

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. 179/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. proiect.: Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020
pentru: „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”
Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, jud. Arad,
Beneficiar: SC PIATRA BALAST IMPEX SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant PUZ

Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 pentru: „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, com. Vladimirescu, jud. Arad,

CF nr. 335091 și 335090 Vladimirescu

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 119... din 22.02.2025

Arhitect șef.

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;

- 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 imobilele înscrise în C.F. nr. 335091 și 335090 Vladimirescu, nr. cad. 335091 și 335090, în suprafață totală de 6.979 mp, având categoria de folosință “arabil”, situate în intravilanul localității Vladimirescu, județul Arad, și în zona studiată identificată conform pieselor desenate.

(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 de amplasament emis de către **COMPANIA DE APĂ ARAD SA, nr. 6493/17.03.2025:**

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 amplasamentu nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-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
- are în exploatare rețele publice de apă potabilă și de canalizare menajeră.

CONDIȚII:

1. 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 specific 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.

2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

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

4.2 Se vor respecta condițiile avizului de amplasament favorabil, emis numai pentru faza P.U.Z., de către **REȚELE ELECTRICE BANAT SA, nr. 26373497/03.04.2025:**

A. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartine UO ARAD;

B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;

C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;

D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;

E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;

F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

G. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4 kV existentă va fi minim 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;

H. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4 kV existentă va fi minim 0,25m, NTE 007/08/00;

I. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, în zona de intersecție (TRAVERSARE) a LES 0,4 kV existentă cu conducta subterană de distribuție gaz propusă, va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Conducta de gaze va supratraversa de regula LES. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție (prevăzut la capete cu rasflatori, cf. 16) pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Unghiul minim de traversare este 60°;

J. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la APROPIERE, între peretele conductei subterane de distribuție de gaz propusă și cablul electric subteran existent (LES 0,4 kV), va fi minim 0,6m. Distanța de apropiere se va mari la 1,5 m dacă cablul electric existent este protejat în tub sau profil „U”, cf. NTE 007/08/00;

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, 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.

4.3 Se vor respecta condițiile avizului de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ și RLU, emis de către DELGAZ GRID SA, nr. 214968392/21.03.2025:

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.

4.4 Se vor respecta condițiile avizului pozitiv condiționat emis de către ORANGE ROMANIA SA, nr. AFO727278/22917/22102/15.04.2025:

Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Nerespectarea condițiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de către Orange România S.A. și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

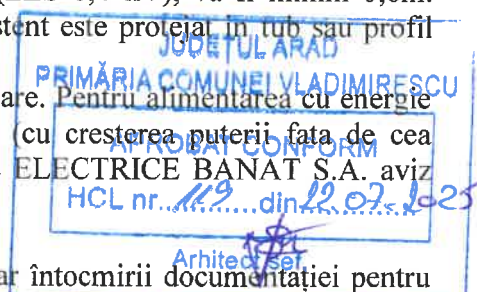
În cazul avarierii instalațiilor de comunicații veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.

Condiții Speciale:

În scopul protejării infrastructurii de fibra optică se poate solicita asistență tehnică la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunța cu 14 zile în avans la fax 0244306100 și telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistență tehnică pe baza de comandă și se taxează conform următoarelor tarife: 1000 RON/zi.

Condiție obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor condiții tehnice răspunde conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări în zona de protecție a rețelelor de telecomunicații.



Pentru a preintampina deteriorarea oricaror rețele de telecomunicații existente în zona lucrărilor dumneavoastră se poate solicita acordarea asistenței tehnice.

Constructorul este obligat să comunice imediat la ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email: NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor

4.5 Conform adresei A.N.A.R. – A.B.A. MUREȘ – SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD, nr. GRRRA/2369/06.05.2025, nu este necesară reglementarea din punct de vedere al gospodăririi apelor pentru proiectul de investiție.

4.6 Se vor respecta condițiile avizului favorabil emis de către DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD, nr. 94/U/14.04.2025:

Deoarece amplasamentul este situat în zona de protecție a unui sit arheologic clasat pentru care s-a efectuat în cursul anului 2019 o cercetare arheologică prealabilă de tip diagnostic arheologic, din care rezultă că nu s-au reperat vestigii arheologice nefiind necesare lucrări de descărcare arheologică, prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, **cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție de a reveni la avizare la DJC Arad în faza de proiectare DTAC+PT.**

4.7 Se vor respecta condițiile acordului de SECURITATE LA INCENDIU emis de către I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ” – ARAD, nr. 1122534/17.04.2025:

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..

