

SC ARHITECTONIC SRL
Arad, str. Oituz, nr. 119A
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
tel: 0726 375 327
email: dorianasg@yahoo.com

Proiect nr. 185/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. proiect.: „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE
AGRICOLE IN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA”
Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad,
Beneficiar: SC AGROIND CAUACEU SA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant PUZ

„CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE IN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA”

loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad

CF nr. 336600 (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072,

329375) Vladimirescu

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) Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) afereant planului urbanistic zonal (denumit prescurtat P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(3) 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..

(4) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor afereante acestora.

(5) Odată aprobat de către Consiliul Local Vladimirescu, împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. afereant acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării

- o Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- o 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;
- o Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. afereant P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- o 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;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- o 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;
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- o Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- o Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- o Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 17 din 28 NOV. 2024
Arhitect șef,

- 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 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 pe orice categorie de teren cuprins în zona reglementată, identificată prin imobilul înscris în C.F. nr. 336600 (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072, 329375) Vladimirescu, nr. cad. 336600, în suprafață totală de 31.007 mp, având categoria de folosință "curți construcții", situat în intravilanul localității Vladimirescu, județul Arad.

(2) 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.

(3) 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.

(4) În aplicarea prevederilor prezentei documentații se vor respecta condițiile din avizele și acordurile obținute, respectiv:

4.1 Se vor respecta condițiile avizului favorabil privind documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **MApN, nr. 2324/01.03.2023**:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.

4.2 Se vor respecta condițiile avizului favorabil privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, nr. 17471/13.03.2023**:

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 42 din 25.01.2022 emis de Primăria Comunei Vladimirescu, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

4.3 Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD, nr. 402/06.09.2024**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

Pentru obținerea notificării de asistență de specialitate de sănătate publică - faza DTAC titularul va prezenta studiul de impact asupra sănătății publice, conform OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 11.

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

4.4 Se vor respecta condițiile acordului de SECURITATE LA INCENDIU emis de către I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ” – ARAD, nr. 1923278/01.10.2024:

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..

4.5 Se vor respecta condițiile acordului de PROTECȚIE CIVILĂ emis de către I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ” – ARAD, nr. 1923279/01.10.2024:

Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z..

4.6 Se vor respecta condițiile DECIZIEI ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 15787/05.10.2023 privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emisă de către **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD:**

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad;

Protecția calității apelor:

- apele uzate menajere și igienico-sanitare vor fi evacuate în bazin vidanjabil. Apele menajere și igienico-sanitare evacuate vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile H.G 188/2002 cu modificările și completările ulterioare privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 002;
- apele pluviale colectate de pe platformele carosabile posibil poluate cu hidrocarburi, preepurate într-un separator de hidrocarburi, evacuate într-un bazin de retenție și utilizate la stropitul zonelor verzi/pentru spălarea platformelor vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile H.G 188/2002 cu modificările și completările ulterioare privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 001.
- 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.

Protecția calității aerului:

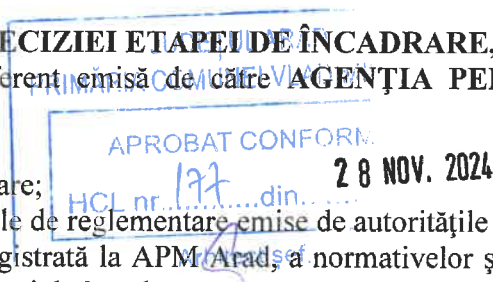
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse). Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987, „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor. Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere. Deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;



- deșeurile 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 Ordonanță de urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;

Protecția biodiversității:

În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție. Se va respecta procentajul de spațiu verde prevăzut în plan - 6585 mp, reprezentând 20% din suprafața amplasamentului. Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor. Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor emise/eliberate de autoritățile competente (conform Certificatului de Urbanism anexa la documentație precum și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestora).

Alte condiții

Este obligatorie respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține acord de mediu înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.

