



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaurasachi@gmail.com

Proiect: 232/2021
Faza: P.U.Z. si R.L.U.
Denumire proiect: "ZONA SERVICII /COMERT,
AMENAJARI INCINTA, ALEI
AUTO SI PIETONALE,
SPATII VERZI, ELEMENTE
PUBLICITARE – ZONA 2"
Beneficiar: Intravilan loc. Vladimirescu,
jud. Arad
IMOTRUST S.A.,
COM. VLADIMIRESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2"

Intravilan loc. Vladimirescu, jud. Arad

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 întărind 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 funktionale 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.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 212.....din 31.10.2023

Arhitect sef, [Signature]

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 privind protecția mediului, actualizată.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona propusă spre reglementare, identificată prin imobilele în suprafață totală de **30.412 mp**, situate în intravilanul localității Vladimirescu, județul Arad, înscrise în C.F. :

nr. crt	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
.					

1	334969	798	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
2	334322	1.278	SC IMOTRUST SA	intravilan	arabil
3	334789	632	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
4	329722	4.589	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
5	329824	1.908	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
6	329819	1.135	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
7	330841	2.146	SC IMOTRUST SA	intravilan	drum
8	330834	3.000	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
9	330168	1.698	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
10	330835	2.000	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
11	329820	1.200	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
12	330836	3.128	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
13	329727	1.668	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
14	334788	962	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
15	330166	602	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
16	330838	40	SC IMOTRUST SA	intravilan	curti c-ctii
17	335773	rezultate in urma dezmembrarii CF nr. 335713 Vladimirescu	96	COMUNA VLADIMIRESCU	intravilan
18	335774		1.398	COMUNA VLADIMIRESCU	intravilan
19	330914	Rezultat 335794	2.134	SC IMOTRUST SA	intravilan
	330915				pasune
	TOTAL		30.412		

(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 **120.370 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- realizarea continuității căilor de circulație, în contextul organizării propuse prin prezenta documentație;
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare disponibile în localitatea Vladimirescu;
- schimbarea funcțiunii parcelelor cu **CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu** din Cai de comunicații terestre în Spații verzi compacte.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE Scenariul 1 și Scenariul 2, aferente 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 TERENURIILOR

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

JUDEȚUL ARAD	
APROBAT CONFORM	
HCL nr. 218 din 31.10.2018	
Arhitect șef,	

(1) Autorizarea execuțării 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. 489/15.12.2021, după cum urmează:

1. Se va respecta avizul favorabil emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale, nr. 17711/04.05.2023 cu respectarea următoarelor cerințe:

- 1) Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însotită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 10 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;
- 2) Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Nerespectarea cerintelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

2. Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **Directia de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 193/24.04.2023**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică atât timp cât nu se modifică datele din memoriu tehnic și proiect.

3. Conform acordului favorabil de **securitate la incendiu** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, **nr. 322 631/31.05.2023**, 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. 322 632/31.05.2023**, 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. 10456/27.06.2023**, emisă de **APM ARAD**, după cum urmează:

Condițiile de realizare a planului:

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

APROBAT CONFORM
HCL nr. 218 din 31.10.2023

Arhitect sef,

- 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;
- nu va fi afectat canalul deschis care subtraversează DN7 și asigură colectarea și scurgerea apelor pluviale de pe terenurile titularului (CF 334969, 334322), de pe terenurile învecinate, precum și pe cele din partea de N a DN7;
- apele pluviale de pe cladirile 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 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) Protectia calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- 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 constructie, 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 poluanante existente pe șantier (carburanti, lubrifianti etc.).

4) Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, deșeuri 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, deseurile vegetale 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;
- deseurile 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 incendiereaoricărui tip de deseu și/sau substanță sau obiect;
- îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă.

5) Protectia biodiversității:

- prin memoriu de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafete de 175 mp zone verzi compacte cu destinația publică și 1724 mp zone verzi amenajate;
- la curățare amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare;
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locurile 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 de plan

- 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/acte administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

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. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 92/2021 aprobată cu modificări prin legea nr. 17/2023, privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

6. Conform adresei **nr. 2425/OM/04.05.2023** 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. 5732/06.04.2023 cu respectarea următoarelor condiții:**

- 1) Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agermentați 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 împăternicitor(împăterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia acestora) și în baza unui Aviz de Solutie Tehnică.
- 2) Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Solutie Tehnică.
- 3) Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Solutie Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

Notă:

Acordul nu este însotit 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.

PRIMARIA COMUNENELE MIRESCU
APROBAT CONFORM

HCL nr. 218.....din 31.05.2023

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă 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. 17202000/13.06.2023**, cu respectarea următoarelor condiții:

- Avizul de amplasament favorabil emis își încetează valabilitatea dacă solicitantul nu-și îndeplinește obligațiile și termenele asumate prin contractul de angajare nr. 110751/04.04.2023 anexat;
- În zona există LES 0,4kV ce nu aparține E-Distributie Banat SA;
- 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;
- Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, imprejmuiiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse să se construi;
- Se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanța măsurată din axul LEA 20 kV ex. de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00;
- ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLĂDIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLĂDIRI LOCUIȚE (industriale, de locuit, anexe gospodărești situate în perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adică conductorul LEA 20 kV la deviația max. să NU fie deasupra perimetru lui clădirii;
- Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la dist. mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de det. prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pamant, etc.;
- Dist. de sig. mas. în plan orizontal, la apropiere, între LES 20kV, LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00;
- Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontală între planurile verticale det. de conductorul extrem la deviație maxima a LEA 20 kV ex. și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi min. 3m sau 6 m măsurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00;
- Dist. min. mas. pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV la sageata maxima și partea superioară a imprejmuirii va fi 3m, cf. NTE 003/04/00;
- Dist. mas. pe verticală în zona de acces, între cond. inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie min. 7m cf. NTE 003/04/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECTIE) între conductă subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între LES 20 kV, LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
- Distanța minima măsurată pe orizontală între conductă subterană de apă, canalizare propusă să se construi și cea mai apropiată fundație sau priza de pamant a unui stâlp LEA 20 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), să fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
- Distanța minima de APROPIERE, TRAVERSARE măsurată pe orizontală între armaturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare,

JUDETUL ARAD

INTERSECTIONE

APROBAT CONFORM

Arhitect sef,

28.06.23

refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, cf. NTE 003/04/00;

- Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00;
- Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;
- La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20 kV, LES 0,4kVex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;
- Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20 kV, LES 0,4kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;
- 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 aprobata 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. 9482484/5856/28.03.2023**, condiționat de:

