



Nr. 10099 / 23.07.2024

APROB



REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE
privind **APROBAREA** documentației de urbanism **P.U.Z. și R.L.U. aferent**

"Zona servicii, depozitare și comerț"
DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **BALOGH Doriana pentru DRASOVEAN Onita și SERBAN Maria**, cu domiciliul/sediul în jud. Arad, mun. Arad, str. Oituz, nr. 119A, bl. -, sc. -, et. -, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 8282 din 11.06.2024,

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 **"Zona servicii, depozitare și comerț" DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	336033	2 333	DRAȘOVEAN ONIȚA	extravilan	Arabil
2	335951	2 434	DRAȘOVEAN ONIȚA	extravilan	Arabil
3	336026	2 533	ȘERBAN MARIA	extravilan	Arabil
	TOTAL	7 300			

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

- Inițiator și beneficiar: **DRAȘOVEAN Onița și ȘERBAN Maria**
- Proiectant general: **SC ARHITECTONIC SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Doriana BALOGH**
- Proiect nr.: **164/2023**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 165/31.05.2023** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, prelungit, și a **Avizului de Oportunitate nr. 4/19.12.2023** 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. 337/16.05.2024;
- Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare și 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 și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor 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: 01S – Încadrarea în PUG aprobat; 02S – Încadrarea în zonă; 03S – Încadrarea în zonă – posibilități amenajare drum colector; 01A – Situația existentă; 02A – Reglementări urbanistice - zonificare; 03A – Reglementări edilitare; 04A – Proprietatea asupra terenurilor; 05A – Ilustrare urbanistică; 06A – Propunere mobilare.

C. Avize

Documentația conține următoarele avize solicitate prin **C. U.**:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr./data aviz
1.	Avizul de Oportunitate	4/19.12.2023
2.	O.C.P.I.	2162/2023
3.	M.Ap.N – Stat Major General	3718/11.03.2024
4.	M.A.I.	354230/16.04.2024
5.	S.R.I.	288859/18.04.2024
6.	S.T.S.	17883/23.04.2024
7.	M.A.D.R.	231/30.04.2024
8.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	16713/24.08.2023
9.	Orange Romania Communications S.A.	195/03.08.2023
10.	Orange Romania S.A.	96078510/6384/2493/31.07.2023
11.	RCS&RDS	116/25.07.2023
12.	Delgaz Grid SA	214321495/25.07.2023
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	41/06.02.2024
14.	I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad - PSI	1922369/19.02.2024
15.	I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad – protecția civilă	1922368/19.02.2024
16.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	9718/04.06.2024
17.	Aviz Apele Române – ABA Mureș	19/18.04.2024
18.	Enel Distribuție	17955351/01.08.2023
19.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	41/U/26.02.2024
20.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4239/10.04.2024
21.	ANIF Arad	66/26.09.2024
22.	CJ Arad - SADP	4848/07.03.2024
23.	IPJ Arad – Serviciul rutier	161.119/22.03.2024
24.	Studiu geotehnic	282/2024
25.	CJ Arad – Arhitect-șef	10/06.06.2024

▪ **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentația întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. nr. 165/31.05.2023, a Avizului de Oportunitate nr. 4/19.12.2023** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 1812/07.02.2024 privind informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și 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 și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

- o documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

în conformitate cu prevederile Art. 25, Art. 27¹ - lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, propun Consiliului Local Vladimirescu **APROBAREA documentației**, după următoarea structură:

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: "**Zona servicii, depozitare și comerț**" DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **DRAȘOVEAN Onița și ȘERBAN Maria**, proiect nr. **164/2023** elaborat de **SC ARHITECTONIC SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. Doriană BALOGH**, pentru zona în suprafață de **7.300 mp** identificată prin **CF nr. 336033, 335951, 336026 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- o funcțiuni:

IS1 – zonă pentru servicii și depozitare (funcțiune dominantă)

Funcțiuni permise: clădiri servicii și depozitare, birouri administrative, platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;

Funcțiuni permise cu condiții: comerț, cu condiția încadrării într-o suprafață construită maximă de 1.000 mp pentru această funcțiune și depozitare deșuri nepericuloase și periculoase, în cadrul acestora din urmă încadrându-se baterii, deșuri electrice, etc., cu condiția asigurării de platforme depozitare în concordanță cu legislația de mediu în vigoare, producție nepoluantă, cu condiția adaptării acceselor și platformelor carosabile la gabaritele necesare autovehiculelor de transport materie primă și produse finite;

Funcțiuni interzise: - construcții pentru activități de producție industrială poluantă.

- o Regim de înălțime: P+1E; H. max. = 12,00 m (112,70 NMN);
- o Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 50,00 %; C.U.T. max.: 0,80;
- o retragerea față de aliniament:
 - etapa 1 – minim 24,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 35,00 m față de margine carosabil;
 - etapa 2 – minim 6,00 m față de limita de proprietate rezultată după dezmembrarea din imobilul inițial a terenului rezervat pentru dezvoltări ulterioare – drum colector, respectiv min. 35,00 m față de margine carosabil
- o retrageri minime față de limitele laterale:
 - pe latura estică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 1,50 m, dar nu mai puțin de H/2;
 - pe latura vestică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2.
- o retrageri minime față de limitele posterioare: min. 55,00 m.
- o parcaje: conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5.
- o spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei de servicii.
- o funcțiuni complementare:

Cc 1a – Acces propus din DJ 709 în etapa 1

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R_{min} = 12,00$ m

- accesul existent la km 4+105 dreapta va fi completat în etapa 1 cu benzi de accelerare/ decelerare în funcție de traficul preconizat pentru incintă și conform aviz administrator drum

Cc 1b – Drumuri colectoare – etapa 2 și acces propus din DJ 709 etapa 2

- se va rezerva teren pentru posibilitatea dezvoltării ulterioare a unui drum colector dreapta-stânga accesului existent ($S = \text{cca. } 1.106 \text{ mp}$)
- suprafața de teren rezervată pentru posibilități de dezvoltare ulterioară va fi dezmembrată și cedată domeniului public exclusiv după execuția pe terenurile private reglementate (CF nr. 336026, 335951 și 336033 Vladimirescu), de către investitorii interesați, a drumului colector spre incintele învecinate aflate la est și vest, în condiții contractuale agreeate între proprietarii de drept ai terenului și proprietarii învecinați sau interesați
- amenajarea drumurilor colectoare și modificarea accesului existent/ racordarea la acesta la momentul respectiv se va realiza din fonduri ale investitorilor învecinați interesați, pe terenul rezervat în acest scop, cu compensarea proporțională a valorii accesului din DJ 709 utilizat în comun și a terenului alocat, rezervat în acest scop
- drumurile colectoare vor avea un prospect general de 14,00 m și vor include carosabil îmbrăcăminte asfaltică min. 5,50 m cu câte o bandă de circulație pe sens, pistă biciclete, alei pietonale spre incintele cu activități economice, zone verzi, culcuare pentru amplasare subterană utilități, iluminat public
- amenajarea drumurilor colectoare se va realiza din fonduri ale investitorilor învecinați interesați
- pe suprafața rezervată drumului colector pot fi autorizate exclusiv elementele ce țin de accesul din DJ 709, bransamente/ racorduri utilități și platforme care asigură accesul dinspre drumul colector spre cele 1-2 parcele ale zonei mixte care pot rezulta în incintă, dar nu alte tipuri de platforme carosabile.

P 1b – Platforme carosabile destinate accesului la zona servicii și depozitare

- pe suprafața rezervată drumului colector pot fi autorizate platforme care asigură accesul dinspre drumul colector spre cele 1-2 parcele ale zonei mixte care pot rezulta în incintă, dar nu alte tipuri de platforme carosabile.

SP 1b - Zone verzi amenajate în zona căilor de comunicație drum colector

- în cadrul Zonei căi de comunicație – drum colector, se pot amenaja zone verzi

P 1 – Platforme carosabile, depozitare în aer liber și parcaje

- Vor fi amenajate grupuri parcaje autoturisme angajați, conform HG 525/1996, Anexa 5:
 - A. Construcții depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafața de $10 \div 100 \text{ mp}$, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafața de $100 \div 1.000 \text{ mp}$, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
 - B. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
 - C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de $400 \div 600 \text{ mp}$

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 ÷ 1.000 mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț).

SP 1 – Zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20 %, corespunzând funcțiunii de depozitare propuse

TE 1 – Zonă tehnico-edilitară

- zona tehnico-edilitară poate fi amenajată în afara limitei de construibilitate propusă pentru construcțiile P+1E dar în afara Zonei căi de comunicație – drum colector, cu excepția bransamentelor existente (energie electrică)
- pot fi realizate: puț forat, stație pompe, rezervă incendiu, generator electric, post transformare, bazine vidanjabile, bazine stocare ape pluviale, separatoare hidrocarburi, etc

PRcn 1 – Zonă de protecție canal de desecare (2,5 m de la margine taluz canal)

- interdicție de amenajare teren sau construire clădiri minim 2,50 m măsurați din marginea taluzului
- drumul colector propus spre est se va amenaja la min. 2,50 m față de margine taluz canal de desecare

PRdj 1 – Zonă de protecție a DJ 709

- interdicție de construire clădiri la min. 21 m de la marginea carosabilului drumului județean DJ 709.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentației **este de 3 ani** de la data aprobării prin prezenta hotărâre. Se vor avea în vedere prevederile art. 56, alin. (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și ale art. 28, alin. (3) din 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.

Art. 3. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiției vor fi suportate de către inițiatorul și beneficiarul documentației de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părți din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent – proiect nr. 164/2023 elaborat de SC ARHITECTONIC SRL.

Art. 4. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea obiectivului și nici pentru oricare alte investiții conexe necesare funcționării corespunzătoare a obiectivului.

Art. 5. Autorizația de construire pentru obiectivele de servicii admise se va emite numai dacă conținutul documentației tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a accesului și căilor de circulație – sau dacă acestea au fost autorizate anterior în zonă, conform prevederilor PUZ.

Art. 6. Asupra drumului colector, care se va dezmembra din amplasamentul reglementat în etapa II, se va nota servitute de trecere în favoarea beneficiarilor terenurilor adiacente, conform prevederilor documentației de urbanism.

Art. 7. Drumul colector poate fi donat Comunei Vladimirescu numai după dotarea integrală a acestuia conform prevederilor din documentația de urbanism și numai după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.

Art. 8. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism 164/2023 elaborată de SC ARHITECTONIC SRL se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a

investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, **în concordanță cu planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ.**

Art. 9. Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Art. 10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul DRASOVEAN Onita și SERBAN Maria, sub supravegherea autorităților publice locale prin Primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, pentru atribuțiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-șef,

Laura Manuela SUCIU