4.7 Se vor respecta condițiile avizului de gospodărire a apelor emis de către A.N.A.R. – A.B.A. MUREȘ – SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD, nr. 59/20.09.2024:

1. La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărire a apelor, faza de proiectare DTAC+Pth.

2. La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic.

4.8 Se vor respecta condițiile avizului de amplasament emis de către COMPANIA DE APĂ ARAD SA, nr. 3847/10.03.2023:

Notă:

Acordul nu este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă-canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea DTAC] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnică-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad SA:

- are în exploatare rețele publice de apă potabilă

- nu are în exploatare rețele publice de apă potabilă și de canalizare menajeră.

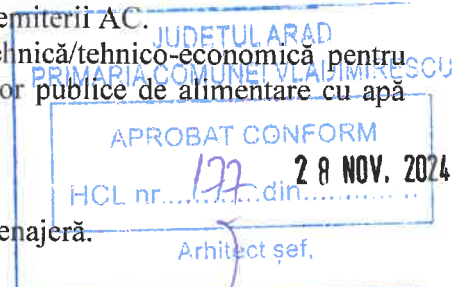
CONDIȚII:

1. Rețelele de distribuție de apă potabilă din loc. Vladimirescu, nu mai pot asigura debitul/presiunea de serviciu normală în acest moment, ele fiind la capacitatea maximă pe care o poate asigura rețeaua de distribuție din zonă. Pentru asigurarea unui debit de apă potabilă corespunzător pentru propunerile actuale și viitoare de dezvoltare în loc. Vladimirescu, este necesar a se realiza o legătură nouă din rețeaua de distribuție a mun. Arad.

2. Pentru a putea prelua debitele de ape uzate menajere, pentru propunerile actuale și viitoare de dezvoltare în loc. Vladimirescu, este necesară mărirea capacității Stației de Transfer Ape menajere existente (SPAU Progresului), deoarece în acest moment funcționează la capacitate maximă.

3. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați 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 împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

4. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se



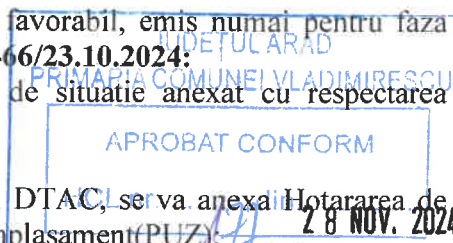
precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

5. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

4.9 Se vor respecta condițiile avizului de amplasament favorabil, emis numai pentru faza P.U.Z., de către **REȚELE ELECTRICE BANAT SA, nr. 2464746/23.10.2024**.

Construcțiile propuse se vor realiza conform planului de situație anexat cu respectarea următoarelor condiții:

1. In zona exista LEA 0,4kV ce nu apartine UO ARAD;
2. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament (PUZ);
3. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;
4. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi;
5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
6. 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 orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
7. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;
8. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
9. 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;
10. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastra (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;
11. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
12. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00;
13. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcarea AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;
14. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003;
15. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;
16. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;
17. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refutatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003);
18. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
19. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
20. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;
21. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;



22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stălpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stălp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

23. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasuflători, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. în plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;

24. Dist. de sig. în plan oriz., la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES 20kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, NTE 007/08/00;

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție REȚELE ELECTRICE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare.

4.10 Conform avizului favorabil emis de către **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr. 114/15.05.2024**, pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Orange Romania Communications SA nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, Telekom Romania Communications SA este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv – proiectate în afara perimetrului studiat – beneficiarul va obține avizul Telekom Romania Communications SA, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

4.11 Se vor respecta condițiile avizului de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ și RLU, emis de către **DELGAZ GRID SA, nr. 214754623/27.08.2024**:

1. Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

4.12 Se vor respecta condițiile avizului favorabil privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, nr. 27667/28.10.2024**:

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 472,1 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 12144,5 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 114,61 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'11,68" latitudine N; 021°25'47,08" longitudine E.

