 paragraful (1) prevede că „primăriile pe teritoriul administrativ al cărora se află zonele de impact din jurul amplasamentului/ amplasamentelor considerate preiau planul cu zonele de compatibilitate în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și țin cont de acesta în emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire”
 - 1) Protectia calitatii apelor:
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețea de canalizare (care urmează a fi extinsă) a comunei Vladimirescu și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalele de desecare existente în zonă. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- 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.
- 2) Protecția calitatii 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);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".
- 3) Protectia solului si 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 îndepărțarea 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 (carburanti, lubrifianti etc.).
- 4) Gestionarea deșeurilor:
- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, deșeurilor vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare: deșeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate și transportate la stația de sortare, deșeurile vegetale vor fi transportate la stația de compost, deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deșeuri nepericuloase al municipiului Arad;

- 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 O.U.G. nr. 92/2021 aprobată cu modificări prin legea nr.17/2023, privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- se interzice incendierea oricărui tip de deșeu și/sau substanță sau obiect;
- îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă.

5) Protectia biodiversității:

- nu se va arde vegetația rezultată de la întreținerea spațiilor verzi;
- se vor respecta prevederile art. 71/II, alin (1) din OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare de a se asigura spații verzi publice de 26 mp/locitor.
- este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, așa după cum a fost menționat la punctul 1.d);
- 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:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor 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 initial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

JUDEȚUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

HCL nr. 169... din 31.08.2023

- Respectarea legislației de mediu în vigoare:
- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind 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 nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- 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;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPP nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

6. Conform adresei **nr. 1299/OM/09.03.2023** emisă de către A.N.A.R. – A.B.A. MUREŞ – **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 aşa cum a fost prezentat în documentele depuse.
7. **Se va respecta avizul de amplasament emis de Compania de Apă Arad SA, nr. 23891/29.12.2022 cu respectarea următoarelor 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 necesară 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 mărimea capacitatii Stației de Transformare 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 agenti economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - execuție - recepție - contractare – furnizare, în baza unei(unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori imputernicitor(imputernicitori) 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 PRIMARUL VILĂUDI MIRESCU.
 - 5) Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Solutie Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

Notă:

Acordul nu este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal. Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament 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:

- Are în exploatare rețele publice de apă potabilă,
- Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

8. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., nr. 13525761/07.12.2022**, cu respectarea următoarelor condiții:

- ¬ A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;
- ¬ B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 in ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, imprejmuri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse să se construi;
- ¬ C. Se interzice executarea săpaturilor la distanțe mai mici de 1m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice;
- ¬ D. Distanța minima admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastra(DESCRISA),

- terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003;
- ¬ E. Distanta min. de apropiere masurata in plan orizontal, intre orice parte a unei cladiri propusa a se construi (categ. C, D, E) si un stalp al LEA 0,4 kV va fi de 1m cf. PE 106/2003;
 - ¬ F. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4kV si partea carosabila sa fie de minim 6 m cf. PE 106//2003;
 - ¬ G. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie de minim 2m (PE 106/2003).
 - ¬ H. Distanta minima masurata pe orizontala (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);
 - ¬ I. Distanta minima masurata pe orizontala (APROPIERE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);
 - ¬ J. 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;
 - ¬ K. Distanta minima masurata pe orizontala (TRAVERSARE, APROPIERE) intre peretele conductei subterane de distributie gaz propusa a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV existenta sau orice element al prizei de pamant, va fi de 5m, cf. PE 106/2003; *JUDETUL ARAD*
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADAMCLISCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 169 din 31.08.2023
 - ¬ L. La APROPIERE distanta minima masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV existenta sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, cf. PE 106/2003;
 - ¬ M. La TRAVERSARE distanta minima masurata pe orizontala intre armaturile metalice (legate la pamant) supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si fundatia stalpului LEA 0,4 kV existenta, sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, cf. PE 106/2003;
 - ¬ N. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

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 aprobat initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare.

9. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z și R.L.U. aferent emis de **Orange Romania Communications S.A., nr. 165/07.12.2022:**

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

10. Conform avizului de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ și RLU, emis de către **DELGAZ GRID SA, nr. 214011481/28.11.2022:**

- ¬ Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
- ¬ În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

11. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, nr. 41104/13.04.2023**, condiționat de:

- 1) Respectarea amplasamentelor 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. 65 din 10.02.2022;
- 3) Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 125,90 m (113,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției);
- 4) Furnizarea la faza DTAC de 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) Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
- 6) Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- 7) Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- 8) Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampoane, baloane, etc.;
- 9) Se va elibera orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- 10) Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
- 11) Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- 12) Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrисurilor 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.