4.8 Se vor respecta condițiile acordului de PROTECȚIE CIVILĂ emis de către I.S.U.J. „VASILE GOLDIȘ” – ARAD, nr. 1122535/17.04.2025:

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

4.9 Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD, nr. 118/10.04.2025, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

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

4.10 Se vor respecta condițiile DECIZIEI ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 8497/13.05.2025 privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emisă de către AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE ARAD:

Obligațiile titularului:

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

Protecția calității apelor:

- 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.
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică de canalizare a Comunei Vladimirescu și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în normativul NTPA 002 din H.G 188/2002 cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001 din H.G 188/2002 cu modificările și completările ulterioare.

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;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

În perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:

- 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;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor.
- 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 OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare, nefiind scutiți de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad.

Spații verzi:

Sunt prevăzute spații verzi în suprafață de minim 10% din terenul destinat planului, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Se va realiza reconstrucția ecologică după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Parcaje:

Suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea funcțiunilor prevăzute – industrie, servicii, comerț etc.

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.

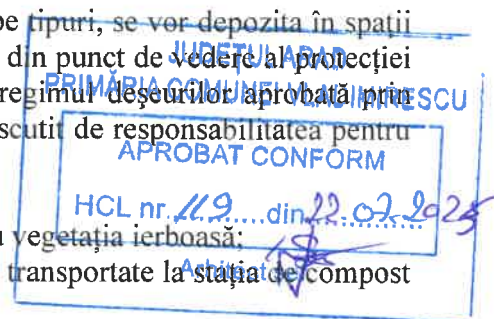
4.11 Se vor respecta condițiile avizului favorabil privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, nr. 8473/19.05.2025:**

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 678 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 9156,8 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,52 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09'43,69" latitudine N; 21°23'23,39" 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. 364/22.10.2024;

3. Respectarea înălțimii maxime a zonei edificabile de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 125,52 m (110,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției);

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. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz; 10. Beneficiarul/Titularul obiectivului are obligația să comunice AACR, în scris, eventualele modificări de proprietar, de amplasament, soluții constructive, caracteristici tehnice, parametri funcționali, amenajări etc. pe care intenționează să le aducă obiectivului, caz în care este obligat să solicite un nou aviz al AACR. Cererea de aviz va fi însoțită de o documentație tehnică actualizată și se va tarifa ca un aviz nou; 11. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire; 12. 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 avizului favorabil privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de către **SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, nr. 17865/28.04.2025**:

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 364 din 22.10.2024 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.

4.13 Acordul **ADMINISTRATORULUI STR. CETĂȚII OROD** emis de către **Comuna Vladimirescu, nr. 13156/22.04.2025**, este favorabil, în concordanță cu documentația depusă, cu precizarea că, în cazul modificării propunerilor se va solicita un nou acord.

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

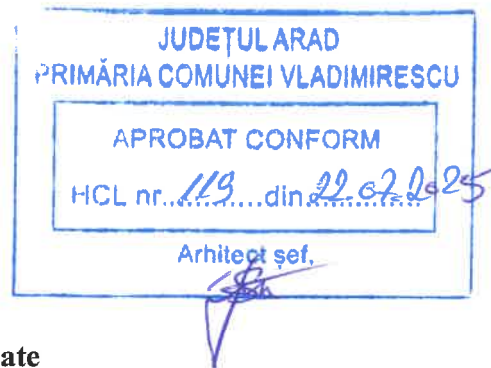
Nu e cazul.

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 cromatica 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.

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.

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. Se modifică funcțiunea zonei astfel încât să corespundă cu strategia de dezvoltare conform 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. = 35%

C.U.T. max. = 1,30

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.

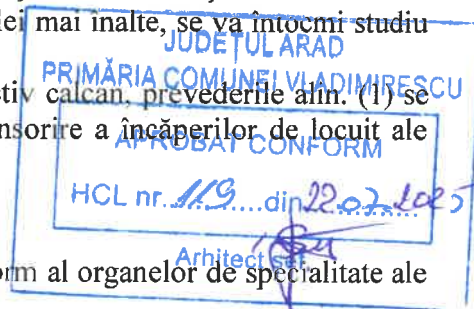
(3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

(4) Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

2. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.



