S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PUZ si RLU aferent pentru "Zona servicii" jud. Arad, com. Vladimirescu, Dc 68/ Str. Pădurii CF 320116 (vechi 3143547), CF 320117 (vechi 314355), 325850 (vechi 318098), CF 320118 (vechi 318097)

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. (Art. 1) Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta sistemul de norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele zonei propusa spre reglementare prin prezenta documentatie.

Având caracter de reglementare, acesta cuprinde prevederi detaliate referitoare la modul in care pot fi ocupate terenurile, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile legale, astfel incât sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

P.U.Z. şi R.L.U. aferent acestuia, odata aprobate prin hotarârea Consiliului Local – in baza avizelor, acordurilor, procedurii de informare si consultare a publicului si cea de transparenta decizionala, conform prevederilor legislatiei in vigoare – devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

Aprobarea unor modificari ale PUZ si RLU prezent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei relevanta pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

1.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

1.3. (Art. 2) Domeniul de aplicare

Documentatiile de urbanism au caracter de reglementare specifica şi stabilesc reguli ce se aplica direct asupra localitatilor şi partilor din acestea pâna la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Dupa aprobarea PUZ si RLU se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Zonificarea functionala a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activitati ce s-au propus a se desfaşura pe teren şi de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare şi de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

P.U.Z şi R.L.U. aferent cuprind norme obligatorii in vederea autorizarii constructiilor pentru orice categorie de teren aflat in limita zonei reglementate in suprafata de 8.000 mp – identificata prin **CF 320116** (vechi 3143547), **CF 320117** (vechi 314355), **325850** (vechi 318098), CF **320118** (vechi 318097) Vladimirescu – evidentiata in plansa de Reglementari Urbanistice a P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 44/26.01.2021, eliberat pe Primaria Comunei Vladimirescu, dupa cum urmeaza:

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024

1) Se vor respecta conditiile din **avizul MAPN DT 7339 / 22.07.2022**:

- Respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si zonelor functionale prevazute in documentatie;
- Neafectarea, sub nici o forma, a activitatilor militare, terenurilor si constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in adminsitrarea Ministerului Apararii Nationale;
- Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizatiei de construire;
- Incalcarea oricarei conditii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cat si raspunderea juridica a beneficiarilor;
- Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apararii, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, este necesar sa trimiteti documentatia tehnica DTAC pentru obiectivul de investitii, ce urmeaza a se realiza in zona studiata, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata... si HG 62/1996 privind aprobarea obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificarile si completarile ulterioare;

2) Se vor respecta conditiile din **avizul MAI 579739/26.09.2022**:

- Avizul este conditionat de neafectarea activitatilor specifice si a capacitatii de interventie a unitatilor MAI;
- Avizul este conditionat de respectarea prevederilor Legii 61/1991 pentru sanctionarea faptelor de incalcare a unor norme de convietuire sociala, a ordinii si a linistii publice;

3) Se vor respecta conditiile din **avizul SRI 171009/15.07.2022 si 799758/12.12.2023**:

- Fara conditii;

4) Se vor respecta conditiile din **avizul STS 14465/03.08.2022**:

- Fara conditii;

5) Se vor respecta conditiile din **avizul Ministerului Agriculturii 38289/26.10.2022**:

- Fara conditii;

6) Se vor respecta conditiile din avizul **ANIF 30/21.07.2022**:

- Fara conditii;

7) Se vor respecta conditiile din **avizul Companiei de Apa Arad 13040/01.08.2022**:

- Fara conditii;

8) Se vor respecta conditiile din **avizul Enel 10515122/24.02.2023**:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024

- A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu si-indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 132694/09.11.2022 anexat;
- B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT;
- C. Terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
- D. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se
- interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orce alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
- E. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101/85, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmiuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
- F. Dist. min. De apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
- G. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
- H. Stalpii LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019;
- I. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m,NTE 003/04/00;
- J. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. Si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00;