12. Se va respecta **acordul** favorabil în concordanță cu documentația depusă, al **administratorului str. Gheorghe Șincai, str. George Baritiu, str. Mircea Eliade** emis de **Comuna Vladimirescu, nr. 1336/31.01.2023**.

- Pentru orice modificare adusă documentației depusă în vederea obtinerii acordului, care afectează reașeaua stradală, se va notifica administratorul străzilor în vederea reconfirmării prezentului acord.

13. Acord Eximbank

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

PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU	UFEȚUL ARAD
APROBATOR CONSTRUCȚIE	
HCL nr. 169	din 31.08.2023
Arhitect șef,	

(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 situația terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiu 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 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 agreat de Comisia SEVESO Vladimirescu, amplasamentul figurează parțial în zona cu vătămări ireversibile (în partea de nord-est) iar restul terenului este conținut în zonă cu vătămări reversibile.

(5) Ca urmare a adresei nr. 10962/20.07.2022 din partea primăriei Comunei Vladimirescu prin care au fost transmise beneficiarului punctele de vedere primite de la MAI – IGSU, MMAP, MDLPA cu privire la posibilitatea realizării zonei de locuințe inclusiv în zona cu vătămări ireversibile, **propunerea prezentată prin această documentație este în concordanță cu prevederile legale în materie de urbanism cu privire la amplasamentele SEVESO iar suportul grafic (plansele) este reprezentat pe planul topografic realizat în coordonate Stereo 70 pe care au fost preluate zonele de impact puse la dispoziție de autoritatea publică locală**.

ART. 12 – Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură 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 pentru 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.

(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) În sensul prezentului regulament, asigurarea echipării edilitare o constituie extinderea și branșarea/racordare parcelelor nou create la rețelele edilitare de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și realizarea căilor de comunicație, în continuarea străzilor existente, echipate corespunzător, conform HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021.

(5) Amenajarea accesului auto și pietonal la parcele din căile de comunicație propuse (străzile S1, S2, S3, S4 și S5) se va realiza din fondurile private ale proprietarilor noilor parcele propuse.

(6) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și amenajarea căilor de comunicație dotate corespunzător, vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.

(7) Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe/servicii anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități, în vederea echipării corespunzătoare a zonei.

(8) Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru clădirile autorizate conform alin. (7) până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și a căilor de comunicație cu destinație publică propuse.

(9) În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe/servicii anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. *HCL nr. 169 din 31.08.2023*

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respectă în cea mai mare parte prevederile documentației de rang superior în vigoare – PUG Vladimirescu, cu excepția a 2 parcele, de circa 2000 mp fiecare, propuse pentru funcțiunea de servicii, complementare zonei rezidențiale.

**JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU**

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 conform aliniatelor de mai jos.

(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 suprafetei 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) Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

Zonă rezidențială	Zonă servicii
POT max = 40,00 %	POT max = 60,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20

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.

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.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2).

(4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (2) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

(5) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

H.G. nr. 169 din 31.08.2023
Arhitect șef,

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) paraje care deservesc 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, fâșiiile de siguranță și fâșiiile de protecție.

(3) **Accesul în zonă se va asigura prin continuarea străzii Gheorghe Șincai, din zona intersecției acesteia cu str. George Bariț, cu strada S1 propusă până în str. Mircea Eliade. Pe strada S1 propusă se sprijină străzile S2, S3 și S4, pe direcția NE-SV iar strada S5 propusă, care este relativ paralelă cu strada S1, asigură legătura cu str. Mircea Eliade în partea de sud a zonei reglementate.**

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentelor documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

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

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe și servicii propuse și limita noilor străzi S1, S2, S3, S4 și S5 propuse.

(2) Pentru **zona de locuințe** individuale de tip izolat, cuplat și/sau însiruit, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: **clădirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal.**

(3) Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat.

(4) Pentru **zona de servicii/comerț**, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: **clădirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal.**

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;



b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Față de **limita posterioară de proprietate**, atât pentru zona de locuințe individuale cât și pentru zona de servicii/comerț clădirile rezidențiale și de servicii vor fi retrase min. **6,00 m**.