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 apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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) Se va amenaja un acces carosabil cu o lățime maximă de 6,00 m din fiecare stradă adiacentă, respectiv:

- din str. Cetății Orod – se propune relocarea accesului existent median la circa 15 m înspre sud;

- din str. Jupiter și str. Neptun – se propune amenajarea unui acces nou din fiecare dintre cele 2 străzi;

- din str. Mercur – se propune relocarea accesului median astfel încât să coincidă cu cel din str. Cetății Orod și anularea celorlalte două accese propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;

(4) Se va amenaja un trotuar cu o lățime de 1,5 m, o pistă de biciclete cu lățimea de 1,50 m pe întregul front stradal la str. Cetății Orod, care a făcut obiectul PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020, suplimentar față de prevederile documentației aprobate;

(5) Se prevede posibilitatea de amenajare a unei părți carosabile cu o lățime de 3,50 m, într-un singur sens, între străzile Jupiter și Neptun, prin care se va asigura accesul la locurile de parcare propuse pe domeniul public, respectiv parțial pe canalul întubat;

(6) Se prevede posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare suplimentare pe domeniul public (max. 42 locuri) care vor putea deservi atât zonele comerciale de la parterul locuințelor colective orientate la str. Cetății Orod (fără a substitui locurile de parcare obligatorii care se vor asigura în interiorul proprietății private, conform RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat) cât și lăcașul de cult aflat în execuție în partea de nord a amplasamentului.

(7) Se vor reconfigura locurile de parcare de pe str. Mercur (stradă privată în momentul de față) astfel încât să fie asigurată o distanță de 5 m perimetral față de clădirile de locuințe colective care vor adăposti apartamente pentru locuit și la parter. Astfel, din 20 de locuri de parcare propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 se propune reducerea acestora la 15 locuri de parcare;

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.

(2) **Propunerea din prezenta documentație se încadrează în condițiile avizului obținut pentru PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020, din partea Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12071/643/13.05.2019 (Hmax admis=16,00 m, respectiv max. 126,52 NMN = 110,52 NMN CTN + 16,00 m).**

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** (străzile adiacente): construcțiile de locuințe colective **pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m** de la frontul stradal la care se raportează;.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre str. Cetății Orod, Jupiter, Mercur și Neptun.

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 limitele laterale** de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe toate laturile de străzi.

(3) Regimul de **aliniere față de limita posterioară** de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe toate laturile de străzi.

(4) Se admit mai multe clădiri pentru locuințe colective pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 10,00 m.

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) Se va amenajarea un acces carosabil cu o lățime maximă de 6,00 m din fiecare stradă adiacentă, respectiv:

- din str. Cetății Orod – se propune relocarea accesului existent median la circa 15 m înspre sud;
- din str. Jupiter și str. Neptun – se propune amenajarea unui acces nou din fiecare dintre cele 2 străzi;
- din str. Mercur – se propune relocarea accesului median astfel încât să coincidă cu cel din str. Cetății Orod și anularea celorlalte două accese propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;

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, cu o lățime maximă de 1,50 m.

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) Zona va fi echipată tehnico-edilitară în conformitate cu prevederile PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 pe cheltuiela exclusivă a dezvoltatorului privat SC Piatră Balast Impex SRL, incinta vizată urmând a fi bransată și racordată la toate utilitățile.

(4) În acest sens, la data elaborării prezentei documentații, dezvoltatorul zonei Piatră Balast Impex SRL a obținut următoarele certificate de urbanism:

- CU nr. 351/10.10.2024 pentru "Construire rețele apă și canalizare menajera în cartier rezidențial, racordare și finalizare lucrări la SPAU autorizat prin AC nr. 117/10.09.2012";

- CU nr. 353/15.10.2024 pentru "Amenajare drumuri (carosabil, trotuare, pista biciclete, locuri de parcare, relocare accese din str. Cetatii Orod) și extindere rețele energie electrică și fibra optică în cartier rezidențial".