- K. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. Intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex. va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00;
- L. Dist. min. la TRAVERSAREA masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA cu prize de pamant 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductelor subterane pr. si cea mai apropiata fundatie sau pp a unui stalp LEA ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;
- M. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;
- N. Dist. min. masurata pe orizontala intre peretele conductei subterana de distributie gaz si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00;
- O. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei gaz, regulatoare, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. Intre priza de pamant (10 ohmi) a armaturile metalice si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex.va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;
- P. Pentru obtinerea AVIZULUI DEAMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT asigura asistenta tehnica Arad Municipal suplimentara NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare

9) Se vor respecta conditiile din **avizul Transelectrica 10836/18.07.2022:**

- Fara conditii;

10) Se vor respecta conditiile din **avizul Orange 94/17.08.2022:**

- Fara conditii;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

11) Se vor respecta conditiile din **avizul RDS-RCS 73/03.08.2022**:

- Fara conditii;

12) Se vor respecta conditiile din **avizul Delgaz 213781870/12.07.2022 si 214462672/16.11.2023**:

- Fara conditii;

13) Se vor respecta conditiile din **avizul ISU securitatea la incendiu 4720762/22.07.2022**:

- Fara conditii;

14) Se vor respecta conditiile din **avizul ISU protectie civila 4720763/22.07.2022**:

- Fara conditii;

15) Se vor respecta conditiile **Deciziei Etaapei de încadrare a planului 15971/20.10.2022 emisă de Agentiei de Mediu Arad:**

- Conditii de realizare a planului:
  - ➢ Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la APM Arad, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
  - ➢ Se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;
  - ➢ Pentru orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie notificata APM Arad;
  - ➢ Protectia calitatii apelor:
    - ✓ Este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
    - ✓ Apele uzate igienico-sanitare colectate in bazinul etans vidanjabil se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 002 din HG 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
    - ✓ Apele pluviale potentia impurificate de la platformele de circulatie auto vor fi preepurate corespunzator cu ajutorul unui separator de hidrocarburi inainte de evacuarea lor in laguna de infiltratie. Apele pluviale deversate in laguna de infiltratie se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
  - ➢ Protectia calitatii aerului:
    - ✓ Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
  - ➢ Protectia calitatii solului si subsolului:
    - ✓ Se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie necesare lucrarilor, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
    - ✓ Se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor:
    - ✓ Se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si a apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);
  - ➢ Gestionarea deseurilor:
    - ✓ Vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, precum si a deseurilor tehnologice in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil catre drumul de acces;
    - ✓ Deseurile menajere vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.

- ✓ Se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor;
- ✓ Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile OUG 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;
- ✓ Deseurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;

➢ Protectia biodiversitatii:

- ✓ In conformitate cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, prin memoriul de prezentare a planului propunandu-se respectarea unui procent minim de 15% spatiu verde (aproximativ 3000 mp);
- ✓ Se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- ✓ Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;

- Nu necesita evaluare de mediu, nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.
- Obligatiile titularului - respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

➢ OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006 pentru protectia mediului, cu completarile si modificarile ullterioare;

➢ Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

➢ Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

➢ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;

➢ OUG nr 92/2021 privind regimul deseurilor;

➢ Ordonanta 2/2021 privind depozitarea deseurilor;

➢ Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 dec 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului;

➢ HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;

➢ Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;

➢ HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

➢ Legea Apelor 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

➢ HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare;

➢ Legea 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;

➢ Ordinul MAPPM 462/1993 pentru aprobarea Conditiilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare;

16) Se vor respecta conditiile din **Notificarea DSP 311/15.07.2022**:

- Fara conditii;

17) Se vor respecta conditiile din **avizul Apele Romane 64/13.09.2022**:

- ✓ La urmatoarea faza dupa obtinerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr 828/2019, aviz de gospodarirea apelor, faza de proiectare DTAC+PT

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.