(3) Față de **limitele laterale de proprietate**, pentru **zona de locuințe individuale** de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit în regim de înălțime S+P+1E, vor fi respectate următoarele retrageri:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de celală limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de celală limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

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

- retragerea construcțiilor fata de **limita laterală comună cu limita posterioara a altor parcele** va fi de minim 0,60 m.

- **cazurile particulare** vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare.

- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2,00 metri** între **fondul**, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru **vedere/lumină/aerisire**, **balconul** ori **alte asemenea lucrări** ce ar fi orientate către **acest fond**.

- fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt **interzise la o distanță mai mică de un metru**.

- se admite amplasarea a **maxim 2 clădiri rezidențiale 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.

- amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești** este admisă în afara zonei de construibilitate cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max S+P+1E**.
JUDETUL ARAD
APROBAT CONFORM
An: 2023
Data: 31.08.2023

(4) Față de **limitele laterale de proprietate**, pentru **zona de servicii/comerț**, vor fi respectate următoarele retrageri:

- min. 7,00 m față de zona de locuințe și min. 3,00 m față de str. Mircea Eliade și str. George Barbu.

- 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 3,50 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.

(5) Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioare de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

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 în zonă se va asigura prin continuarea străzii Gheorghe Șincai – domeniu public al Comunei Vladimirescu, din zona intersecției acesteia cu str. George Bariț, cu strada S1 propusă până în str. Mircea Eliade – domeniu public al Comunei Vladimirescu. Pe strada S1 propusă se sprijină străzile S2, S3 și S4, pe direcția NE-SV iar strada S5 propusă, care este relativ paralelă cu strada S1, asigură legătura cu str. Mircea Eliade în partea de sud a zonei reglementate.

(5) Străzile vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de min. 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe celalătă a părții carosabile, vor avea lățimea de min. 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energie electrică, gaze naturale, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 2,05 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

Drept urmare, pentru amenajarea căilor de acces la loturile propuse se vor respecta prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021, art. 6, pct. 1., cu următoarele particularități:
- strada S1: stradă cu sens dublu, prospectul străzii S1 prezintă caracteristici deosebite având în vedere că se bifurcă pentru a încuraja zona verde compactă cu destinație publică, după cum urmează:

- unde deservește 2 rânduri de parcele cu funcțiunea de locuințe/servicii: prospect stradal de 12,00 m, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m pe direcția sud-nord;

- unde deservește 1 rând de parcele cu funcțiunea de locuințe, în partea de sud a zonei verzi compacte cu destinație publică: prospect stradal de 9,95 m, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m pe direcția sud-nord;

- unde deservește 1 rând de parcele cu funcțiunea de locuințe, în partea de nord a zonei verzi compacte cu destinație publică: prospect stradal de 7,75 m, compus din: parte carosabilă – 4,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m pe direcția sud-nord;

- străzile S2, S4 și S5: străzi cu sens dublu, având un prospect stradal de 12,00 m, simetric, compus din: zonă verde de aliniament – 2,05 m, trotuar – 1,20 m, parte carosabilă – 5,50 m, trotuar – 1,20 m, zonă verde de aliniament – 2,05 m;

- strada S3: stradă cu sens dublu, în partea de sud aceasta începe cu același prospect stradal ca și cel al străzilor S2, S4 și S5 iar din curba din care cotește mai accentuat înspre NE, prospectul acesteia se lățește, prezentând o zonă verde de aliniament mai generoasă și câte 6 locuri de parcare publice de o parte și de celalătă a părții carosabile (în total 12 locuri de parcare). Locurile de parcare se vor realiza odată cu strada S3, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

(6) Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrare de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

(7) În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție și a mașinilor de salubritate.

(8) Zona aferentă căilor de comunicație poate fi donată cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după ce toate dotările aferente căilor de comunicație conform prezentei documentații și a HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021 au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.

(9) În partea de sud-est a amplasamentului se va rezerva o zonă în suprafață de 141 mp pentru asigurarea posibilității de largire a străzii Mircea Eliade la un gabarit de 12 m prospect stradal, care poate fi donată oricând Comunei Vladimirescu.

(10) Pentru fiecare parcelă cu destinația locuire se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 5,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat latura scurtă a parcelei orientată către străzile propuse.