- Orange Romania SA detine infrastructura FO conform fila plan anexa la aviz. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la unități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistentă la predarea amplasamentului;
- Menționăm că nerespectarea condițiilor atrage nulitatea Avizului exprumat de către Orange și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta;
- Prezentul document însoțește avizul și este valabil un an de zile de la data eliberării;
- În cazul avarierii instalațiilor de comunicații veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare;
- Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații, pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți;
- Măsurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastră sunt prezentate pe verso, făcând parte integrantă din avizul de principiu condiționat emis de Orange;
- În scopul protejării infrastructurii de fibra optică ~~se poate~~ solicita asistenta tehnică la predarea de amplasament. Acest lucru ~~cumva~~ va anunța cu 14 zile in avans la fax 0244306100 și telefon 0244375689 interior 144 – Constantin Patrasca. Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

218	31	10	23
Arhitect sef,			

- REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRĂ SE EFECTUEAZĂ FĂRĂ A AFECTA RETEUA EXISTENTĂ A ORANGE;
- Pe planurile de situație prezentate de petent nu există fibra optica ORANGE;
- Solicitantul prezentelor condiții tehnice raspunde conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrari IN ZONA DE PROTECȚIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII;
- Pentru a preintampina deteriorarea oricărora retele de telecomunicații, existente în zona lucrarilor dumneavoastră, se poate solicita acordarea asistentei tehnice;
- Constructorul este OBLIGAT: SA COMUNICE IMEDIAT LA ORGANE, telefon nr. 0374443347, orice deteriorare (afectare) a oricărei retele de telecomunicații din zona lucrărilor;

10. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **VODAFONE nr. NPOTX23-216/28.03.2023**, conditionat de:

- Vodafone Romania nu detine trasee de FO în zona în care se desfășoară lucrările pentru care s-a solicitat aviz.

11. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **Orange Romania Communications S.A., nr. 9482484/5856/28.03.2023**, conditionat de:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistență tehnică a S.C. Orange Romania Communications S.A.. Pentru aceasta înainte de începerea lucrarilor beneficiar/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la dl. Tiberiu Toth tel. 0257 204699/ 0760 246191 tiberiu.toth@orange.com sau prin fax la nr. 0257215600;
- Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997;
- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor respectiv S.C. Orange Romania Communications S.A.
- Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la o unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice pentru devierea/protecția instalațiilor proprietate S.C. Orange Romania Communications S.A. care se reglementează această situație.
- În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrarilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților S.C. Orange Romania Communications S.A..
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. Orange Romania Communications S.A. datorită intreruperii furnizărilor serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrarilor în termenul prevazut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrarilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

218 Arhitec sef 315 29

*JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMunei VLADIMIRESCU
AFROBAC CONFORM
HOLIP*

- Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

12. Se va respecta avizul condiționat pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **RCS & RDS SA nr. 65/06.04.2023**, condiționat de:

- Lucrările din zona instalațiilor de telecomunicații pentru care s-a solicitat avizul, se vor executa numai cu asistență tehnică a reprezentanților SC RCS & RDS SA. Pentru aceasta cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la fax 0357-400440, email: constructii@rcs-rds.ro, pentru pichetare și predare de amplasament. Întreaga răspundere privind menținerea integrității instalațiilor tc. Pana la finalizarea și receptia lucrarilor revine constructorului și beneficiarului de lucrare.
- Predarea de amplasament privind reteaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce se va constitui anexa unei minute/convenții semnate de ambele parti, beneficiar, constructor și SC RCS & RDS SA, la predarea amplasamentului.
- Proiectantului lii revine sarcina completării documentației de execuție (autorizare) cu instalațiile telefonice atenționând constructorul asupra acestora atât în memoriu cât și pe planurile de execuție, prin note: ATENȚIE! Instalații telefonice de importanță deosebită.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute să se executa obligatoriu manual în prezența delegaților SC RCS & RDS SA.
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate clientii SC RCS & RDS SA datorită intreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, cât și transmiterea lor unor terți.

13. Conform avizului de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ și RLU, emis de către **DELGAZ GRID SA, nr. 214150707/20.03.2023**:

- 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.
- Prezentul aviz este valabil 12 luni.

14. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.....din.....int. 15790/11260/9926/611**, 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. 489 din 15.12.2021;
- 3) Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 127,50 m (112,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 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) Utilizarea pentru încălzire a unor instalatii și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
 - 6) Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
 - 7) Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.;
 - 8) Se va elmina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
 - 9) Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
 - 10) Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
 - 11) Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrисurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.
 - 12) Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

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.

15. Se va respecta avizul pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **CNAIR – DRDP Timișoara, nr. 340/522/17.07.2023**, cu următoarele condiții:

- 1) Amplasamentul PUZ-ului Zonă servicii/comerț amenajare incintă, alei auto și pietonale, spații verzi, elemente publicitare – Zona 2 amplasat în DN 7 între km 537+639 – km 537+980 partea stângă, loc Vladimirescu, jud. Arad și accesul rutier se va realiza conform planului de situație SC 19500, întocmit de BENE CONSULTANTA / PROIECTARE SRL; HCL nr. 218 din 31.10.23
- 2) Construcțiile aferente PUZ-ului, se vor amplasa pe terenul proprietății beneficiarului, la o distanță de minim 50,00 m față de marginea părții carosabile a drumului național în afara indicatoarelor rutiere de localitate și la aliniamentul construcțiilor existente, respectiv la o distanță de minim 13,00 m față de axa drumului pentru cele prevăzute între indicatoarele rutiere de localitate;
- 3) Accesul rutier la amplasamentul PUZ-ului este prevăzut a se realiza prin intermediul a două străzi existente racordate la DN 7 astfel:
- 4) În/din strada Orod care debursează în DN 7 în zona km 538+000 partea stângă, prin intermediul unei intersecții giratorii (intersecție amenajată și autorizată de DRDP Timișoara cu autorizația nr. 7949/20.07.2021 pentru beneficiarul IMOTRUST SA) :
- 5) În/din zona str. Iulia care debursează din DN 7 în zona km 537+658, intersecție ce se propune a se amenaja conform planului de situație vizat pre neschimbare;
- 6) Nu se propune deschiderea unui acces rutier nou din drumul național DN 7;
- 7) Conform art. 18 alin (3) al Ordin 233/2016 "Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor".
- 8) prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- 9) în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-menționat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z. -ului;

- 10) acest aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenurile ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea drumurilor colectoare, în soluția avizată de noi;
- 11) Pentru eventualele necorelați între planul de situație și teren răspunde proiectantul lucrării;
- 12) Nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestui.
16. Se va respecta avizul documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTĂRII RURALE, AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRE FUNCiară Filiala teritorială de I.F. Arad, nr. 45/04.04.2023:**
- Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare PUZ;
 - În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățire funciară și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF – Filiala Teritorială de I.F. Arad.
 - La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acesta să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățire funciară atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;
 - Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiile verzi. Apele pluviale de pe drumuri vor fi colectate prin geigere/rigole. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă; Acestea nu vor fi direcționate sau deversate către canalele ANIF.
 - Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatarii amenajării de îmbunătățiri funciară din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;
 - Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciară, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare U1S din zonă în care se va executa lucrarea.
 - Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;
 - Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalului de desecare U1S din zonă, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei;
 - Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciară din zonă, aflate în administrarea ANIF;
 - **Conform art. 107/Legea 18/1991 - republicată cu modificările și completările ulterioare:** “ Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățire funciară, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal” ;
 - **Conform Legii 138/2004 – republicată cu modificările și completările ulterioare:**

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sanctionează conform art. 83, alin. (2) și (3); Prezentul aviz PUZ ANIF, are valabilitate 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

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. – depășește valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu este cazul.

