



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU



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

Nr. 15.762 / 15.05.2025



REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

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

"Zona servicii - sala evenimente si spatii cazare"
extravilan, DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **BALOGH DORIANA GABRIELA** pentru **SC SAFIR ARAD SRL, CUI 38553237**, cu domiciliul/sediul în județul **Arad**, municipiul/orașul/comuna **Șofronea**, satul **Șofronea**, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0726375327**, email: **dorianasg@yahoo.com**, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. **9965/26.03.2025**,

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 - sala evenimente si spatii cazare"**, extravilan, DJ 709, com. **Vladimirescu, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categorie folosință
1	322577	45 600	Țica Călin Gheorghe și Țica Monica Florina având întabulat drept de suprafață pe o perioadă de 30 de ani, începând cu data de 31.05.2024, în favoarea lui SC SAFIR ARAD SRL, CUI 38553237	extravilan	Arabil
	TOTAL	45 600			

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

- Inițiator și beneficiar: **SC SAFIR ARAD SRL, CUI 38553237**
- Proiectant general: **SC ARHITECTONIC SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. **BALOGH DORIANA**
- Proiect nr.: **176/2024**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 218/25.06.2024** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, prelungit, și a **Avizului de Oportunitate nr. 3/16.09.2024** 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. 131/13.02.2025;

- 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, Extrasul 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_S – Încadrare în PUG aprobat; 01_A – Situația existentă; 02-1_A – Reglementări urbanistice – zonificare – etapa 1; 02-2_A – Reglementări urbanistice – zonificare – etapa 2; 03_A – Reglementări edilitare; 04-1_A – Proprietatea asupra terenurilor – etapa 1; 04-2_A – Proprietatea asupra terenurilor – etapa 2; 05_A – Ilustrare urbanistică; 06-1_A – Posibilitate de mobilare – etapa 1; 06-2_A – Posibilitate de mobilare – etapa 2.

C. Avize

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

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr./data aviz
1.	Avizul de Oportunitate	3/16.09.2024
2.	O.C.P.I.	2069/2024
3.	M.Ap.N – Stat Major General	DT-17040/12.11.2024
4.	M.A.I.	368311/12.11.2024
5.	S.R.I.	736679/12.11.2024
6.	S.T.S.	19800/18.11.2024
7.	M.A.D.R.	1/13.10.2025
8.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	21935/20.08.2024
9.	Orange Romania S.A.	AFO059358/17328/17328/22.11.2024
10.	Digi Romania SA	111/24.09.2024
11.	Delgaz Grid SA	214797368/04.10.2024
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	457/15.10.2024
13.	I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad - PSI	1923466/30.10.2024
14.	I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad – protecția civilă	1923467/30.10.2024
15.	Agentia pentru Protecția Mediului Arad	21016/09.12.2024
16.	Aviz Apele Române – ABA Mureș	72/05.11.2024
17.	Rețele Electrice Banat SA	24825725/08.11.2024, ctr. angajament 127742/15.10.2024
18.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	798/14.10.2024
19.	ANIF Arad	216/02.10.2024
20.	CJ Arad - SADP	99/15.01.2025
21.	IPJ Arad – Serviciul rutier	161597/06.01.2025
22.	Studiu geotehnic	90/2024
23.	Acord notarial Țica Călin Gheorghe și Țica Monica Florina	Încheiere nr. 1233/19.03.2025 – SPN Lang
24.	CJ Arad – Arhitect-șef	05/28.03.2025

▪ **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentația întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 218/25.06.2024, a Avizului de Oportunitate nr. 3/16.09.2024** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 18132/17.12.2024 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;
- 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. 27[^]1 - 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 - sala evenimente si spatii cazare**", **extravilan, DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **SC SAFIR ARAD SRL, CUI 38553237**, proiect nr. **176/2024** elaborat de **SC ARHITECTONIC SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. BALOGH Doriana**, pentru zona în suprafață de **45.600 mp** identificată prin **CF nr. 322577 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

Funcțiunea dominantă – IS1: servicii de interes general

Utilizări permise:

- zonă căi de comunicație incintă (platforme carosabile, drumuri incintă, pietonale, parcuri)
- zonă tehnico-edilitară de incintă (bazine vidanjabile, firide branșament, bazine stocare ape pluviale, rezervă incendiu și stație pompare, etc.)
- zonă spații verzi amenajate în incintă
- funcțiuni complementare: birouri administrative, bucătării și alte spații anexă, vestiare, piscină/ luciu de apă, ateliere servicii machiaj, coafură, sală jocuri, cabină poartă, cântar, etc., necesare funcționării zonei mixte

Utilizări permise cu condiții:

- spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, alte activități de servicii, locuințe de serviciu, spălătorie auto, zonă logistică, cu condiția asigurării platformelor carosabile și parcajelor corespunzătoare, mică producție nepoluantă, cu condiția unui număr de maxim 10 angajați.