Avizul este 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. 42 din 25.01.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a zonei edificabile de 35,00 m, respectiv cota absolută maximă de 149,61 m (114,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 35,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile);
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 instalații 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, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina 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 înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;

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.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

4.12 Se vor respecta condițiile acordului favorabil al ADMINISTRATORULUI STR. JANDARMERIE (fost DJ 709G) emis de către Comuna Vladimirescu, nr. 12330/05.09.2024:

- scurgerea apelor pluviale din zona reglementată se va rezolva de așa natură încât să nu afecteze str. Jandarmeriei (fost DJ 709G);

- în situația în care, în viitor se vor opera dezmembrări sau parcelări prin care se vor crea incinte distincte pentru care va fi necesară amenajarea de noi accese auto și pietonale, acestea se vor realiza în concordanță cu prevederile legale și obținerea acordului administratorului drumului din care se propun;

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile din "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice" indicativ AND 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010.

La momentul inițierii documentației de urbanism strada Jandarmeriei corespundea și drumului județean DJ 709G. Între timp, acesta a fost declassificat iar tronsonul de drum a fost trecut în proprietatea publică a Comunei Vladimirescu. A fost obținut avizul CJ Arad – SADP nr. 4717/28.02.2023.

4.13 Se va respecta acordul favorabil emis de BANCA TRANSILVANIA, nr. 2121610/04.10.2024 în condițiile menținerii dreptului de ipoteca plus dobanzi, costuri, comisioane și alte cheltuieli în legatură cu creditul și a tuturor interdicțiilor de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare intabulate / notate în favoarea Bancii Transilvania SA, asupra Imobilului, în legatură cu care s-a solicitat prezentul acord.

Nota: Acordul este valabil pentru îndeplinirea tuturor formalităților necesare întocmirii PUZ-ului, inclusiv dar fără a se limita la: obținere certificat de urbanism, obținere avize, depunere proiect/dosar, întocmire documentație cadastrală, actualizarea informațiilor la OCPI etc.

La data la care oricare dintre condițiile de mai sus va fi încălcată, prezentul acord nu va mai produce nici un efect. Prezenta adresă nu constituie acord pentru obținerea autorizației de construire; dacă va fi necesar, acesta va face obiectul unei adrese distincte din partea Bancii.

Precizăm prin prezenta, totodată, faptul că Banca nu înțelege sub nicio formă să renunțe expres sau tacit la drepturile sale de creditor ipotecar, constituite prin contractul sus menționat și prezentul acord nu constituie o limitare sau o restrângere a acestor drepturi.

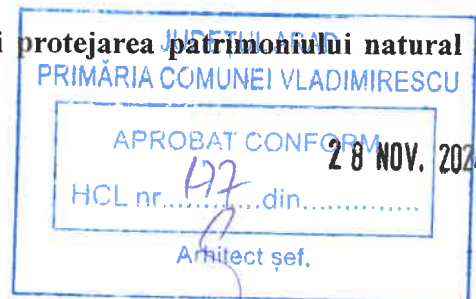
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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
Nu e cazul.

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. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e 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 situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul 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.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) **Amplasamentul figurează în zonă cu mortalitate ridicată conform planului topocadastral cu distribuția zonelor de impact din jurul amplasamentelor tip SEVESO Vladimirescu însă conform planului cu zonele de compatibilitate teritorială se încadrează din punct de vedere funcțional în urma aplicării matricei de compatibilitate teritorială fără alternativă construită – art. 17, lit. a și b și anexa nr. 3, tabel 1 din Ordinul 3710/2017.**

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni 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.

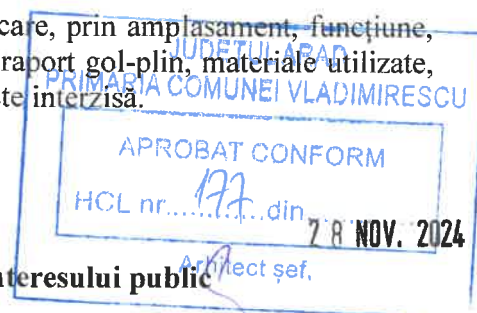
(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcții la 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 echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice



locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) 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.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală 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.)