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.

ART. 12 – Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

(4) Categoriile de construcții 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 echipașării edilitare

(1) 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.

(2) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunala 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.)

(3) În sensul prezentului regulament, asigurarea echipării edilitare o constituie extinderea și branșarea/racordarea 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.

(4) Amenajarea accesului auto și pietonal la parcele din căile de comunicație propuse (drumul colector S1 și strada S2) se va realiza din fondurile private ale proprietarilor noilor parcele propuse.

(5) Cheltuielile privind executia urmatoarelor lucrari aferente drumului colector: trotuare, parte carosabila, sistem de colectare si evacuare ape pluviale de pe suprafata carosabila, iluminat public, vor fi suportate de catre Primaria Vladimirescu. Extinderile/supradimensionarile de retele aferente drumului colector vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat sau proprietarul parcelei (dupa caz).

(6) Pentru strada S2 propusa, 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 finanțieră din partea administrației publice locale.

(7) Se vor putea emite Autorizatii de Construire pentru terenurile care au prevazute prin prezența documentatie acces din drumul colector, inainte ca acesta sa fie executat.

(8) Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru clădirile autorizate pe parcele care au acces carosabil doar la drumul colector sau strada S2 propusa până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și a căilor de comunicație cu destinație publică propuse (drum colector propus sau strada S2 propusa).

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respectă prevederile documentației de rang superior în vigoare – PUG 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.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr..... din
Amîndăi se
28.31.10.23

(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:

Zona servicii/comerț (Zona 1)	Zona servicii/comerț (Zona 2)	Zona servicii/comerț (Zona 3)	Zona locuințe colective
POT max. =50,00 %	POT =00,00 %	POT max. =50,00 %	POT max. =30,00 %
CUT max. = 2,00	CUT = 0,00	CUT max. = 1,50	CUT max. = 1,50

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 prioritățile de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt propuse noi obiective de utilitate publică și anume:

- Drum colector propus (S1),
- Strada propusa (S2),
- Parcă 1 - Zona 2 aferentă accesului pietonal între trotuarul existent de-a lungul drumului național DN7 și zona pietonală aferentă drumului colector propus prin prezenta documentație,
- Parcă 2 – Zona 1 aferentă accesului la SRM existent,
- CF nr. 334969 Vladimirescu,
- suprafața parcelei CF nr. 334322 Vladimirescu, rezultată în urma traversării acesteia de către drumul colector propus,
- CF nr. 334323 Vladimirescu,
- CF nr. 334321 Vladimirescu,
- Parcă 1 – Zona 3 – cu destinație zona tehnico-edilitara.



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 pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

(5) Pentru toate categoriile de construcții de servicii/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.

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, fâșii de siguranță și fâșii de protecție.

(3) **Amplasamentul se află în zona de siguranță și protecție a drumului național DN7 – 50 m față de marginea partii carosabile a drumului național (în afara indicatoarelor rutiere de localitate), respectiv 13,00 m față de axa drumului (intre indicatoarele rutiere de localitate); zona de construibilitate va respecta zona de protecție și de siguranță impusă prin avizul CNAIR nr.340/522/17.07.2023;**

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 prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 9926/10.05.2023.

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, în cazul **Scenariului 1**, prin aliniament se înțelege latura Parcelei 7 – Zona 1, a Parcelelor 2 și 3 – Zona 2 și a Parcelei 2 – Zona 3, aflate la limita drumului colector propus și latura Parcelelor 4, 5 și 6 -Zona 1, aflate la limita cu str.Augusta.

(2) Pentru parcelele aflate la frontul stradal al drumului colector propus, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: clădirile vor fi retrase minim 4,00 m de la frontul stradal.

(3) Pentru parcelele aflate la frontul stradal al strazii Augusta, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: clădirile cu funcțiunea locuințe colective vor fi retrase minim 10,00 m de la frontul stradal (Parcela 4- Zona 1), cladirile cu funcțiunea servicii/comerț vor fi retrase minim 6,00 m de la frontul stradal (Parcela 5 , Parcela 6 – Zona 1).

(4) În cazul **Scenariului 2**, prin aliniament se înțelege latura Parcelelor 9,10,15,16 și 17 – Zona 1, latura Parcelelor 2 și 3 – Zona 2 și latura Parcelei 2 – Zona 3 aflate la limita drumului colector propus; Latura Parcelelor 4, 6 și 11 aflate la limita cu str. Augusta; Latura Parcelelor 7, 8, 12, 13 și 14 aflate la limita cu strada nou propusa S2.

(5) Pentru parcelele aflate la frontul stradal al strazii nou propuse S2, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: clădirile vor fi retrase minim 4,00 m de la frontul stradal.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

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

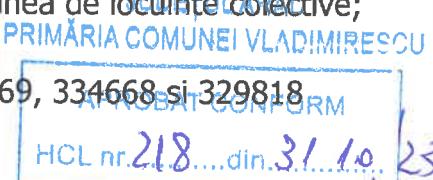
a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;

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

(2) Zona 1 - Pentru parcelele cu **functiunea Servicii/comerț (Scenariul 1):**

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita dinspre str. Cetății Orod (limita vestică);
- 4 m fata de limita dinspre drumul colector propus (limita nordică);
- 4 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (partial limita estică);
- 10 m fata de limita cu parcela nou propusa cu funcțiunea de locuințe colective; (partial limita estică);
- 4 m fata de limitele cu parcelele CF nr. 330167, 330169, 334668 și 329818 Vladimirescu. (limita sud-vestică);
- 6 m fata de limita dinspre str. Augusta (limita sudică).



Arhitect sef,

(3) Zona 1 - Pentru parcelele cu **functiunea Servicii/comerț (Scenariul 2):**

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita dinspre str. Cetății Orod (limita vestică);
- 4 m fata de limita dinspre drumul colector propus (limita nordică);
- 4 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (partial limita estică);
- 10 m fata de limita cu parcela nou propusa cu funcțiunea de locuințe colective; (partial limita estică);
- 4 m fata de limitele cu parcelele CF nr. 330167, 330169, 334668 și 329818 Vladimirescu. (limita sud-vestică);
- 6 m fata de limita dinspre str. Augusta (limita sudică).
- 4 m fata aliniamentul la frontul stradal al strazii nou propuse S2.

**(4) Zona 1 – Pentru parcelele cu functiunea rezidentiala – locuinte colective
(Scenariul 1 si Scenariul 2):**

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 5 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (limita nordica)
- 5 m fata de limita cu parcelele nou propuse cu functiune servicii/comert (limita vestica);
- 2 m fata de parcela nou propusa cu functiunea Cai de comunicatie terestra (limita estica);
- 10 m fata de str. Augusta (limita sudica).

