ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

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

Nr. 16.610 / 19.11.2024

APROB

Primar,

Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALIT

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

"Construire spații depozitare produse agricole în cadrul SC Agroind Cauaceu SA"
loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **BALOGH Doriana pentru SC AGROIND CAUACEU SA**, cu domiciliul/sediul în jud. Bihor, sat Cauaceu, com. Biharia, str. Șos. Oradea-Marghita, nr. km 16, bl. -, sc. -, et. -, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 15239/23.10.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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 **"Construire spații depozitare produse agricole în cadrul SC Agroind Cauaceu SA", loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafaţa (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	**336600** (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072, 329375)	**31 007**	SC AGROIND CAUACEU SA	intravilan	curți construcții
	TOTAL	**31 007**			

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

- Iniţiator şi beneficiar: **SC AGROIND CAUACEU SA, CUI 113301**
- Proiectant general: **SC ARHITECTONIC SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Doriana BALOGH**
- Proiect nr.: **185/2024**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 42/25.01.2022** cu termen de valabilitate 24 luni și prelungit până la data de 25.01.2025, emis de Primarul Comunei Vladimirescu, și a **Avizului de Oportunitate nr. 7/11.05.2022** 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. 456/24.10.2024;
- 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:** 01 – Situaţia existentă și încadrarea în PUG vladimirescu; 02 – Reglementări urbanistice - zonificare; 03 – Reglementări edilitare; 04 – Proprietatea asupra terenurilor; 05 – Propunere mobilare; 06 – Ilustrare urbanistică.

C. **Avize**

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

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr./data aviz
1.	AVIZ DE OPORTUNITATE	7/11.05.2022
2.	PV OCPI	272/31.01.2022
3.	AVIZ MApN	2324/01.03.2023
4.	AVIZ STS	17471/13.03.2023
5.	NOTIFICARE DSP	402/06.09.2024
6.	ISU – PSI	1923278/01.10.2024
7.	ISU – PC	1923279/01.10.2024
8.	APM ARAD	DEI 15787/05.10.2023
9.	APELE ROMÂNE – ABA MUREȘ	59/20.09.2024
10.	COMPANIA DE APĂ ARAD	3847/10.03.2023
11.	REȚELE ELECTRICE BANAT	24647466/23.10.2024
12.	ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS	114/15.05.2024
13.	DELGAZ GRID	214754623/27.08.2024
14.	AACR	27667/28.10.2024
15.	CJ ARAD – SADP	4717/28.02.2023
16.	ACORD ADMINISTRATOR DRUM	12330/05.09.2024
17.	ACORD BANCA TRANSILVANIA	2121610/04.10.2024
18.	STUDIU GEOTEHNIC	1656/14.01.2022

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentaţia întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. nr. 42/25.01.2022 (prelungit pana la 25.01.2025), a Avizului de Oportunitate nr. 4/19.12.2023** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 7920/17.05.2022 în etapa inițierii documentației și raportul nr. 12974/25.08.2023 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. și 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: **"Construire spații depozitare produse agricole în cadrul SC Agroind Cauaceu SA", loc. Vladimirescu, str. Jandarmeriei, nr. 22, jud. Arad** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **SC AGROIND CAUACEU SA, CUI 113301**, proiect nr. **185/2024** elaborat de **SC ARHITECTONIC SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. Doriana BALOGH**, pentru zona în suprafață de **31.007 mp** identificată prin **CF nr. 336600** (rezultat din unificarea CF 329366, 329364, 329365, 329367, 329363, 330072, 329375) **Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

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

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.

- Regim de inaltime: max. S+P+1E, Hmax. construcții = 20,00 m; Hmax. utilaje tehnologice = 35,00 m (149,61 m NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 50,00 %; C.U.T. max.: 1,00;
- retragerea față de aliniament (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 tranformare 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.
- retrageri minime față de limitele laterale:
  - 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.

- retrageri minime faţă de limitele posterioare (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.
- parcaje: min. cf. Anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 actualizat.
- spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei.
- şi următoarele subzone funcţionale complementare:

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, branșamente, platformă gospodărească etc.);
Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenţia maşinilor de pompieri.
Utilizări interzise: platforme și soluții de echipare tehnico-edilitară individuală care să nu respecte normele de mediu și de sănate 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.

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 350/2001privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata si ale art. 28, alin. (3) din 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, actualizat.

Art. 3. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiţiei vor fi suportate de către iniţiatorul şi 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. şi R.L.U. aferent – proiect nr. 185/2024 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. Autorizaţia de construire pentru clădirile cu funcțiuni admise se va emite numai dacă conținutul documentației 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, conform prevederilor PUZ.

Art. 6. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism 185/2024 elaborată de SC ARHITECTONIC SRL se vor executa prin grija şi 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. 7. Elaboratorul şi beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, actualizată.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul SC AGROIND CAUACEU SA, CUI 113301, 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