✓ La documentatie se va anexa Studiul hidrogeologic expertizat, in baza caruia se poate aviza executia unor foraje in freatic;

18) Se vor respecta conditiile din avizul **Directia Judeteana de Cultura Arad 573/12.07.2022**:

- In cazul in care in timpul lucrarilor de sapatura apar puncte de vestigii arheologice, se vor opri lucrarle si se va anunta DJC Arad si Primaria Comunei Vladimirescu asupra descoperirilor, in conditiile art 4, alin 3 din Legea 462/2003;

19) Se vor respecta conditiile din **avizul AACR 22677/10.10.2022**:

- Respectarea amplasamentelor si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 225 din 17.05.2021;
- Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 124,17 m (112,17 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12,00 m inaltimea maxima a constructiei);
- Furnizarea la faza DTAC a documentatiei cu coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile;
- Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- 6. Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
- 7. Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona - lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- 8. Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;
- 9. Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;
- 10. Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari / chiriasi / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;
- 11. Beneficiarul si proiectantul / elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare;
- 12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii;

20) Se vor respecta conditiile din **avizul Primăriei Com. Vladimirescu – administrator drumuri 15352/29.09.2022**:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024

- Daca solutia de acces in zona reglementata va afecta partea carosabila a strazii si/sau amenajarile aferente caii de comunicatie rutiera/pietonala/velo, cheltuielile de reparare a acestora vor fi suportate de catre beneficiar/investitor;
- Amenajarea zonei de acces va fi asfaltic, specific DC68 (str. Padurii);
- Scurgerea apelor pluviale din zona reglementata se va rezolva de asa natura incat sa nu afecteze partile cu finisaj asfaltic/pavaj ale DC68 (str. Padurii);
- Razele de racord ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzator gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel incat sa nu fie deteriorat domeniul public datorita virajului acestora;
- Receptia la terminarea lucrarilor pentru investitia din zona reglementata se va realiza doar in momentul in care sunt finalizate si lucrarile de construire pentru punctele de acces in zona reglementata;

(SECTIUNEA 1) - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si

(Art. 3) Terenuri agricole din extravilan

Până la aprobare PUZ va fi clarificat aspectul apartenenţei la intravilanul localităţii a terenurilor propuse spre reglementare si vor fi solicitate strict avizele afectate de aceasta clarificare, daca este cazul.

(Art. 4) Terenuri agricole din intravilan

- Conditii de realizare a planului:
  - ➢ Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la APM Arad, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
  - ➢ Se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;
  - ➢ Pentru orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie notificata APM Arad;
  - ➢ Protectia calitatii apelor:
    - ✓ Este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
    - ✓ Apele uzate igienico-sanitare colectate in bazine etans vidanjabil se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 002 din HG 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
    - ✓ Apele pluviale potentia impurificate de la platformele de circulatie auto vor fi preepurate corespunzator cu ajutorul unui separator de hidrocarburi inainte de evacuarea lor in laguna de infiltratie. Apele pluviale deversate in laguna de infiltratie se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
  - ➢ Protectia calitatii aerului:
    - ✓ Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
  - ➢ Protectia calitatii solului si subsolului:
    - ✓ Se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie necesare lucrarilor, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
    - ✓ Se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor:
    - ✓ Se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si a apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);
  - ➢ Gestionarea deseurilor:
    - ✓ Vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, precum si a deseurilor tehnologice in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil catre drumurile de acces;
    - ✓ Deseurile menajere vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere;
    - ✓ Se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor;
    - ✓ Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile OUG 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;
    - ✓ Deseurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
  - ➢ Protectia biodiversitatii:

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 31 din 24 MAI 2024
Arhitect şef,

- ✓ In conformitate cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, prin memoriul de prezentare a planului propunandu-se respectarea unui procent minim de 20% spatiu verde (1600 mp);
- ✓ Se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- ✓ Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;

(Art. 5) Suprafete impadurite

Nu este cazul.

(Art. 6) Resursele subsolului

Nu este cazul.

(Art. 7) Resurse de apa şi platforme meteorologice

Nu este cazul.

(Art. 8) Zone cu valoare peisagistica şi zone naturale protejate

Conform Legii 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate, actualizata, pe teritoriul administrativ al Comunei Vladimirescu nu se gasesc zone naturale protejate de interes national şi monumente ale naturii (Natura 2000: situri de importanta comunitara – SCI si arii de protectie speciala avifaunistica – SPA etc.), valori de patrimoniu cultural de interes national (monumente istorice de valoare nationala exceptionala), si nu face parte din unitatile administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturala de interes national.

(Art. 9) Zone construite protejate

(1) Conform PUG Vladimirescu, situl nu se afla in zona de protectie pentru situri arheologice.