(5) Zona 2:

In cadrul Zonei 2 nu este permisa amplasarea constructiilor.

Pe parcelele aferente Zonei 2, se pot realiza parcuri, platforme carosabile si zone verzi amenajate.

(6) Zona 3:

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 4,00 m fata de limita nordica a Zonei 3 (inspre DN 7), in corelare cu conditiile de respectare a zonei de siguranta si de protectie a drumului national
- 4 m fata de limitele laterale ale Zonei 3;
- 4 m fata de limita sudica a Zonei 3 (inspre drumul colector propus).

JUDETUL ARAD

PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APPROBAT CONFORM
HCL nr. 218 din 31.10.2022

Arhitect sef,

Pentru Zona 1 si Zona 3:

(7) Se permite realizarea constructiilor/amenajarilor aferente dotarilor tehnico-edilitare si platformelor de incinta in afara zonei de construibilitate propusa, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a tuturor conditiilor din avizele obtinute pentru prezenta documentatie.

(8) Retragerile constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu functiunea Servicii/Comert si Rezidential se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

(9) Constructiile/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 posterioară 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 zona se va asigura prin continuarea strazii Cetatii Orod– domeniul public al Comunei Vladimirescu, cu drumul colector propus prin prezenta documentatie, pana in str. Iulia, aflata la limita estica a zonei propuse spre reglementare.

Partea carosabila a **drumului colector** propus va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens.

Trotuarele vor fi amplasate fie de o parte si pe cealalta a partii carosabile, cu latimea de min. 1,20 m, fie de o singura parte a carosabilului, cu latimea de 2,00 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Drumul colector va fi dotat cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED.

Drumul colector propus se va realiza pe parcele aflate in proprietatea Comunei Vladimirescu, cat si pe parcele private, aflate in proprietatea IMOTRUST S.A.

Parcelele care vor fi afectate de drumul colector propus sunt: CF nr. 334418, 334322, 334325, 334326, 334327, 334788, 330834, 330842, 330838, 330800 Vladimirescu, care va lega str. Cetatii Orod de str. Iulia;

(5) In scenariul 2, se va realiza **strada S2** care face legatura intre drumul colector si str. Augusta si care va deservi noile parcele propuse.

Strada nou propusa se va realiza exclusiv pe parcelele in proprietatea privata a IMOTRUST S.A.

Strada propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de minim 5,50 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a partii carosabile, vor avea latimea de min. 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de minim 2,05 m intre partile exterioare ale trotuarelor si limitele de proprietate a parcelelor.

(6) Pentru amenajarea cailor de acces la loturile propuse se vor respecta prevederile HCL Vladimirescu nr. 35/23.02.2021.

(7) **Parcela 2 – Zona 1** va facilita accesul carosabil la parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu. Zona carosabila propusa va avea o latime de minim 4,00 m, prevazuta pana la finisaj asfaltic/pavaj.

(8) Carosabilele aferente Drumului colector propus si al strazii S2 propusa se vor realiza pînă la finisaj asfaltic; toate trotuarele aferente se vor realiza pînă la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

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

(10) Suprafatele de teren afectate de traseul drumului colector propus , care se afla in proprietatea privata a IMOTRUST S.A., vor fi donate catre Primaria Vladimirescu, in scopul realizarii drumului colector propus prin prezenta documentatie, anterior executiei lucrarilor pentru realizarea drumului colector.

(11) Zona aferentă cailor de comunicație cu destinație publică propuse (strada S2 propusa, Parcela 2 – Zona 1, Parcela 1 – Zona 2), pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după amenajarea lor în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

(12) Se va asigura 1 acces carosabil pe fiecare parcela construibila in parte. Se admite realizarea a 2 accese carosabile pe parcelele de colt, cate 1 acces din fiecare strada. Latimea unui acces carosabil in cazul parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de maxim 10 ml si de maxim 7 ml in cazul parcelelor rezidentiale – locuinte colective, si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal.

(13) Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lătime 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.

JUDETUL ARAD	PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
HCL nr. 218.....din 31.07.2018	Arhitect șef,

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) În cadrul Zonei 2, Parcă 1 va primi destinație Cai de comunicație terestra și va facilita legatura pietonală dintre trotuarul existent de-a lungul drumului național DN 7 și trotuarul drumului colector propus prin prezenta documentație. Parcă 1 va avea o latime de minim 3,00 m.

(5) Se va asigura cel puțin un acces pietonal la fiecare parcelă cu funcțiunea servicii/comerț, respectiv rezidențial - locuințe colective și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

JUDETUL ARAD

MUNICIPIUL VERNICHEA

APROBAT CONFORM

HCL nr.....din.....

Arhitect șef,

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/supradimensionarea rețelelor pe drumul colector propus (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) se va realiza din străzile învecinate, în baza soluțiilor stabilite de furnizorii de utilități, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat sau a beneficiarului parcelei, după caz.

(4) Extinderea/supradimensionarea rețelelor pe strada S2 propusa (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) se va realiza din străzile învecinate, în baza soluțiilor stabilite de furnizorii de utilități, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

(5) Bransarea/racordarea la rețeaua de apă și canalizare va fi obligatorie pentru fiecare parcelă pe care se vor construi obiective care necesită alimentare cu apă și canalizare.

(6) Bransarea la energie electrică va fi obligatorie pentru fiecare parcelă construibile, cu excepția în care asigurarea cu energie electrică se va realiza în sistem propriu, cu panouri fotovoltaice. Se interzice folosirea unor sisteme de producere a energiei electrice și termice poluanțe (lemn, ulei ars, etc).

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 (după caz), 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 – locuinte colective și de servicii/comerț. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor 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 proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

ART. 30 – Parcelarea

(1) În baza prezentului regulament, **se propun urmatoarele parcelari:**
ZONA 1:
 Se propun **2 scenarii de parcelare si de reglementare a limitei de construibilitate** in cadrul **Zonei 1** propusa spre reglementare, si anume:



➤ Scenariul 1:

Se propune realizarea a **minim 7 parcele**, astfel:

Parcela 1, în suprafața de aproximativ 230 mp, va avea funcțiunea Zona servicii/comerț și se va unifica cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu. Parcela 1 de sine statatoare este neconstruibile. Aceasta va deveni construibile în cazul în care va fi alipita la parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu, caz în care va prelua reglementările urbanistice aferente acesteia.

Parcela 2 va avea funcțiunea Cai de comunicație terestra, asigurand totodată accesul la stația S.R.M. aflată pe parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu. Suprafața parcelei va fi de aprox. 570 mp.

Parcela 3 va avea funcțiunea Zone verzi compacte. Suprafața parcelei va fi de aprox. 175 mp.

