ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

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

Nr. 12596/21.08.2023

APROB
Primar,
Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

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

"Ansamblu rezidențial – locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite și funcțiuni complementare cu amenajările aferente"
loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **SC TARA PLAN SRL prin URSACHI Vlad pentru SC TEHNODOMUS SRL, CUI 5596002**, cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, str. Petru Rareș, nr. 28, bl. -, sc. -, et. -, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 10628 din 06.07.2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **"Ansamblu rezidențial – locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite și funcțiuni complementare cu amenajările aferente", loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	**330427**	**92.600**	SC TEHNODOMUS SRL	intravilan	pășune
	TOTAL	**92.600**			

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

- Iniţiator şi beneficiar: **SC TEHNODOMUS SRL, CUI 5596002**,
- Proiectant general: **SC TARA PLAN SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Andreea Elena A. Tuțu**
- Proiect nr.: **244/2022**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 65/10.02.2022** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni și a **Avizului de Oportunitate nr. 9/31.10.2022** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobat de către Primarul Comunei Vladimirescu.
- Tarif de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.: OP nr. 2290/24.04.2023
- Documentaţia de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor

metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Art.18, și conține:

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

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

C. **Avize**

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

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr./data aviz
1.	Avizul de Oportunitate	9/31.10.2022
2.	O.C.P.I.	891/06.04.2022
3.	S.T.S.	17232/10.02.2023
4.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	23891/29.12.2022
5.	S.C. Orange Romania Communications S.A.	165/07.12.2022
6.	Delgaz Grid SA	214011481/28.11.2022
7.	Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad	36/27.01.2023
8.	I.S.U. "Vasile Goldiş" Arad - PSI	4721250/16.01.2023
9.	I.S.U. "Vasile Goldiş" Arad – protecţia civilă	4721251/16.01.2023
10.	Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	4771/20.03.2023
11.	Aviz Apele Române	1299/OM/09.03.2023
12.	Enel Distribuţie	13525761/07.12.2022
13.	Acord Exim Banca Românească	705/17.05.2023
14.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	41104/13.04.2023
15.	Acord administrator drum	336/31.01.2023
16.	Studiu geotehnic	51/2022
17.	HCL Vladimirescu însușire soluție	140/29.06.2023

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentaţia întocmită conform prevederilor din **Certificatului de Urbanism nr. 65/10.02.2022, a Avizului de Oportunitate nr. 9/31.10.2022** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 12592/21.08.2023 privind informarea şi consultarea publicului** pentru **etapa finală** de elaborare a P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism şi ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 31/17.03.2011; **nu au fost obiecții privind realizarea obiectivului de investiții propus**.
- elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată;
- documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- documentația P.U.Z. şi R.L.U. aferent, **a fost avizată prin H.C.L. Vladimirescu nr. 140/29.06.2023**,

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

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **"Ansamblu rezidențial – locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite și funcțiuni complementare cu amenajările aferente", loc. Vladimirescu, str. Mircea Eliade, nr. 7, jud. Arad** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **SC TEHNODOMUS SRL, CUI 5596002**, proiect nr. **244/2022** elaborat de **SC TARA PLAN SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. Andreea Elena A. Tuțu**, pentru zona în suprafață de **92.600 mp** identificată prin **CF nr. 330427 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

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

  Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport la frontul stradal în regim de înălțime max. P, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, 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 3 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.
- Regim de inaltime: S+P+1E; H. max. cornișă = 9,00 m și H. max. coamă = 12,00 m (125,90 m NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 40,00 %; C.U.T. max.: 1,20;
- retragerea față de aliniament: minim 3,00 m; se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime obligatoriu impus Parter, si o inaltime maxima la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat.
- retrageri minime 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 limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.

  - pentru locuințe înșiruite – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate

pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 5 locuințe.

- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6,00 m; este posibila amplasarea de anexe gospodaresti (magazii, filigorii, pergole, etc) in afara zonei de construibilitate, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de 3,0 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie max. S+P.
- 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 3 locuri de parcare în incintă.
- Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei.

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, muzee, centre de afaceri și expoziții etc.;
- construcții pentru sănătate: băi publice, dispensare, policlinici, spitale, case de odihnă, centre de zi, clinică veterinară etc.,

și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, 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 reparații 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.

- Regim de inaltime: S+P+1E; H. max. cornișă = 9,00 m și H. max. coamă = 12,00 m (125,90 m NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 60,00 %; C.U.T. max.: 1,20;
- retragerea față de aliniament: minim 3,00 m;
- retrageri minime 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 Barițiu.
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6,00 m;
- Parcaje: Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele şi 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 reparații 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.
- Spații verzi: cf. anexa 6 la RGU, după caz, dar nu mai puțin de 10% din suprafața parcelei.

CC – CAI DE COMUNICATIE

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 ml si 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 spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SP – zonă spații verzi amenajate

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spaţiu verde, cu suprafaţa mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci şi arbuşti ornamentali care este folosit pentru agrement şi recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spaţiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

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

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

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

Art. 4. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiției vor fi suportate de către inițiatorul şi beneficiarul documentației de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părți din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent – proiect nr. 244/2022 elaborat de SC TARA PLAN SRL.

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

Art. 6. Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după ce toate dotările, prevăzute prin

documentația de urbanism, pentru terenurile respective, au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate.

Art. 7. Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe și alte funcțiuni permise cu condiții anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipării corespunzătoare a zonei. Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căi de comunicație. În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe și alte funcțiuni permise cu condiții anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

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

Art. 9. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism 244/2022 elaborată de SC TARA PLAN SRL se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ.

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

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul SC TEHNODOMUS SRL, CUI 5596002, sub supravegherea autorităților publice locale prin primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Vladimirescu, pentru atribuțiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-șef,
Laura Manuela SUCIU