(4) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, inclusiv accese/ieșiri în/din incinta propusă spre reglementare vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.

(5) Absența sistemului centralizat de canalizare este rezolvată temporar prin soluții locale, până la extinderea acestor rețele în zonă, moment în care beneficiarul se obligă să realizeze bransamentul construcțiilor la acestea în termen de maxim 1 an.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respectă prevederile documentației de rang superior în vigoare. Nu se modifică funcțiunea zonei instituită prin 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.

(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 suprafeței 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) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

P.O.T. max. = 50%

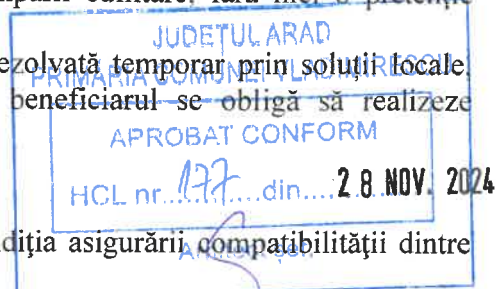
C.U.T. max. = 1,00

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 prioritar față 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 prezenta documentație de urbanism nu au fost propuse imobile care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.



2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor 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) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, 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, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Incinta vizată dispune de un acces principal existent amenajat direct din str. Jandarmeriei (domeniu public Comuna Vladimirescu), atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, și dispune, de asemenea, de două accese secundare existente din str. Pfcc 5 (stradă coproprietate privată). **Nu se propune amenajarea unor noi accese în incintă.**

(4) În situația în care, în viitor se vor opera dezmembrări sau parcelări prin care se vor crea incinte distincte pentru care va fi necesară amenajarea de noi accese auto și pietonale, acestea se vor realiza în concordanță cu prevederile legale și obținerea acordului administratorului drumului din care se propun.

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.

ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

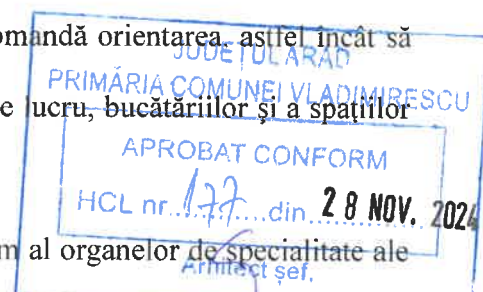
Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) Regimul de **aliniere față de frontul stradal** considerat **str. Jandarmeriei**:

- amplasarea noilor împrejmuiri și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 10 m față de axul străzii Jandarmeriei, respectiv cu o retragere de **minim 3,50 m** față de limita de proprietate.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre str. Jandarmeriei.



(3) Față de postul de transformare situat pe amplasament în zona frontului stradal, se va păstra o distanță de min. 12 m înspre est și min. 15 m înspre sud, conform planșei de reglementări urbanistice.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Regimul de **aliniere față de limita laterală de proprietate din partea de vest**:

- conform prevederilor Codului Civil, actualizat.

(3) Regimul de **aliniere față de limita laterală de proprietate din partea de est**:

- pe latura care se învecinează cu imobilul coproprietatea persoanelor fizice și juridice identificat prin CF nr. 334820 Vladimirescu având categoria de folosință căi ferate – conform prevederilor Codului Civil, actualizat, dar nu mai puțin de H_{max} . construcție/2;

- nu se vor amplasa clădiri la o distanță mai mică de 10 m și nici un fel de alte construcții la o distanță mai mică de 1,5 m față de limitele de proprietate ale forajului hidrogeologic din incintă;

- pe latura care se învecinează cu imobilul coproprietatea persoanelor fizice și juridice identificat prin CF nr. 334875 Vladimirescu având categoria de folosință drum (str. Pfcc 9) – amplasarea noilor împrejurimi și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 4,50 m față de axul drumului privat existent, pentru a se asigura circulația utilajelor și către celelalte zone, respectiv cu o retragere de **minim 1,50 m** față de limita de proprietate.