Parcela 4 va avea funcțiunea principala Zona rezidențială – locuinte colective cu regim redus de înaltime. Suprafața parcelei va fi de aprox. 4.515 mp

Parcela 5 va avea funcțiunea principala Zona servicii/comerț. Suprafața parcelei va fi de aprox. 1.740 mp.

Parcela 6 va avea funcțiunea principala Zona servicii/comerț. Suprafața parcelei va fi de aprox. 1.696 mp.

Parcela 7 va avea funcțiunea principala Zona servicii/comerț. Suprafața parcelei va fi de aprox. 15.491 mp.

Propunerile urbanistice împreună cu propunerea de parcelare aferentă Scenariului 1 sunt evidențiate în planșa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 1.

➤ Scenariul 2:

Se propun **cel puțin** urmatoarele parcele:

Parcela 1, în suprafața de aproximativ 230 mp, va avea funcțiunea Zona servicii/comerț și se va unifica cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu. Parcela 1 de sine statatoare este neconstruibile. Aceasta va deveni construibile în cazul în care va fi alipita la parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu, caz în care va prelua reglementările urbanistice aferente acesteia.

Parcela 2 va avea functiunea Cai de comunicatie terestra, asigurand totodata accesul la statia S.R.M. aflata pe parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu. Suprafata parcelei va fi de aprox. 570 mp.

Parcela 3 va avea functiunea Zone verzi compacte. Suprafata parcelei va fi de aprox. 175 mp.

Parcela 4 va avea functiunea principala Zona rezidentiala – locuinte colective cu regim redus de inaltime. Suprafata parcelei va fi de aprox. 4.515 mp

Parcela 5 va avea functiunea Cai de comunicatie terestra (strada nou propusa S2).

Parcelele cu destinatia **Zona servicii/comert** (aprox. 12 parcele propuse, conf. Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 2).

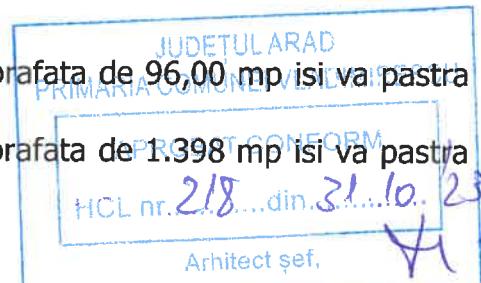
ZONA 2:

Se propune realizarea a 3 parcele, din care 2 parcele cu functiunea servicii/comert si 1 parcela cu functiunea Cai de comunicatii terestre.

ZONA 3:

Parcela CF nr. 335773 Vladimirescu, in suprafata de 96,00 mp isi va pastra destinatia actuala, aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Parcela CF nr. 335774 Vladimirescu, in suprafata de 1.398 mp isi va pastra destinatia actuala, si anume cea de servicii/comert.



ZONA 4:

Parcela avand CF nr. 334969 Vladimirescu, in suprafata de 798 mp isi va pastra configuratia actuala. Nu se admit dezmembrari ale parcelei.

ZONA 5:

Parcela CF nr. 334322 Vladimirescu, in suprafata de 1.278 mp va fi afectata partial de drumul colector nou propus. In urma acestei operatiuni, vor rezulta 3 parcele:

- 1 parcela cu suprafata aproximativa de 352 mp, avand destinatie cai de comunicatii terestre – drum colector
- 2 parcele cu suprafata aproximativa de 373 mp, respectiv de 553 mp, avand destinatie zona verde amenajata.

(2) În baza prezentului regulament, **sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor după cum urmează:**

- **în cazul zonei rezidențiale – locuinte colective**, parcela se va realiza conform plansa Reglementari urbanistice – Zonificare – Scenariul 1 sau 2, sau se va putea parcela in maxim 3 parcele construibile, cu urmatoarele conditii:

- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 1.000 mp.

Este permisă parcelarea ulterioară a parcelei/parcelelor construibile, ținând cont de funcțiunile complementare distințe propuse. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafețe restrânsse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje, etc., în special în vederea delimitării amenajărilor corespunzătoare fiecărui din clădirile de locuințe colective propuse.

- **în cazul zonei de servicii/comert, parcelele rezultate vor respecta urmatoarele conditii:**

Zona 1:

- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 850 mp.

Zona 2:

- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 500 mp.

Zona 3: Parcăla cu CF nr. 335774 Vladimirescu își va păstra configurația actuală. Nu se admit dezmembrări ale parcelei.

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

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

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:

Zona servicii/comert (Zona 1)	Zona servicii/com. (Zona 2)	Zona servicii/comert (Zona 3)	Zona locuințe colective
Regim de înaltime: max. S/D+P+2E	-	Regim de înaltime: max. S/D+P+1E	Regim de înaltime: max. S/D+P+3E
Hmax streasina/atic: 15 m Hmax coama: 18m H max totemuri: 25 m	-	Hmax streasina/atic: 12 m Hmax coama: 15 m H max totemuri: 25 m	Hmax streasina/atic: 13 m Hmax coama: 16 m

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradictie 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.

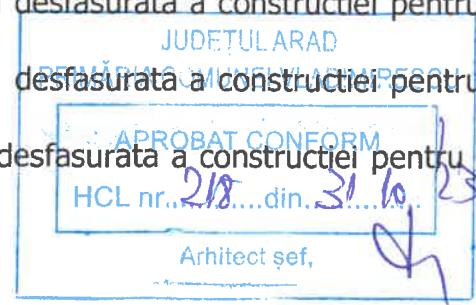
2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri

ART. 33 – Paraje

(1) Pentru zona de servicii/comert necesarul de paraje 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, după cum urmează:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;



Arhitect șef,

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

si/sau

Pentru constructiile administrative/servicii, cuprinse in Anexa 1 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati si un spor de 20% pentru invitati.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

(2) Pentru constructiile de locuinte colective se va asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament, amenajate in incinta reglementata cu aceasta functiune.

(4) Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

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 – Parcela CF nr. 334969 Vladimirescu, parte din Parcela cu CF nr. 334322 Vladimirescu, suprafata rezultata in urma alocarii suprafetei de teren aferenta drumului colector, Parcela CF nr. 334323 Vladimirescu si Parcela CF nr. 334321 Vladimirescu. Totalul suprafetei zonei verzi compacte cu destinație publică propusa prin prezenta documentatie este aprox. 2.157 mp.

- zonă verde amenajată compact cu destinație privată – Parcela 2 – Zona 1, in suprafata de 175 mp.

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

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

- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comerț – min. 10% din suprafața totală a parcelei.

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

(3) 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.