(2) Dupa aprobarea PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de Directia Judeteana de Cultura Arad.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRE
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 .....din 28 MAI 2024

(SECTIUNEA 2) - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(Art. 10) Expunerea la riscuri naturale

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, Comuna Vladimirescu se regaseste doar in Anexa nr. 5, deci face parte din unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursuri de apa (Râul Mures), dar zona studiata este in afara zonei inundabile.

Comuna Vladimirescu nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren sau amplasate in zone pentru care intensitatea seismica, echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este minimum VII (exprimata in grade MSK).

(Art. 11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi in zonele de servitute şi de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare,

cailor de comunicatie şi altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa fara luarea si implementarea masurilor solicitate de institutiile abilitate.

(2) in sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile şi amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Amplasarea obiectivelor de orice fel in zona de protectie a retelelor edilitare se va face numai dupa obtinerea avizului detinatorului retelei.

(Art. 12) Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura şi destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisa.

(Art. 13) Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care nu beneficiaza de dotarile tehnico-edilitare (apa, canal, electricitate, evacuarea deseurilor) necesare functionarii corespunzatoare este interzisa.

(2) Costurile de realizare a dotarilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiar (investitor), conform Planului de Actiune privind implementarea investitiei anexat documentatiei.

(3) Se vor prevedea urmatoarele:

Apa rece: Apa curenta va fi asigurata de la un put forat contorizat, pana la introducerea retelei edilitare de apa potabile in zona.

Canalizarea menajera: Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare se vor evacua in bazine vidanjabile pana la introducerea retelei edilitare de canalizare menajera in zona.

Canalizarea pluviala: Apele pluviale din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de namol, hidrocarburi si produse petroliere dimensionat corespunzator suprafetelor de colectare si vor fi colectate intr-un bazin de retentie cu infiltrare in sol.

Apele pluviale de pe cladire, de pe trotuare si de pe suprafetele carosabile de incinta, fiind considerate conventional curate, vor fi colectate si directionate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate la nivelul solului intr-o zona de drenare.

Energia termica: Daca este cazul, se va folosi energie geotermala sau energie electrica pentru incalzirea spatiilor. Se va stabili la faza de Autorizatie de construire.

Gaze naturale: Nu este cazul. Se va stabili la faza de Autorizatie de construire.

Energia electrica: Se vor realiza bransamente la reteaua de energie electrica existenta in zona, prin intermediul unui post de transformare in anvelopa 20 kV/ 0,4 kV, conform cerintelor detinatorului de retea.

Gospodarie comunala: Se va prevedea o platforma pentru depozitarea pubelelor, se are in vedere colectarea selectiva a deseurilor si preluarea lor de catre serviciul de salubritate al comunei.

Retelele edilitare precum si toate echipamentele si/sau materiale/substante utilizate care sunt in contact cu apa se vor aviza conform Ordinului 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice/amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
91 28 MAI 2024
Arhitect șef

(Art. 14) Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei şi functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban şi conformare spatiala proprie.

(Art. 15) Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca indicatorii urbanistici sa nu depaseasca:

INDICI CARACTERISTICI:			
CF 320116 (vechi 3143547), CF 320117 (vechi 314355), 325850 (vechi 318098), CF 320118 (vechi 318097)	Regim inaltime	Parter+Mezanin	
S teren = 8.000 mp	H max cornisa	8.00 m (120.86 m NMN)	
	H max coama	12.00 m (124.86 m NMN)	
POT max = 50%	**Spatii verzi**	**Min. 20%**	
CUT max = 0.75	Cota teren natural:	111.62	112.36

(Art. 16) Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentatie de urbanism pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face conform prezentei documentatii de urbanism PUZ şi RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate in domeniul public al statului, judetului Arad sau comunei Vladimirescu sau in proprietatea persoanelor de drept privat.

(SECTIUNEA 3) - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

(Art. 17) Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incât sa se asigure insorirea spatiilor pentru public şi a birourilor.

(2) Se recomanda orientarea spre nord a spatiilor pentru depozitare şi a spatiilor anexe.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect şef.