Utilizări interzise:

- construcții pentru industrie poluantă, depozitare deșeuri de orice tip, activități agro-industriale.
- Regim de înălțime: max. P+3E, cu sau fără subsol, Hmax. = 16 m;
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 60,00 %; C.U.T. max.: 0,80;
- Regim de aliniere:
 - nord-est (spre viitorul sens giratoriu): min. 67,00 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 50,00 m față de margine carosabil sens giratoriu

- nord-vest (spre DJ 709): min. 17,50 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 709
 - est (spre DJ 682C): min. 29,50 m față de limita actuală de proprietate, respectiv min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 682C
 - sud-vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
 - în cadrul loturilor ce vor fi dezmembrate pentru activități economice, clădirile vor fi amplasate la min. 12,00 m față de frontul stradal rezultat (înspre drumul de acces) și minim 1,00 m față de limitele laterale de proprietate – în ambele retrageri prezentate se vor excepta cabinetele poartă sau cântare, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea.
- o parcaje: conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5.
 - o spații verzi: minim 10 % pentru funcțiunea servicii, respectiv min. 20 % pentru funcțiunea logistică și min. 30,00 % pentru funcțiunea spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii.

Subunități:

Cc 1a – Accese propuse din DJ 709 și DJ 682C

- amenajare accese rutiere în relație de dreapta, cu benzi de accelerare și decelerare

Cc 1b – Drum colector paralel cu DJ 709 prospect 14 m

- teren aferent lot Ld 1 (cca. 1.441 mp) se va dezmembra în prima etapă după aprobare PUZ, anterior altor lucrări
- se va autoriza, amenaja și recepționa de către investitorul privat și ceda către domeniul public administrat de Primăria loc. Vladimirescu până la recepția finală a primei clădiri autorizate conform PUZ aprobat
- drumul colector va avea prospectul general de 14,00 m, cu următoarele caracteristici:
 - carosabil cu 2 benzi de circulație lățime 5,50 m, finisaj asfaltic
 - colectare și evacuare ape pluviale provenite de carosabil și troture
 - zonă verde pentru o posibilă extindere a drumului/ dotare cu pistă de biciclete/ posibilitate amplasare a rețelelor utilități
 - stâlpi iluminat public
 - trotuar 1,50 m cu finisaj asfaltic sau dale prefabricate de beton spre incintele cu servicii.

Cc 1c – Drum de incintă privat prospect 12 m

- teren aferent lot Ld 2 (cca. 3.315 mp) se va dezmembra în prima etapă după aprobare PUZ, pentru realizarea unui drum de incintă care va conecta cele 2 accese propuse și va asigura accesul spre loturile ce vor fi dezmembrate pentru servicii, comerț și logistică
- drumul de incintă va rămâne proprietatea privată a inițiatorului PUZ, se vor nota servituți de trecere în Extrasul CF aferent acestui imobil, în favoarea loturilor pentru servicii, comerț și logistică ce vor fi dezmembrate
- drumul va avea prospectul general de 12,00 m, cu 2 benzi de circulație și carosabil 5,50 m ÷ 7,00 m, cu rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale și iluminat stradal; de-a lungul drumului, pe zonele verzi, vor putea fi amplasate subteran rețelele de utilități ce vor deservi zona
- în situația solicitării exprese a proprietarilor învecinați de utilizare a rezervei de teren Ld 3, pe o suprafață de cca. 796 mp din cadrul Ld 2 se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților de drum colector de pe lotul Ld 3, conform planșe PUZ