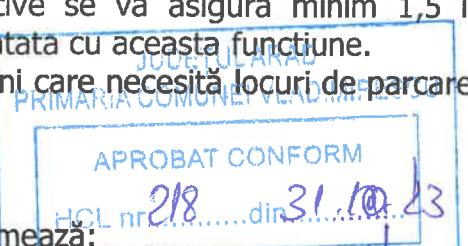
(6) Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația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

ART. 35 – Împrejmuiri

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

a) pe limitele laterale și posterioare de proprietate sunt permise împrejmuiri opace/transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri 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 exigente 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) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

(7) 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 solicanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

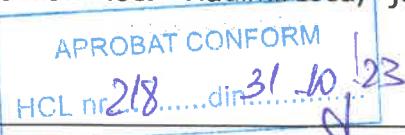
Zonele și subzonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02.1 și 02.2 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, Scenariul și Scenariul 2, aferentă documentației PUZ pentru " ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2", Intravilan loc. Vladimirescu, jud. Arad, beneficiar IMOTRUST S.A.

3.1. Zone și subzone funcționale

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

Zona mixta – Servicii/comert și rezidențial – locuinte, compusa din urmatoarele zone funktionale :

1. **IS-Co - Zona servicii și comert** – constructii pentru servicii - comert, alimentatie publica, clădiri administrative. (Parcelele IS - Zona 1, mai puțin Parcă nr. 4, Parcelele Zona 2 și Zona 3);
2. **Lc - Zona rezidențială** – locuinte colective cu regim redus de înălțime (Parcă nr. 4 – Zona 1);
3. **Cc - Zona cai de comunicatie rutiera** -
 - drum colector propus (S1),
 - strada nou propusa (S2),
 - Parcă cu destinația Cai de comunicatie terestra, prin care se asigura accesul la statia S.R.M. (Zona 1 – Parcă 2),



- Parcela cu destinatia Cai de comunicatie terestra – traseu pietonal, care faciliteaza o legatura pietonala intre trotuarul adjacente drumului national DN 7 si trotuarul aferent drumului colector. (Zona 2 – Parcela 1).

4. SVc - Zona verde amenajata compacta– constand in parcelele ce fac parte din prezenta documentatie propusa spre reglementare, si anume:

- Zona 4 – CF nr. 334969 Vladimirescu,
- Zona 5 - CF nr. 334322 Vladimirescu,
- parcelele cu CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu (fac parte din zona studiata).
- parcela nou propusa in cadrul Zonei 1 – P3, in suprafata de aprox. 175 mp.

5. TE – Zona constructii/amenajari tehnico edilitare constand in Parcela nr. 1 – Zona 3, in suprafata de aproximativ 96 mp.

Subzone functionale propuse pentru zonele functionale IS-Co si Lc:

6. Cci - Zona cai de comunicatie rutiera de incinta – accese pe parcelele propuse, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

7. SVi - Zona verde amenajata de incinta – min. 10% din suprafata fiecarei parcele propuse cu functiunea servicii/comert, respectiv min. 20% din suprafata fiecarei parcele propuse cu functiunea de locuinte colective cu regim redus de inaltime;

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

1. IS-Co - Zona servicii si comert

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

- Constructii pentru servicii , constructii hoteliere, ~~JUDEȚUL ARAD~~ ~~PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU~~ ~~salon cosmetică/coafură~~, birou profesii liberale, etc.;
- construcții pentru învățământ: școli, grădinițe, creșe etc.; ~~HCL nr. 218 din 31.10.2013~~ APROBAT CONFORM
- 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: împrejmuiiri, spații administrative, spații de prezentare, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 10% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, paraje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.;

Utilizări permise cu conditii:

- Pe parcelele din cadrul Zonei 2 si Zonei 3 se poate construi doar in conditiile de respectare a zonei de siguranta si de protectie a drumului national stabilite prin avizul C.N.A.I.R.
- Parcela 1 – Zona 1 va deveni construibila doar cu conditia unificarii acesteia cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu si va prelua reglementarile urbanistice existente pentru parcela CF nr. 330167 Vladimirescu. Pe Parcela 1 – Zona 1 se va institui servitute de trecere subterana si supraterana in favoarea parcelei cu CF nr. 330167 Vladimirescu in cazul in care aceasta nu se va unifica cu parcela cu CF nr. 330167 Vladimirescu.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Retrageri:

Amplasarea cladirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe plansele 02.1 A – Reglementari urbanistice - Zonificare – Scenariul 1 și 02.2 A – Reglementari urbanistice - Zonificare – Scenariul 2.

Zona 1 - Pentru Scenariul 1:

Pentru parcelele cu funcțiunea Servicii/comerț, se propun urmatoarele retrageri ale construcțiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita dinspre str. Cetății Orod (limita vestică);
- 4 m fata de limita dinspre drumul colector propus (limita nordică);
- 4 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (partial limita estică);
- 10 m fata de limita cu parcela nou propusa cu funcțiunea de locuințe colective; (partial limita estică);
- 4 m fata de limitele cu parcelele CF nr. 330167, 330169, 334668 și 329818 Vladimirescu. (limita sud-vestică);
- 6 m fata de limita dinspre str. Augusta (limita sudică).

Zona 1 - Pentru scenariul 2 :

Se propun urmatoarele retrageri ale construcțiilor fata de limitele de proprietate:

Pentru parcelele cu funcțiunea Servicii/comerț, se propun urmatoarele retrageri ale construcțiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita dinspre str. Cetății Orod (limita vestică);
- 4 m fata de limita dinspre drumul colector propus (limita nordică);
- 4 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (partial limita estică);
- 10 m fata de limita cu parcela nou propusa cu funcțiunea de locuințe colective; (partial limita estică);
- 4 m fata de limitele cu parcelele CF nr. 330167, 330169, 334668 și 329818 Vladimirescu. (limita sud-vestică);
- 6 m fata de limita dinspre str. Augusta (limita sudică);
- 4 m aliniamentul la frontul stradal al străzii nou propuse S2.

JUDETUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

REZOLVAT CONFORM

HCL nr. 28 din 31.10.23

Anexă

Zona 2

In cadrul Zonei 2 nu se pot amplasa construcții deoarece aceasta zona se află integral în Zona de protecție a drumului național DN7 aflat în afara localității, și anume 50 m fata de limita asfaltică a acestuia. În Zona 2, se pot realiza parcuri, platforme carosabile și zone verzi amenajate.

Zona 3

Pentru Zona 3, se propun urmatoarele retrageri ale construcțiilor fata de limitele de proprietate:

- 4 m fata de limita nordică a Zonei 3 (înspre DN 7);
- 4 m fata de limitele laterale ale Zonei 2, respectiv Zonei 3;
- 4 m fata de limita sudică a Zonei 2, respectiv Zonei 3 (înspre drumul colector propus).

Zona servicii/comerț Zona 1	Zona servicii/comerț Zona 2	Zona servicii/comerț Zona 3
POT max. = 50,00 %	POT max. = 00,00 %	POT max. = 50,00 %
CUT max. = 2,00	CUT max. = 0,00	CUT max. = 1,50
Regim de înaltime: max. S/D+P+2E	-	Regim de înaltime: max. S/D+P+1E
Hmax streasina/atic: 15,00 m , Hmax coama:		Hmax streasina/atic: 12,00 m Hmax coama: 15,00 m

18,00 m H max totemuri: 25,00 m	-	H max totemuri: 25,00 m
Spatii verzi: min. 10% din suprafata fiecarei parcele construibile.	Spatii verzi: min. 10% din suprafata fiecarei parcele construibile.	Spatii verzi: min. 10% din suprafata fiecarei parcele construibile.

Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate în afara zonei de construibilitate propusa, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a tuturor condițiilor din avizele obținute pentru prezenta documentație.

Retragerile construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu funcțiunea Servicii/Comerț se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil și ale Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

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

Imprejmuiiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2,00 m. **Imprejmuiiri laterale** – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea imprejmuirii pe miezina se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Atât imprejmuirile la frontul stradal, cat și cele laterale și posterioare sunt optionale în cazul tuturor parcelelor cu funcțiunea Sercivii/Comerț și Locuinte colective.

Accesul carosabil. În cazul Scenariului 1, parcelele cu destinație de servicii și/sau comerț se vor accesa din drumul colector nou propus (S1), și/sau din str. Augusta.

În cazul Scenariului 2, parcelele cu destinație de servicii și/sau comerț se vor accesa din drumul colector nou propus (S1), din strada nou propusă (S2) și/sau din str. Augusta. Parcelele de colt se pot accesa de pe ambele fronturi stradale.

Parcela 2 – Zona 3 se va putea accesa din drumul colector propus sau din str. Iulia.

Se va asigura 1 acces carosabil pe fiecare parcelă construibilă în parte. Se admite realizarea a 2 accese carosabile pe parcelele de colt, cîte 1 acces din fiecare stradă.

Latimea unui acces carosabil în cazul parcelelor cu funcțiunea servicii/comerț va fi de maxim 10 ml și care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal. Se va asigura cel puțin un acces pietonal la fiecare parcelă cu funcțiunea servicii/comerț și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurată a construcției pentru unitati de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurată a construcției pentru unitati de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

Pentru construcțiile administrative/servicii, cuprinse în Anexa 1 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 vor fi prevăzute cîte un loc de parcare pentru 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați.

INSTRUCTUARĂ
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 218.....din.....10.6.23
Arhitect sef,

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcagelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

Parcelarea. Sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor.

Pentru **Zona 1**, pentru a fi construibilă o parcelă cu destinația zonă de servicii/comerț trebuie să îndeplinească următoarele condiții, in oricare din cele 2 scenarii propuse:

- front stradal de min. 20,00 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 850 mp.

Pentru **Zona 2**, parcelele rezultate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front stradal de min. 20,00 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 500 mp.

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.

2. Lc - Zona rezidentiala – locuinte colective cu regim mic de inaltime

Utilizări permise: constructii de locuinte colective cu regim mic de inaltime (maxim S/D+P+3E).

și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiiri, constructii de agrement : locuri de joaca, spatii verzi amenajate in proportie de min. 20% din suprafata parcelei, amenajari sportive, accese carosabile și pietonale pe parcelă, paraje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.;

Utilizări permise cu conditii: nu este cazul

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Retrageri:

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- 5 m fata de limita cu parcela CF nr. 330837 Vladimirescu (limita nordica)
- 5 m fata de limita cu parcelele nou propuse cu functiune servicii/comerț (limita vestica);
- 2 m fata de parcela nou propusa cu functiunea Cai de comunicatie terestra (limita estica);
- 10 m fata de str. Augusta (limita sudica).

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 218.....din 31.10.23

Arhitect sef

Zona locuinte colective

POT max. =30,00 %

CUT max. = 1,50

Regim de inaltime: **max. S/D+P+3E**

Hmax streasina/atic: 13,00 m , Hmax coama: 16,00 m

Spatii verzi: min. 20% din suprafața fiecarii parcele construibile.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatarea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

In cazul in care distanta dintre doua constructii aflate pe aceeasi parcela sau pe parcele diferite este mai mica decat inaltarea celei mai inalte, se va intocmi Studiu de

insorire. Acesta va trebui sa respecte prevederile Ordinului nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mesiul de viata al populatiei.

Construcții/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate in afara zonei de construibilitate propusa prin prezenta documentatie cu respectarea prevederilor Codului Civil si a tuturor conditiilor din avizele obtinute pentru prezenta documentatie.

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

Imprejmuiiri la frontul stradal – aspect general in vederea integrarii cladirilor in caracterul strazilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m si Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuiiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuirea se va realiza integral in limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea imprejmuirii pe miezina se va obtine acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale in cazul tuturor parcelelor cu functiunea Rezidential - Locuinte colective.

Accesul carosabil. Accesul carosabil la parcela cu functiune rezidentiala – Locuinte colective se va realiza din str. Augusta, aflata la sud de parcela propusa. Se va asigura 1 acces carosabil pe fiecare parcela construibila in parte.

Latimea unui acces carosabil in cazul parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de maxim 7 ml in cazul parcelelor rezidentiale – locuinte colective, si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal. Se va asigura cel putin un acces pietonal la fiecare parcela cu functiune rezidentiala – Locuinte colective si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al străzii Augusta.

Parcaje. Pentru constructiile de locuinte colective se va asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament, amenajate in incinta reglementata cu aceasta functiune.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

Parcelarea.

Sunt admise operațiuni ulterioare de dezmembrare a parcelei cu functiune rezidentiala – locuinte colective pana la maxim 3 parcele construibile. Pentru a fi construibilă o parcelă cu destinația rezidentiala – locuinte colective, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

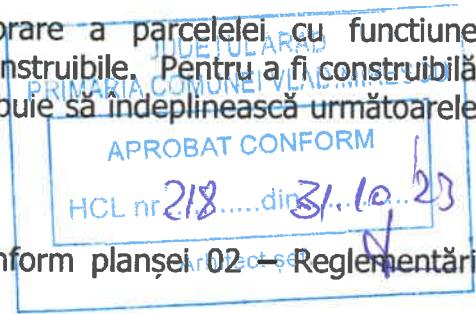
- Latimea parcelei sa fie min. 20 ml;
- Suprafata parcelei sa fie minim 1.000 mp;
- Adancimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 – Reglementări urbanistice - Zonificare;

Este permisă parcelarea ulterioară a parcelei/parcelelor construibile, ținând cont de funcțiunile complementare distincte propuse. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafețe restrânsse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje, etc., în special în vederea delimitării amenajărilor corespunzătoare fiecăruia din clădirile de locuințe colective propuse.

3. CC – zonă căi de comunicație

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, 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 conditii: pe spațul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 10,0 ml in cazul parcelelor cu destinatie servicii/comert si maxim 7,00 m in cazul parcelelor rezidentiale, si care vor putea fi



amplasate oriunde pe latimea frontului stradal al parcelelor propuse. Spațiu 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.

Se propun urmatoarele parcele cu destinație Cai de comunicație terestra:

- **Drum colector S1** care să facă legătura între străzile Cetății Orod și str. Iulia și care se va realiza pe parcele aflate în proprietatea Comunei Vladimirescu, ca și pe parcele private, aflate în proprietatea IMOTRUST S.A.