(Art. 18) Amplasarea fata de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- utilitati: conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii pozate in subteran.
- accesul in zona

(2) in sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâşiile de siguranta şi fâşiile de protectie.

Utilizari interzise:

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente este interzisa

(Art. 19) Amplasarea fata de cai navigabile existente şi cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

(Art. 20) Amplasarea fata de cai ferate din administrarea "S.N.C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

(Art. 21) Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Respectarea amplasamentelor si a datelor precizate in documentatia transmisă spre avizare;

(2) Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la bază Certificatul de Urbanism nr. 10 din 08.01.2019;

(3) Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,50 m (112,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 8,00 m înălțimea maximă a constructiei);

(4) Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislatiei aplicabile;

(5) Organizarea de santier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;(Art. 22) Retrageri fata de fâșia de protectie a frontierei de stat.

(6) Utilizarea pentru incălzire a unor instalatii si echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

(7) Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate in sus;

(8) Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

(9) Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;

(10) Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;

(11) Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari / chiriasi / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;

(12) Beneficiarul si proiectantul / elaboratorul documentatiei tehnice răspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisă spre avizare.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.

(Art. 23) Amplasarea fata de aliniament

Constructiile vor fi amplasate la distanta de minim 18.00 m - maxim 30.00 m fata de limita de proprietate de la frontul stradal, reprezentat de strada Padurii.

(Art. 24) Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Constructiile vor fi amplasate la min. 3,00 m fata de limitele laterale de proprietate, cu exceptia lotului inscris in CF 325850 Vladimirescu, in cadrul caruia constructiile vor fi amplasate la min. 1,50 m fata de limitele laterale de proprietate. În cazul alipirii a doua sau mai multe loturi, limitele laterale vor fi considerate cele ale parcelei rezultate.

(2) Constructiile vor fi amplasate la H/2 dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita posterioara a terenului.

(3) Constructiile edilitare se vor amplasa cu respectarea conditiilor din Codul Civil si a conditiilor de coexistenta emise de detinatorul retelelor in cazul amplasarii in vecinatatea altor retele edilitare.

(4) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(5) Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

(SECTIUNEA 4) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(Art. 25) Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drum direct, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul drumului.

(4) Se vor realiza accese cuplate pentru cele 4 terenuri (2 cate 2) cu latimea de maxim 3.50 m/teren. Pozitia exacta a acestora se va stabili la faza DTAC, in functie de alipirea sau nu a unor loturi reglementate.

(5) Este permisă conectivitatea carosabila a drumului de incinta cu drumul de exploatare de la sud de zona studiata, cu realizarea unui podet peste Cn 463.

(6) Lucrarile de accese carosabile si drumuri de incinta, platforme si parcaje vor fi suportate in intregime de catre investitori.

(Art. 26) Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor şi a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei şi destinatiei constructiei.

(2) in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, prin trotuare.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati motorii şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(SECTIUNEA 5) Reguli cu privire la echiparea edilitara

(Art. 27) Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura de catre investitor posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare (energie electrica) sau sunt propuse solutii locale pana la executia in zona a retelelor edilitare de apa potabila si canalizare menajera, cu obligativitatea bransarii/ racordarii la acestea imediat ce au fost puse in functiune.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLĂDIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

(Art. 28) Realizarea de retele edilitare

(1) Lucrarile edilitare pentru alimentarea cu energie electrica vor fi suportate fie de catre investitor, fie de catre administratorul retelei, in conformitate u Ordinele ANRE in vigoare.

(2) Este permisa autorizarea constructiilor doar daca exista posibilitatea de racordare la reteaua de energie electrica din zona si daca au fost prevazute solutii locale pentru asigurarea apei curente si potabile si a canalizarii menajere, cu obligativitatea bransarii/ racordarii la retelele edilitare ce vor fi executate. Solutiile locaale de asigurare a utilitatilor se vor asigura din fonduri proprii ale investitorilor, iar bransamentele si racordurile la retelele publice vor fi suportate fie de catre investitor sau administratorul retelelor, in conformitate cu ordinele ANRE in vigoare.

(Art. 29) Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Nu este cazul.