(11) Pentru fiecare parcelă cu destinația servicii se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

(12) Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura 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, în acest caz, sunt reprezentate de trotuarele care se vor realiza pe parcelele cu destinația Căi de Comunicație.

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

(4) Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusa cu destinația zonă locuinte și servicii/comerț se va realiza cu o latime maxima de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal (latura scurtă a parcelei orientată către noile străzi S1, S2, S3, S4 și S5 propuse).

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) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Extinderea rețelelor existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) se va realiza din străzile proprietatea publică a Comunei Vladimirescu – str. Gheorghe Șincai și str. Mircea Eliade – pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către dezvoltatorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltatorul privat sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniu public, 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) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, pe fiecare parcelă rezidențială și de servicii. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acestor tipuri de deșeuri.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea 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 operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor după cum urmează: JUDEȚUL ARAD
PRIMARUL COMUNEI VADIMIRESCU
APRUBAT CONFORM
169 31.08.2023
HGS...02.din...Reglementări urbanistice;
Arhitect șef,

- **în cazul zonei rezidențiale**, pentru a fi construibile o parcelă cu destinația zonă de locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - front stradal de min. 12,00 m – max. 20,00 m;
 - adâncimea parcelei nu se va modifica, conform HGS...02...—Reglementări urbanistice;
 - frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 m.
- **în cazul zonei de servicii/comerț nu se admit reparcelări.**

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1) și (2).

(4) R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultante din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism.

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 și înălțimea maximă se vor încadra în:

Zonă rezidențială	Zonă servicii/comerț
--------------------------	-----------------------------

Regim de înălțime: max. S+P+1	Regim de înălțime: max. S+P+1
Hmax cornișă/atic = 9,00 m	Hmax cornișă/atic = 9,00 m
Hmax coamă = 12,00 m	Hmax coamă = 12,00 m
Garaj/carport la frontul stradal: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-
Anexe gospodărești: max. S+P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

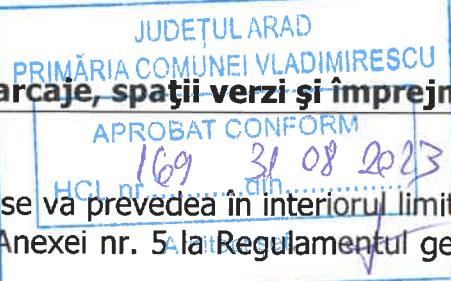
(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(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 griuri și 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 împrejmuiiri

ART. 33 – Parcaje

(1) Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Pentru zona de locuințe unifamiliale se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat cel puțin 1 loc de parcare.

(3) Dacă se realizează locuințe cu max. 4 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

(4) Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 120 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 4 locuri de parcare în incintă.

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

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

(5) Se vor realiza **12 parcări cu destinație publică pe strada S3**, în sudul zonei verzi compacte, odată cu realizarea lucrărilor privind echiparea străzii S3.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Vor fi asigurate spații verzi după cum urmează:

- **spații verzi cu destinație publică:**

- **zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 3%** din suprafața zonei reglementate (2778 mp);

- **spații verzi de aliniament** – între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

- **spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20%** din suprafața totală a parcelei;

- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comerț – cf. anexa 6 la RGU, după caz, dar nu mai puțin de 10% din suprafața totală a parcelei.

(2) Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

(3) Pe limitele laterale și posterioare de proprietate, arborii trebuie să fie la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelora 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 parcelelor rezidențiale și de servicii/comerț va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau străzile propuse a se ceda domeniului public al comunei.

(5) Spațiul verde compact cu destinație publică poate fi donat Comunei Vladimirescu după autorizarea, realizarea și recepționarea lui conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.

(6) Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

JUDEȚUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

H 169 31.08.2023

Architect ser. N

ART. 35 – Împrejmuiiri

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

a) pe limitele laterale și posterioare de proprietate se recomandă împrejmuiiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiurile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiuri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași 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, parapeți 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 îngădească 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.

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

Zonele și subzonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJărILE AFERENTE", loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad, beneficiar SC TEHNODOMUS SRL.