(4) Regimul de **aliniere față de limita posterioară de proprietate** – considerat frontul stradal cu str. Pfcc 5:

- amplasarea noilor împrejurimi și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 4,50 m față de axul drumului privat existent, pentru a se asigura circulația utilajelor și către celelalte zone, respectiv cu o retragere de **minim 1,50 m** față de limita de proprietate..

(5) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă.

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) Incinta vizată dispune de un acces principal existent amenajat direct din str. Jandarmeriei (domeniu public Comuna Vladimirescu), atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, și dispune, de asemenea, de două accese secundare existente din str. Pfcc 5 (stradă coproprietate privată). **Nu se propune amenajarea unor noi accese în incintă.**

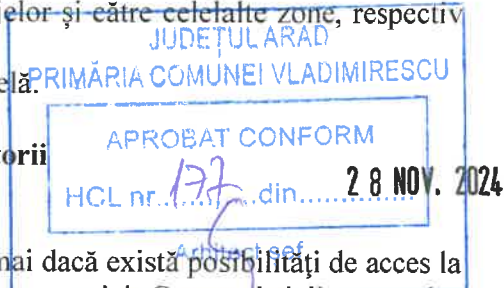
(5) În situația în care, în viitor se vor opera dezmembrări sau parcelări prin care se vor crea incinte distincte pentru care va fi necesară amenajarea de noi accese auto și pietonale, acestea se vor realiza în concordanță cu prevederile legale și obținerea acordului administratorului drumului din care se propun.

(6) Pentru viitoarele parcele care se vor crea, după caz, se admite amenajarea unui singur acces auto pentru fiecare parcelă, cu o lățime de min. 7,00 ml – max. 10,00 ml, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, cu respectarea condițiilor administratorului drumului.

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 pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de



acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Absența sistemului centralizat de canalizare este rezolvată temporar prin soluții locale, până la extinderea acestor rețele în zonă, moment în care beneficiarul se obligă să realizeze bransamentul construcțiilor la acestea în termen de maxim 1 an.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorul 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/domeniul 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. 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, sunt admise comasări și dezmembrări ulterioare.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte este posibilă aplicarea reglementărilor prezentei documentații de urbanism și se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă – min. 40 m, adâncimea mai mare decât lățimea dar nu mai mică de 95 m, suprafață mai mare sau egală cu 3800 mp.

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

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 177 din 28 NOV. 2024

(4) R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelei. 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.

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 doua 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 pentru clădiri este de **max. S+P+1E.**

(4) Înălțimea maximă admisă pentru clădiri - **Hmax. construcții = 20,00 m (134.9 NMN).**

(5) Înălțimea maximă admisă pentru echipamente tehnologice - **Hmax. utilaje tehnologice = 35,00 m (149.9 NMN).**

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

(5) Sunt permise accentele de culoare în proporție de maxim 40% din suprafața fațadei.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

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

● Pentru construcțiile de depozitare/industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

(2) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(3) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) **Se va asigura zonă verde amenajată de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.**

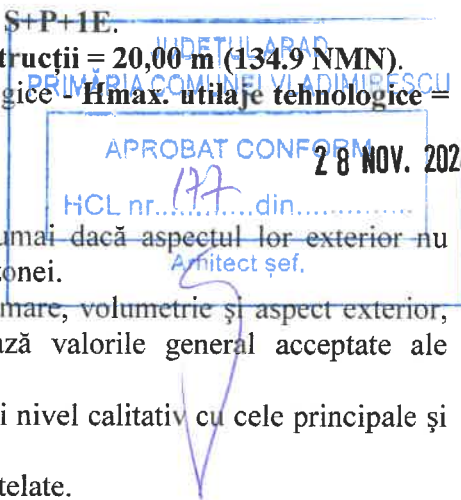
(2) Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

(3) Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minime de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(4) Sistemizarea incintei va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole și spre bazinul de colectare, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Împrejurimi

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



- a) pe limitele laterale și posterioară de proprietate se recomandă 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.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași 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.
- (6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.
- (7) Orice proprietar poate să își îngreudească proprietatea.
- (8) Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul în formă autentică al proprietarului fondului vecin.