Pentru rețelele de gaze naturale, dezvoltatorul se află în discuții cu furnizorul pentru obținerea soluției de racordare.

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.

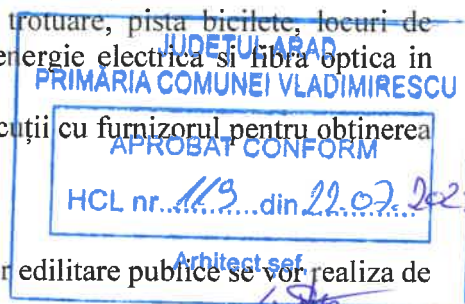
(5) Se vor prevedea platforme gospodărești pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, în conformitate cu prevederile de mediu și sănătate a populației. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma unor activități specifice 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) După aprobarea PUZ, cele 2 loturi vizate se vor unifica. Clădirile se vor autoriza pe terenul unificat, indicatorii urbanistici raportându-se la acesta.
- (3) Se admit parcelări ulterioare ale incintelor strict pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafețe restrânse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje etc., în special în vederea delimitării amenajărilor corespunzătoare fiecărei clădiri de locuințe colective.
- (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. P+2E+1Er**.
- (4) Înălțimea maximă admisă pentru clădiri - **Hmax. locuințe colective = 15,00 m (125,52 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 împrejmuiri

ART. 33 – Parcaje

- (1) Necesarul de parcaje pentru locuințe și pentru spațiile dedicate comerțului/serviciilor 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, în funcție de specificul spațiului de servicii, dar pentru locuințe vor fi asigurate nu mai puțin de 1,5 locuri de parcare sau garare/unitate locativă.
- (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.
- (4) **Se vor reconfigura locurile de parcare de pe str. Mercur** (stradă privată în momentul de față) astfel încât să fie asigurată o distanță de 5 m perimetral față de clădirile de locuințe colective care vor adăposti apartamente pentru locuit și la parter. Astfel, **din 20 de locuri de parcare propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 se propune reducerea acestora la 15 locuri de parcare;**
- (5) Se prevede **posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare suplimentare pe domeniul public (max. 42 locuri)** care vor putea deservi atât zonele comerciale de la parterul

locuințelor colective orientate la str. Cetății Orod (fără a substitui locurile de parcare obligatorii care se vor asigura în interiorul proprietății private, conform RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat) cât și lăcașul de cult aflat în execuție în partea de nord a amplasamentului.

(6) Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) **Se va asigura zonă verde amenajată de incintă, inclusiv loc de joacă pentru copii de min. 180 mp, în proporție de minim 10% din suprafața zonei reglementate.**

(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 minimă de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil

(4) Sistemizarea incintei va avea în vedere evacuarea apelor pluviale fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuirilor cu soclu plin de max. 0,50 m și Hmax. = 2,00 m. Dacă se optează pentru realizarea împrejmuirii se vor utiliza materiale transparente, și se recomandă dublarea acestora cu gard viu.

(2) Aspectul împrejmuirilor se supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) 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.

(5) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

(6) 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.

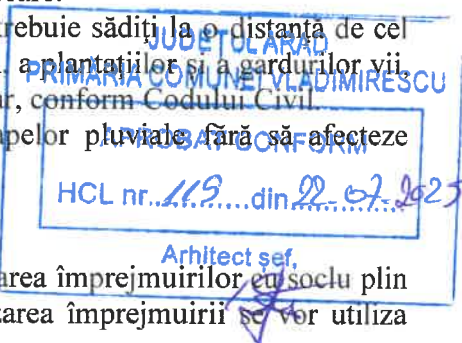
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Teritoriul zonei vizate se identifică ca o singură zonă funcțională:

LC – zonă rezidențială pentru locuințe colective cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare,

cu următoarele subzone funcționale dominante:

LCC – subzonă locuințe colective - raportate la str. Mercur

LCs – subzonă locuințe colective cu parter comercial - raportate la str. Cetății Orod

și următoarele subzone funcționale complementare:

LCCc – subzonă căi de comunicație de incintă

LCTe – subzonă tehnico-edilitare

LCSvi – subzonă spații verzi amenajate de incintă

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

LCC – subzonă locuințe colective,

Utilizări permise: locuințe colective configurate în conformitate cu prevederile Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată și ale Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat. Aceste clădiri se vor raporta la str. Mercur.