(SECTIUNEA 6) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

(Art. 30) Parcelarea

(1) Este permisa parcelarea loturilor cu urmatoarele conditii:

a) Parcelele rezultate sa aibe frontul de min. 25,00 m si sa aiba acces direct sau prin servitute la drumul public;

b) Suprafata parcelei rezultate in urma dezmembrarii sa fie de min. 1.000 mp;

(2) Este permisa unificarea loturilor din zona studiata.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (1) si (2).

(Art. 31) Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu un regim de inaltime de maxim PARTER+Mezanin, inaltime maxima cornisa 8.00 m si coama de 12,00 m.

(Art. 32) Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora şi nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisa.

(3) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute in aşa fel incât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei de amplasament.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din
28 MAI 2024
Arhitect şef,

(SECTIUNEA 7) Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

(Art. 33) Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileşte prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

(3) Vor fi prevazute parcaje corelate cu activităţile concrete care se vor desfăşura în incintă şi cu prevederile HG 525/1996 actualizată, Anexa 5 – Parcaje, dupa cum urmeaza:

A. Construcţii depozitare şi producţie nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
   - activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10 ÷ 100 mp, un loc de parcare la 25 mp
   - activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100 ÷ 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp
   - activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp

B. Construcţii pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi, cu un spor de 30% pentru clienţi

C. Construcţii comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
   - un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp.

(Art. 34) Spatii verzi şi plantate

(1) Pentru zona reglementata vor fi prevazute spatii verzi in proportie de minim 20%.

(2) Apele pluviale de pe spatiile verzi vor fi dirijate la santuri sau rigole de colectare astfel incât sa nu afecteze proprietatile invecinate si proprietatea publica.

(3) Se pot planta arbori cu rol de protectie, respectând prevederile Codului Civil, la o distanta minima de 2,00 m fata de limita de proprietate.

(4) Se pot planta arbusti cu rol de protectie, respectând prevederile Codului Civil, la o distanta minima de 0,60 m fata de limita de proprietate cu inaltimea maxima de 2,00 m, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

(5) Sistematizarea terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor sa nu afecteze proprietatile invecinate si zona cailor de comunicatie.

(Art. 35) Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
a) imprejmuiri opace
b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu

(2) Inaltimea maxima admisa pentru imprejmuire va fi de 2,00 m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Loturile rezultate propuse spre reglementare vor avea urmatoarele functiuni:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

S - zona pentru servicii (functiune dominanta)
Subunităţi:

C – Drum incintă şi platformă carosabilă
P – Platformă parcaje
TE – Zonă tehnico-edilitară
SP – Zone verzi amenajate
PRe1 – Zonă de protecţie Les 20 kV (0,6 m din ax Les)
PRe2 – Zonă de protecţie LEA 20 kV (12 m din ax LEA)
PRe3 – Zonă de protecţie stâlp LEA 20 kV (raza 18 m)
PRcn – Zonă de protecţie canal de desecare (2,5 m de la margine taluz canal)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

S - ZONA PENTRU SERVICII (FUNCTIUNE DOMINANTA)

- SUBZONA: servicii

Functiuni permise: servicii, cladiri administrative, cladiri de birouri, cladiri productie si depozitare complementare activitatii intreprinse, locuinte de serviciu, productie usoara;
Functiuni permise cu conditii: comerţ, cu condiţia asigurării locurilor de parcaje conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5

Functiuni interzise: alte functiuni precum invatamant (crese, gradinite, scoli si altele similare), spatii pentru culte, gospodarie comunala (cimitire), locuinte.

C. P. TE (functiuni complementare): Zona căi de comunicaţie platforme carosabile şi pietonale, parcaje, dotări tehnico-edilitare. Platformele carosabile pot fi utilizate pentru depozitare în aer liber, cu condiţia respectării prevederilor avizatorului E-Distribuţie Banat S.A.

SP - Zona verde (functiune complementară): amenajare spaţii verzi în procent de min.. 20 %.

