ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

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

Nr. 7109/20.05.2024

APROB
Primar,
Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

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

"Zonă servicii"
str. Pădurii (DC 68), loc. Vladimirescu, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **OBREJA Cristina Geanina si Andreea Claudia, COZMA Vasile si Luciana Georgeta, USCA Cristian Lazar, NINI Rodica, RATZ Nicolae si Eugenia Victoria**, cu domiciliul/sediul în jud. Arad, com. Vladimirescu, loc. Cicir, str. Mihail Jora, nr. 12 (fost 357), bl. -, sc. -, et. -, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 5529 din 16.04.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **"Zonă servicii", str. Pădurii (DC 68), loc. Vladimirescu, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	320116 Sporadic 314354	**3 000**	OBREJA Cristina Geanina și Andreea Claudia	extravilan	Arabil
2	320117 Sporadic 314355	**2 000**	COZMA Vasile și Luciana Georgeta	extravilan	Arabil
3	325850 Sporadic 318098	**1 000**	USCĂ Cristian Lazăr și NINI Rodica	extravilan	Arabil
4	320118 Sporadic 318097	**2 000**	RATZ Nicolae și Eugenia Victoria	extravilan	Arabil
	TOTAL	**8 000**			

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

- Inițiator și beneficiar: **OBREJA Cristina Geanina si Andreea Claudia, COZMA Vasile si Luciana Georgeta, USCA Cristian Lazar, NINI Rodica, RATZ Nicolae si Eugenia Victoria**
- Proiectant general: **SC TEKTONIK ARHITECTURA ȘI DESIGN SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Doriana BALOGH**
- Proiect nr.: **6/2021**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 225/17.05.2021** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, prelungit, și a **Avizului de Oportunitate nr. 4/11.02.2022** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobat de către Primarul Comunei Vladimirescu.
- Tarif de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.: OP nr. 90/08.05.2023;

- Documentaţia de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Art.18, și conține:

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

  B. Piese desenate: 00U – Încadrare în teritoriu; 01U – Situaţia existentă; 02U – Reglementări urbanistice - zonificare; 03U – Reglementări edilitare; 04U – Proprietatea asupra terenurilor; 05U – Posibilitati de mobilare urbana; 06U – Ilustrare urbanistică;.

  C. Avize

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

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr./data aviz
1.	Avizul de Oportunitate	4/11.02.2022
2.	O.C.P.I.	731/2024
3.	M.Ap.N – Stat Major General	7339/22.07.2022
4.	M.A.I.	579.738/26.09.2022
5.	S.R.I.	799758/12.12.2023
6.	S.T.S.	14465/03.08.2022
7.	M.A.D.R.	63/01.02.2024
8.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	13040/01.08.2022
9.	Orange Romania Communications S.A.	94/17.08.2022
10.	RCS&RDS	73/03.08.2022
11.	Delgaz Grid SA	214462672/16.11.2023
12.	Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad	311/15.07.2022
13.	I.S.U. "Vasile Goldiş" Arad - PSI	4720762/22.07.2022
14.	I.S.U. "Vasile Goldiş" Arad – protecţia civilă	4720763/22.07.2022
15.	Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	15971/20.10.2022
16.	Aviz Apele Române	64/13.09.2022
17.	Enel Distribuţie	19653264/01.04.2024
18.	Direcţia Judeţeană pentru Cultură Arad	573/12.07.2022
19.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	40712/20.03.2024
20.	ANIF Arad	30/21.07.2022
21.	Acord administrator DC68 (str. Pădurii)	15352/29.09.2022
22.	Studiu geotehnic	210/2023
23.	CJ Arad – Arhitect-șef	7/18.04.2024

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentaţia întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. nr. 225/17.05.2021, a Avizului de Oportunitate nr. 4/11.02.2022** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 10025/28.06.2022 privind informarea şi consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor** P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 şi ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 255/20.12.2023 – **nu au fost aduse obiecții din partea publicului referitoare la documentația elaborată în nici una dintre etapele de elaborare;**

- elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. şi R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată;
- documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

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

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **"Zonă servicii", str. Pădurii (DC 68), loc. Vladimirescu, jud. Arad** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **OBREJA Cristina Geanina si Andreea Claudia, COZMA Vasile si Luciana Georgeta, USCA Cristian Lazar, NINI Rodica, RATZ Nicolae si Eugenia Victoria**, proiect nr. **6/2021** elaborat de **SC TEKTONIK ARHITECTURA ȘI DESIGN SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. Doriana BALOGH**, pentru zona în suprafață de **8.000 mp** identificată prin **CF nr. 325850, 320116, 320118, 320117 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

  S – zonă pentru servicii (funcțiune dominantă)

  Functiuni permise: servicii, cladiri administrative, cladiri de birouri, cladiri productie si depozitare complementare activitatii intreprinse, locuinte de serviciu, productie usoara;

  Functiuni permise cu conditii: comerț, cu condiția 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 comunicație platforme carosabile și pietonale, parcaje, dotări tehnico-edilitare. Platformele carosabile pot fi utilizate pentru depozitare în aer liber, cu condiția respectării prevederilor avizatorului E-Distribuție Banat S.A.

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

  PRe1 – Zonă protecție Les 20 kV:

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

  PRe2 – Zonă protecție 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 protecție stalp LEA 20 kV:

  - distanta minima de apropiere masurata pe orizontala intre axul LEA 20 kV existent și 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 protecție a canalului, respectiv min. 2,5 m masurati de la marginea taluzului canalului.
- Regim de inaltime: P+Mezanin; H. max. cornișă/coamă = 8,00 m (120,86 NMN) / 12,00 m (124,86 NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 50,00 %; C.U.T. max.: 0,75;

- retragerea faţă 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;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: 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.
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: construcţiile vor fi amplasate la H/2 dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita posterioara a terenului.
- parcaje: conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5.
- Spaţii verzi: minim 20% din suprafaţa parcelelor de servicii.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentaţiei **este de 2 ani** de la data aprobării prin prezenta hotărâre. Se vor avea în vedere condiţiile avizului 7/18.04.2024 emis de arhitect-şef CJ Arad.

Art. 3. Cheltuielile integrale pentru realizarea şi buna funcţionare a investiţiei vor fi suportate de către iniţiatorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părţi din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent – proiect nr. 6/2021 elaborat de SC TEKTONIK ARHITECTURA ŞI DESIGN SRL.

Art. 4. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea obiectivului şi nici pentru oricare alte investiţii conexe necesare funcţionării corespunzătoare a obiectivului.

Art. 5. Autorizaţia de construire pentru obiectivele de servicii admise se va emite numai dacă conţinutul documentaţiei tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a accesului şi căilor de circulaţie – sau dacă acestea au fost autorizate anterior – în zonă.

Art. 6. Lucrările care fac obiectul documentaţiei de urbanism 6/2021 elaborată de SC TEKTONIK ARHITECTURA ŞI DESIGN SRL se vor executa prin grija şi pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate şi avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, în concordanţă cu planul de acţiune pentru implementarea investiţiei propuse prin PUZ.

Art. 7. Elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. şi R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează beneficiarul OBREJA Cristina Geanina si Andreea Claudia, COZMA Vasile si Luciana Georgeta, USCA Cristian Lazar, NINI Rodica, RATZ Nicolae si Eugenia Victoria, sub supravegherea autorităţilor publice locale prin Primarul Comunei Vladimirescu şi Compartimentul Urbanism, Cadastru şi Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, pentru atribuţiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-şef,

Laura Manuela SUCIU