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 solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform anexei nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată, *zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare.

Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica aceleași set de reguli.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei vizate se identifică ca o singură zonă funcțională:

ID – zonă industrie nepoluantă și depozitare,

cu următoarea subzonă funcțională dominantă:

IDc – subzonă clădiri industrie nepoluantă și depozitare

și următoarele subzone funcționale complementare:

IDCc – subzonă căi de comunicație de incintă

IDSvi – subzonă spații verzi amenajate de incintă

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

IDc – subzonă clădiri industrie nepoluantă și depozitare

Utilizări permise: hale/silozuri pentru depozitare produse agricole și produse conexe acestora, clădiri pentru producție nepoluantă, servicii, comerț, birouri, administrative, de prezentare – toate legate de activitățile agricole, cântar, cabine de pază, împrejmuiri;

Utilizări permise cu condiții: se admite amplasarea tipurilor de clădiri precizate la *Utilizări permise* și pentru alte tipuri de activități decât cele agricole dacă se încadrează și respectă normele de mediu și sănătate a populației, dacă se încadrează din punct de vedere al compatibilității teritoriale cu obiectivele SEVESO și dacă nu se încadrează la *Utilizări interzise*.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea sau agrozootehnică, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat.

Regimul de **aliniere față de frontul stradal** considerat **str. Jandarmeriei:**

- amplasarea noilor împrejmuiri și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 10 m față de axul străzii Jandarmeriei, respectiv cu o retragere de **minim 3,50 m** față de limita de proprietate.
- față de postul de transformare situat pe amplasament în zona frontului stradal, se va păstra o distanță de min. 12 m înspre est și min. 15 m înspre sud, conform planșei de reglementări urbanistice.

Regimul de **aliniere față de limita laterală de proprietate din partea de vest:**

- conform prevederilor Codului Civil, actualizat.

Regimul de **aliniere față de limita laterală de proprietate din partea de est:**

- pe latura care se învecinează cu imobilul coproprietatea persoanelor fizice și juridice identificat prin CF nr. 334820 Vladimirescu având categoria de folosință căi ferate – conform prevederilor Codului Civil, actualizat, dar nu mai puțin de Hmax. construcție/2;
- nu se vor amplasa clădiri la o distanță mai mică de 10 m și nici un fel de alte construcții la o distanță mai mică de 1,5 m față de limitele de proprietate ale forajului hidrogeologic din incintă;
- pe latura care se învecinează cu imobilul coproprietatea persoanelor fizice și juridice identificat prin CF nr. 334875 Vladimirescu având categoria de folosință drum (str. Pfcc 9) – amplasarea noilor împrejmuiri și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 4,50 m față de axul drumului privat existent, pentru a se asigura circulația utilajelor și către celelalte zone, respectiv cu o retragere de **minim 1,50 m** față de limita de proprietate.

Regimul de **aliniere față de limita posterioară de proprietate** – considerat frontul stradal cu str. Pfcc 5:

- amplasarea noilor împrejmuiri și a construcțiilor se va realiza cu o retragere de minim 4,50 m față de axul drumului privat existent, pentru a se asigura circulația utilajelor și către celelalte zone, respectiv cu o retragere de **minim 1,50 m** față de limita de proprietate.

Indicatori zonă:	P.O.T. max. = 50%
	C.U.T. max. = 1,00;
	Regim de înălțime max. S+P+1E;
	Hmax. construcții = 20,00 m;
	Hmax. utilaje tehnologice = 35,00 m (149,61 m NMN);
	Spații verzi: min. 20% din suprafața parcelei
	Parcaje: min. cf. Anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 actualizat.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM 28 NOV 2024

HCL nr. 177 din.....

Arhitect șef.

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

Împrejmuiri opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul în formă autentică al proprietarului fondului vecin.