- **Strada S2 (Parcela 5 – Zona 1 – Scenariu 2)**, în suprafața de cca. 1637 mp, care asigură accesul la parcele cu funcțiune servicii/comerț.

- **Parcela 2 – Zona 1**, în suprafața de 570 m, care asigură accesul la stația S.R.M. aflată pe parcela cu CF nr. 329821 Vladimirescu.

- **Parcela 1 – Zona 2**, în suprafața de 88 mp, care facilitează accesul pietonal între trotuarul existent de-a lungul drumului național DN7 și zona pietonală aferentă drumului colector propus prin prezenta documentație.

4. SVc – zonă spații verzi amenajate

Utilizări permise: spații verzi compacte.

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 sau platformă pavată/betonată.

Parcelele CF nr. 334969 Vladimirescu și CF nr. 334322 Vladimirescu reprezintă parcele cu funcțiunea spatii verzi. Aceste parcele își vor păstra funcțiunea existentă, cu excepția suprafetei de zona verde dislocată pentru realizarea drumului colector propus.

Se propune schimbarea de destinație a parcelelor cu CF nr. 334323 Vladimirescu și CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicație terestra în Spatii verzi amenajate, în suprafața totală de 433 mp, deoarece în urma reorganizării circulațiilor în incinta, drumurile aflate pe cele două parcele nu vor mai avea continuitate.

Se propune realizarea unei zone verzi compacte, în suprafața de aproximativ 175 mp, reprezentată de Parcela nr. 3 – Zona 1.

Se propune zona verde de aliniament aferentă drumului colector propus și a străzii nou propuse ce leagă drumul colector de str. Augusta, conform profilelor stradale propuse.

5. TE – zonă constructii/amenajari tehnico-edilitare

Utilizări permise: amenajari/installații tehnico-edilitare (post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platformă gospodărească, etc.)

JUDEȚUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 218.....din 31.10.2018

Arhitect șef,

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Parcela 1 - Zona 3 va fi destinată construcțiilor/amenajărilor tehnico-edilitare și va avea o suprafață de aprox. 96 mp.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitizează, 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 incadrat în intravilanul localității Vladimirescu astfel:

- UTR nr. 14 – cu funcțiunea dominantă institutii și servicii de interes public, subzona IS – institutii și servicii de interes public și SP – spații verzi amenajate.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 14, chiar în condițiile introducerii a unor noi funcțiuni, precum zona rezidențială – locuinte colective și zona tehnico-edilitara, nu se va modifica funcțiunea dominantă instituită prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Intocmit,

Arh. Gheorghe SECULICI



arh. Andreea TUTU

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 218.....din 31.10.23

Arhitect șef,



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 232/2021
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire "ZONA SERVICII /COMERT,
 proiect: AMENAJARI INCINTA, ALEI
 AUTO SI PIETONALE,
 SPATII VERZI, ELEMENTE
 PUBLICITARE – ZONA 2"
 Intravilan loc. Vladimirescu,
 jud. Arad
 Beneficiar: IMOTRUST S.A.,

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

"ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2"

Intravilan loc. Vladimirescu, jud. Arad

Interventiiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- realizarea unui drum colector, care va afecta parcelele CF nr. 334418, 334322, 334325, 334326, 334327, 334788, 330834, 330842, 330838, 330800 Vladimirescu, care va lega str. Cetatii Orod de str. Iulia;
- extinderea retelelor tehnico-edilitare la fiecare parcela nou propusa;
- amenajarea acceselor carosabile si pietonale pentru fiecare parcela propusa;
- schimbarea de destinatie a parcelelor CF nr. 334323 Vladimirescu si CF nr. 334321 Vladimirescu, din Cai de comunicatie terestra in Spatii verzi amenajate.

Interventiiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Operatiuni cadastrale de unificare si reparcelare a imobilelor;
- Realizare strada nou propusa intre drum colector si str. Augusta;
- Reglementare parcele pentru destinatia de Cai de comunicatie terestra;
- Reglementare parcele pentru destinatia de Locuinte colective – regim redus de inaltime;
- Reglementare parcele pentru destinatia de Spatii servicii/Comert;
- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- Amenajare zone verzi compacte.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU "ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONAL, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2"	-
Etapa II*	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea realizarii drumului colector.	Primaria Vladimirescu
Etapa III	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrarilor necesare in vederea construirii cladirilor care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONAL, SPATII	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

	VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2" si pentru extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare , dupa caz.	
Etapa IV*	Obtinere Autorizatie de Construire pentru realizarea drumului colector** .	IMOTRUST S.A. sau beneficiarul investitiei (dupa caz)
Etapa V	Obtinere Autorizatie de Construire pentru construirea cladirilor care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONAL, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2" si pentru extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare , dupa caz.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI*	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa IV.	Primaria Vladimirescu
	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa V.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII*	Receptia la terminarea lucrarilor pentru realizarea drumului colector** .	Primaria Vladimirescu
Etapa VIII	Receptia la terminarea lucrarilor pentru construirea cladirilor care fac obiectul PUZ si RLU "ZONA SERVICII/COMERT, AMENAJARI INCINTA, ALEI AUTO SI PIETONAL, SPATII VERZI, ELEMENTE PUBLICITARE – ZONA 2" si pentru extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare .	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IX	Declararea in vederea impunerii la organele financiare locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz.	IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

* Drumul colector se va realiza de catre Comuna Vladimirescu si va fi prevazut in Etapa I, cel putin cu un strat de pietris. In etapa II, drumul se va realiza pana la finisajul asfaltic.

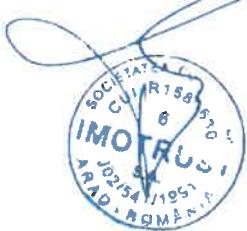
**Primaria Vladimirescu va suporta cheltuielile exclusiv pentru executia urmatoarelor lucrari aferente drumului colector: trotuare, parte carosabila, sistem de colectare si evacuare ape pluviale de pe suprafata carosabila, iluminat public. Extinderile/supradimensionarile de retele vor fi suportate de catre IMOTRUST S.A. sau proprietarul parcelei (dupa caz). Bransarea/racordarea la reteaua de apa si canalizare va fi obligatorie pentru fiecare parcela. Bransarea la energie electrica va fi obligatorie pentru fiecare parcela construibila, cu exceptia in care asigurarea cu energie electrica se va realiza in sistem propriu, cu panouri fotovoltaice. Se interzice folosirea unor sisteme de producere a energiei electrice si termice poluante (lemn, ulei ars, etc).

Se vor putea emite Autorizatii de Construire pentru terenurile care au prevazute prin prezenta documentatie acces din drumul colector, inainte ca acesta sa fie executat.

Beneficiar,

Specialist cu drept de semnatura RUR,

SC IMOTRUST S.A.



Arh. Gheorghe SECULICI