Cc 1d – Rezervă drum colector paralel cu DJ 682C prospect 14 m

- rezervă teren aferent lot Ld 3 (cca. 1.006 mp) pentru amenajarea suplimentară a unui drum colector la solicitarea expresă a proprietarilor de terenuri învecinate, cu despăgubirea deținătorului la justă valoare a suprafeței afectate și a lucrărilor
- se va dezmembra în prima etapă, iar la solicitarea expresă a proprietarilor învecinați, se vor nota servituți de trecere în favoarea solicitanților, cu despăgubirea justă a valorii terenului afectat și a lucrărilor de amenajare a drumului colector și a accesului din DJ 682C
- se va realiza pe cheltuiala proprietarilor de terenuri învecinate interesați de execuția acestui drum suplimentar
- drumul colector va avea prospectul general de 14,00 m, cu următoarele caracteristici:
 - carosabil cu 2 benzi de circulație lățime 5,50 m, finisaj asfaltic
 - colectare și evacuare ape pluviale provenite de carosabil și troture
 - zonă verde pentru o posibilă extindere a drumului/ dotare cu pistă de biciclete/ posibilitate amplasare a rețelelor utilități
 - stâlpi iluminat public
 - trotuar 1,50 m cu finisaj asfaltic sau dale prefabricate de beton spre incintele cu servicii.

P 1a – Platforme parcaje aferente zonă servicii de interes general

- Vor fi amenajate grupuri parcaje autoturisme angajați, conform HG 525/1996, Anexa 5:
 - A. Construcții logistică/ depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafața de $10 \div 100$ mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafața de $100 \div 1.000$ 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:
 - săli evenimente: un loc la 10-20 de locuri în sală
 - alte servicii: 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 $400 \div 600$ mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de $600 \div 2.000$ mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț)
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp
 - D. Construcții și amenajări de agrement:
 - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
 - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului
 - E. Construcții de turism:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- pentru moteluri se vor asigura 4 ÷ 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

P 1b – Zonă extindere platforme parcaje și drumuri de incintă ce se va definitiva în etapele următoare

- adiacent DJ 709 și DJ 682C, între limita de proprietate și limita zonei drumului (21 m) pot fi amenajate suplimentar parcaje piatră spartă și căi acces la acestea

SP 1 – Zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 10 %, corespunzând funcțiunii servicii și comerț propuse
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20 %, corespunzând funcțiunii logistică propusă
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 30 %, corespunzând funcțiunilor spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii

PRcn 1 – Zonă de protecție canal de desecare min. 2,5 m de la margine taluz

- interdicție de amenajare teren sau construire clădiri, împrejurimi minim 2,50 m mășurați din marginea taluzului
- drumul colector propus paralel cu DJ 709 se va amenaja la min. 2,50 m față de margine taluz canal de desecare

PRdj 1 – Zonă de protecție drumuri județene min. 21 m față de margine carosabil

- interdicție de construire clădiri principale la min. 21 m de la marginea carosabilului drumului județean DJ 709 și DJ 682C

PRsg – Zonă protecție sens giratoriu min. 50 m față de margine carosabil

- interdicție de construire clădiri la min. 50 m de la marginea carosabilului sensului giratoriu propus ca investiție publică

PRexp – Zonă rezervată pentru posibilitate expropriere pentru utilitate publică

- interdicție de construire clădiri sau amenajare teren în zona sensului giratoriu propus ca investiție publică în prezent în faza SF, pe suprafața indicată în planșa Reglementări urbanistice – zonificare (02-2 A)
- suprafața necesară investiției publice va fi dezmembrată din terenul reglementat de către Autoritatea publică contractantă a lucrărilor sensului giratoriu, după notarea la ANCPI a coridorului de expropriere (în prezent această lucrare nu a fost demarată) și a sarcinilor aferente în Extrasele CF afectate.

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. 176/2024 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. Autorizația de construire pentru obiectivele de servicii de interes general se va emite numai dacă conținutul documentației tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a acceselor și căilor de circulație – sau dacă acestea au fost autorizate anterior în zonă, conform prevederilor PUZ.

Art. 6. Drumurile colectoare pot fi donate Comunei Vladimirescu numai după dotarea integrală a acestuia conform prevederilor din documentația de urbanism și numai după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.

Art. 7. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism nr. 176/2024 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 prevederile documentației de urbanism și ale planului de acțiune pentru implementarea investiției propuse, în ordinea prezentată.

Art. 8. 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. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul SC SAFIR ARAD SRL, CUI 38553237, 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