Parcelarea ulterioară în vederea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte este posibilă aplicarea reglementărilor prezentei documentații de urbanism și se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă – min. 40 m, adâncimea mai mare decât lățimea dar nu mai mică de 95 m, suprafață mai mare sau egală cu 3800 mp.

IDCc – subzonă căi de comunicație de incintă

Utilizări permise: accese auto și pietonale, platforme carosabile și pietonale, trotuare, parcaje, inclusiv dotări tehnico-edilitare (rezervă incendiu, hidranți, bazin colector, brașamente, platformă gospodărească etc.);

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: platforme și soluții de echipare tehnico-edilitară individuală care să nu respecte normele de mediu și de sănătate a populației.

IDSvi – subzonă spații verzi amenajate de incintă

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi, fără diminuarea suprafeței aferente spațiilor verzi de incintă.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

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 delimitează, 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.

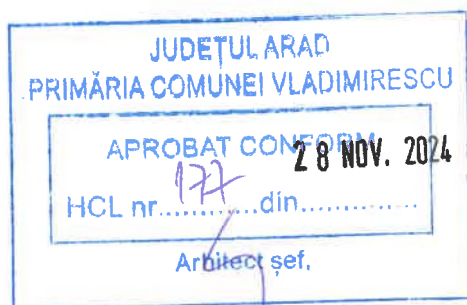
Conform P.U.G. Vladimirescu aprobat prin H.C.L. 92/23.07.2015 aflat în vigoare, amplasamentul studiat a fost încadrat în U.T.R. nr. 18 cu funcțiunea dominantă de unități industriale și de depozitare nepoluante, unitati cu destinatie speciala si unitati cu activitate agricola, subzona ID - unitati industriale nepoluante si depozitare, in zona cu mortalitate ridicata.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 18 nu se va modifica funcțiunea dominantă, doar se reglementează incinta vizată astfel încât să corespundă nevoilor actuale.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA



SC ARHITECTONIC SRL
Arad, str. Oituz, nr. 119A
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
tel: 0726 375 327
email: dorianasg@yahoo.com

Proiect nr. 185/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. proiect.: „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE
AGRICOLE IN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA”
Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad,
Beneficiar: SC AGROIND CAUACEU SA

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect:	”CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE IN CADRUL SC AGROIND CAUACEU SA”
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, com. Vladimirescu, jud. Arad, CF nr. 336600 (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072, 329375) Vladimirescu
Beneficiar:	SC AGROIND CAUACEU SA
Proiectant general:	SC ARHITECTONIC SRL
Număr contract:	185/2024

1. După aprobarea în Consiliul Local Vladimirescu, pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. se va obține certificat de urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Moment inițiere estimat: **noiembrie 2024 – decembrie 2024.**

Categoriile de lucrări necesare investiției constau în:

- a) Operațiuni cadastrale de unificare a imobilelor într-o singură parcelă;
 - b) Demolarea parțială a construcțiilor existente pentru eliberarea amplasamentului în vederea realizării noilor obiective de investiții;
 - c) Sistemizarea verticală suplimentară a terenului, după caz;
 - d) Amenajare dotări tehnico-edilitare suplimentare, după caz;
 - e) Realizare clădiri pentru depozitare și funcțiuni complementare;
 - f) Amenajare drumuri, alei și platforme de incintă suplimentare, după caz;
 - g) Amenajare zone verzi.
2. Obținerea autorizației de construire și realizarea lucrărilor de construcții pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat: **noiembrie 2024 – decembrie 2024.**
 3. Recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat: **noiembrie 2025 – decembrie 2025.**

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 177 din 28 NOV. 2024

Arhitect șef

Toate etapele se vor executa în baza proiectelor se specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

Întocmit:

Însușit:

SC ARHITECTONIC SRL
prin reprezentant,

SC AGROIND CAUACEU SRL
prin reprezentant,

Specialist R.U.R. – arh. DORIANA BALOGH

Dan CORBUȚ