PRe1 – Zonă protecţie Les 20 kV:

- nu se vor amplasa fundaţii la min. 0,60 m faţă de ax Les 20 kV

PRe2 – Zonă protecţie LEA 20 kV:

- nu se vor realiza constructii si amenajari pe zona de protectie LEA 20 kV, de 12 m masurati de o parte si de alta a axului LEA existenta

PRe3 – Zonă protecţie stalp LEA 20 kV:

- distanta minima de apropiere masurata pe orizontala intre axul LEA 20 kV existent şi cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai apropait stalp din zona de apropiere.

PRcn – Zona protectie canal Cn 463

- nu se vor amplasa constructii pe zona de protecţie a canalului, respectiv min. 2,5 m masurati de la marginea taluzului canalului.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Soluţia urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetaţie.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizaţie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Intocmit,
arh. Iordan Dan

Specialist RUR
arh. Doriana BALOGH

RUR
Doriana Gabriela P.
BALOGH
arhitect

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect şef,

S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

TEKTONIK
ARHITECTURA si DESIGN

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTICII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona servicii"
AMPLASAMENT:	jud. Arad, com. Vladimirescu, Dc 68, CF320118 (vechi 318097), CF 320116 (vechi 318097), CF 320117 (vechi 314355), 325850 (vechi 318098)
BENEFICIAR:	Obreja Cristina si Andreea Claudia, Cozma Vasile si Luciana Georgeta, Usca Cristian Lazar, Nini Rodica, Ratz Nicolae si Eugenia Victoria
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
COORDONATOR:	S.C. ARHITECTONIC S.R.L. - arh. Doriana BALOGH
NUMAR PROIECT:	06/2021

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

Implementarea investitiei se va realiza dupa cum urmeaza:

Etapa I: consta in lucrarile de amenajarea accesurilor pe teren, realizarea bransamentelor la energia electrica, a zonelor tehnico-edilitare si sistematizarea cu imprejmuirea terenului. Durata de realizare a acestei etape este estimata la **1 an de zile din momentul aprobarii PUZ** si consta in obtinerea documentatiilor pentru autorizarea lucrarilor, demararea lucrarilor de constructii si terminarea lor.

Etapa II: consta in realizarea unor constructii de tip hala cu destinatia de servicii. Durata de realizare a acestei etape este estimata la **2 ani de zile** si consta in obtinerea documentatiilor pentru autorizarea lucrarilor, demararea lucrarilor de constructii si terminarea lor. Aceasta etapa poate fi realizata concomitent cu etapa I in conditiile in care in continutul ei se respecta si se realizeaza etapa I.

Durata totala estimata a investitiei este de **3 ani de zile.**

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef,

3. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI

Investitia va fi finantata integral din fonduri private care vor fi alocate pentru: elaborarea documentatiilor tehnico-economice in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor conform prevederilor legale, amenajarea acceselor carosabile in incinta, realizarea investitiei propriu-zise si asigurarea cheltuielilor de exploatare.

Asigurarea utilitatilor pentru buna functionare a obiectivului va fi suportata de catre investitor sau de catre operatorul de distributie, conform legislatiei actuale.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CATRE AUTORITATILE LOCALE

Nu este cazul deoarece costurile pentru realizarea investiilor vor cădea în sarcina proprietarului. Nu se propun noi dotări de interes public.

5. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALELE SERVITUTI

Functiunea principala solicitata de investitori este cea de servicii / comert.
Extrasele CF nu au inscrieri privitoare la sarcini. Nu se propun noi servituti.
In zona exista dotari de interes public si anume drumul comunal Dc68 (Str Padurii) si Lea 20 kV.
Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotari de interes public in afara celor deja existente.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 31 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.

Intocmit,
Arh. IORDAN Dan
.....

arh. cu drept de semnatură RUR,
Arh. BALOGH Doriana
.....

RUR
Doriana Gabriela P.
BALOGH
arhitect

Insusire beneficiar,

COZMA LUCIANA-GEORGETA
.....

COZMA VASILE
.....

LAZEA (OBREJA) CRISTINA-GEANINA
.....

OBREJA ANDREEA-CLAUDIA
.....

USCA CRISTIAN-LAZAR
.....

NINI RODICA
.....

RATZ NICOLAE
.....

RATZ EUGENIA VICTORIA
.....

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 91 din 28 MAI 2024
Arhitect șef.