3.1. Zone și subzone funcționale

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

L – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau însiruite cu regim mic de înălțime

și următoarele **subzone funcționale complementare**:

IS – zonă servicii/comerț

CC – zonă căi de comunicație

SV – zonă spații verzi amenajate



4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

L – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau însiruite cu regim mic de înălțime – funcțiune dominantă

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau însiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiiri, garaj/carport la frontul stradal în regim de înălțime max. P, anexe gospodărești (bucătării de vară, filorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S+P, spații verzi în proporție de min. 20% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: locuințe cu max. 4 apartamente cu condiția asigurării a 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă; funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 120 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 4 locuri de parcare în incintă, și obținerii acordului notarial al vecinilor adiacenți.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Reglementări:

- retragerea **față de frontul stradal** (S1, S2, S3, S4, S5): clădirile rezidențiale vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal;

Se permite alinierarea la frontul stradal a constructiilor ce adăpostesc garajul/carportul, având un regim de înaltime obligatoriu **Parter**, și o înaltime maxima la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

- retragerea **față de limitele laterale**:

- pentru locuințe izolate – la min. 60 cm, inclusiv pe limita de proprietate laterală sau la o distanță mai mică de 60 cm cu acordul notarial al vecinului, față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru locuințe cuplate alăturat – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

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

- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile rezidențiale vor fi retrase min. 6 m.

Regim de înaltime: max. S+P+1E.

Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.

Garaj/carport la frontul stradal: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m

Anexe gospodărești: max. S+P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m

Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei

JUDEȚUL ARAD

APROBAT CONFORM

HCL nr. 169.....dln. 31.08.2013

Arhitect șef,

Retragerea constructiilor fata de **limita laterală comună cu limita posterioară** a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și ~~limitele prevăzute conform plansei~~ 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2,00 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere/lumină/aerisire, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt **interzise la o distanță mai mică de un metru**.

Se admite amplasarea a **maxim 2 clădiri rezidențiale izolate 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.

Amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești** este admisă în afara zonei de construibilitate cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. S+P**.

Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioare de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul partii învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

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

Împrejmuiiri laterale și posterioare – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m. **Împrejmuirile la aliniament** – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sărmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrată pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Accesul carosabil. Pentru fiecare parcelă cu destinația locuire se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 5,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de străzile S1, S2, S3, S4 și S5 propuse.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Accesul pietonal. Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinația zonă servicii/comerț se va realiza cu o latime maxima de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al străzii S1.

Parcaje. Pentru zona de locuințe unifamiliale se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat cel puțin 1 loc de parcare.

Dacă se realizează locuințe cu max. 4 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 120 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 4 locuri de parcare în incintă.

Parcelarea. Sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor. Pentru a fi construibilă o parcelă cu destinația zonă de locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front stradal de min. 12,00 m – max. 20,00 m;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 – Reglementări urbanistice;
- frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 m.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

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.

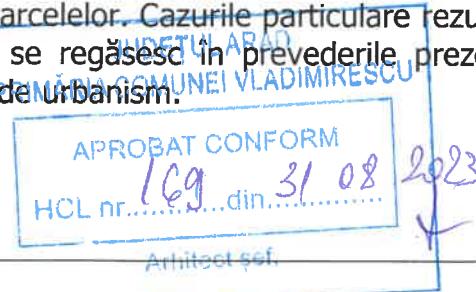
- Subzonele funcționale complementare:

IS – zonă servicii/comerț

Utilizări permise: clădiri administrative (birouri), clădiri comerciale (supermarket, alimentație publică), clădiri social-culturale precum:

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

și funcțiunile complementare acestora: împrejmuri, spații administrative, spații de prezentare, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 10% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.;



Utilizări permise cu condiții: doar pe parcela adiacentă străzii Mircea Eliade: spălătorie auto, atelier reparării auto cu obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă conform anexei 5 la RGU însă nu mai puțin de 15 locuri.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Reglementări:

- retragerea **față de frontul stradal** (S1): clădirile de servicii vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal;
- retragerea **față de limitele laterale**: min. 7,00 m față de zona de locuințe și min. 3,00 m față de str. Mircea Eliade și str. George Bariț.
- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile rezidențiale vor fi retrase min. 6 m.

Regim de înălțime: max. S+P+1E.

Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 60%, CUT max. = 1,20.

Spații verzi: cf. anexa 6 la RGU, după caz, dar nu mai puțin de 10% din suprafața parcelei.

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 3,50 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.

Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioare de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

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

Împrejmuiiri laterale și posterioară – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m. **Împrejmuirile la aliniament** – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sărmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m. Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Accesul carosabil. Pentru fiecare parcelă cu destinația servicii se admite un singur acces carosabil cu o latime maximă de 7,00 m și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primări, conform legii.

Accesul pietonal. Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinația zonă servicii/comerț se va realiza cu o latime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al străzii S1.

Parcaje. Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Dacă se realizează spălătorie auto, atelier reparării auto pe parcela adiacentă străzii Mircea Eliade se vor asigura locuri de parcare în incintă conform anexei 5 la RGU însă nu mai puțin de 15 locuri.

Parcelarea. În cazul zonei de servicii/comerț nu se admit reparcelări.

CC – zonă căi de comunicație

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, branșamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 5,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal considerat latura scurta a parcelei orientată către una dintre străzile propuse. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zonă spații verzi amenajate

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafață mai mică de un hecțar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrative-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 delimită, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar 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, având o perioadă de valabilitate de 10 ani, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este încadrat în intravilanul localității Vladimirescu astfel:

- UTR nr. 19, subzona L – locuințe cu regim mic de înălțime pentru care a fost instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 19, chiar în condițiile introducerii a două zone complementare de servicii prin prezenta documentație, nu se va modifica funcțiunea dominantă, însă se ridică interdicția temporară de construire instituită prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

Arh. Andreea TUȚU



 SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com	Project nr. 244/2022 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. proiect.: „P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI / SAU ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE” Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad Beneficiar: SC TEHNODOMUS SRL
---	---

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

“ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”

loc. Vladimirescu, Mircea Eliade, nr. ~~P7~~ ^{JUDEȚUL ARAD} ~~JUD. ARAD~~ COMUNE VLADIMIRESCU
CF nr. 330427 Vladimirescu

~~JUDEȚUL ARAD~~

~~JUD. ARAD~~ COMUNE VLADIMIRESCU

~~APROBAT CONFORM~~

~~HCL nr. 169... din 31.08.2023~~

~~Arhitect șef,~~

- Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:
- Asigurarea continuității căilor de comunicație prin extinderea și conectarea străzilor existente;
 - Extinderea rețelelor tehnico-edilitare din str. Gheorghe Șincai / I. C. Frimu sau conform soluțiilor tehnice emise de furnizorii de utilități.

- Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:
- Schimbarea parțială a destinației terenului din partea de nord a incintei din zonă rezidențială în zonă de servicii și ridicarea interdicției temporare de construire pentru zona identificată prin CF nr. 330427 Vladimirescu;
 - Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, servicii, căi de comunicație, zone verzi compacte;
 - Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
 - Rezervarea unei zone în suprafață de 141 mp pentru asigurarea posibilității de lărgire a străzii Mircea Eliade la un gabarit de 12 m prospect stradal;
 - Amenajarea noilor străzi, inclusiv extinderea dotărilor tehnico-edilitare aferente;
 - Amenajare zone verzi compacte cu destinație publică.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU " ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"	-

Etapa II *	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederii PUZ	S.C. TEHNODOMUS S.R.L. sau dezvoltatorul zonei reglementate (după caz)
Etapa III	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederii PUZ	S.C. TEHNODOMUS S.R.L. sau dezvoltatorul zonei reglementate (după caz)
Etapa IV	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa III.	S.C. TEHNODOMUS S.R.L. sau dezvoltatorul zonei reglementate (după caz)
Etapa V	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederii PUZ	S.C. TEHNODOMUS S.R.L. sau dezvoltatorul zonei reglementate (după caz)
Etapa VI	Declararea în vederea impunerii la organele financiare locale – nu mai târziu de 15 zile de la dată expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V.	S.C. TEHNODOMUS S.R.L. sau dezvoltatorul zonei reglementate (după caz)
Etapa VII	Autorizarea, executarea și recepționarea lucrărilor de construire pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire și servicii.	Proprietarul fiecărei parcele destinață locuințelor/serviciilor

* Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe și servicii anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipașării corespunzătoare a zonei.

Nu se va admite receptia la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectivele autorizate astfel până nu a fost efectuată receptia la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căile de comunicație.

În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe și servicii anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

Beneficiar,

Specialist cu drept de semnatură RUR,

SC TEHNODOMUS SRL JUDEȚUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

Arh. Andreea TUȚU

APROBAT CONFORM

CHG nr. 109 din 31.08.2013

Arhitect șef,