Utilizări permise cu condiții: în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Utilizări interzise: orice fel de alte utilizări.

LCs – subzonă locuințe colective cu parter comercial,

Utilizări permise: locuințe colective configurate în conformitate cu prevederile Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată și ale Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat. La parterul acestor locuințe colective se asigură posibilitatea de amenajare/funcționare a unor spații comerciale/pentru servicii precum birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), magazine/comerț, salon coafură, cosmetică, întreținere corporală și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale. Aceste clădiri se vor raporta la str. Cetății Orod.

Utilizări permise cu condiții: în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Utilizări interzise: orice fel de alte utilizări.

Indicatori zonă:	P.O.T. max. = 35,00% C.U.T. max. = 1,30; Regim de înălțime max. P+2E+1Er; Hmax. construcții = 15,00 m (110,52 NMN + 15,00 m = 125,52 NMN); Hmax. împrejmuire = 2,00 m, cu soclu plin de max. 0,50 m. Spații verzi: (inclusiv loc de joacă pentru copii): min. 10% din suprafața incintei reglementate Parcaje: min. 1,5 locuri de parcare sau garare/unitate locativă pentru locuințe și min. conform Anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 actualizat pentru spațiile de comerț/servicii.
-------------------------	---

Regimul de aliniere față de frontul stradal (străzile adiacente): construcțiile de locuințe colective pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m de la frontul stradal la care se raportează;

Față de limita posterioară de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe toate laturile de străzi.

Față de limitele laterale de proprietate: - nu e cazul, incinta e delimitată pe toate laturile de străzi.

Se admit mai multe clădiri pentru locuințe colective pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 10,00 m.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

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

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată și ale Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu privire la amenajarea incintei.

Se propune amenajarea unui acces carosabil cu o lățime maximă de 6 m și a unui acces pietonal cu o lățime maximă de 1,5 m din fiecare stradă care delimitează amplasamentul.

Împrejmuiri – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,50 m și Hmax. = 2,00 m. Dacă se optează pentru realizarea împrejmuirii se vor utiliza materiale transparente, și se recomandă dublarea acestora cu gard viu.

Parcelare. După aprobarea PUZ, cele 2 loturi vizate se vor unifica. Clădirile se vor autoriza pe terenul unificat, indicatorii urbanistici rapostându-se la acesta. Se admit parcelări ulterioare ale incintelor strict pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului. Astfel, pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente unei suprafețe restrânse de spațiu verde privat aferent apartamentelor de la parterul locuințelor colective, pachetelor de parcaje etc., în special în vederea delimitării amenajărilor corespunzătoare fiecărei clădiri de locuințe colective.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

LCCc – subzonă căi de comunicație de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: accese auto și pietonale, platforme carosabile și pietonale, trotuare, parcaje,

Utilizări permise cu condiții: amenajarea incintei se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: platforme și circulații de incintă care să nu respecte normele de mediu și de sănătate a populației.

LCTe – subzonă tehnico-edilitare, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: dotări tehnico-edilitare (hidranți, branșamente, platformă gospodărească, post de transformare etc.);

Utilizări permise cu condiții: amenajarea incintei se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru serviciul de salubritate al comunei/administratorii rețelilor.

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

LCSvi – subzonă spații verzi amenajate de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă, inclusiv loc de joacă pentru copii în suprafață de min. 180 mp, în proporție de minim 10% 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. 13 iar conform PUZ "Zonă rezidențială și pentru servicii" aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 29/10.02.2020 a fost încadrat în Zs - zona servicii. Funcțiuni permise: sport și agrement, învățământ, grădinițe, creșe, birouri, spații pentru culte, comerț. Funcțiuni permise cu condiții: restaurant, cafenea cu respectarea normelor legale privind poluarea fonica. Funcțiuni interzise: servicii și reparații auto, clădiri pentru parcuri multietajate, industrie poluantă.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 13 nu se va modifica funcțiunea dominantă, revenindu-se la funcțiunea rezidențială instituită prin PUG, dar se reglementează incinta vizată astfel încât să fie dedicată locuințelor colective cu regim redus de înălțime.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR

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. 179/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. proiect.: Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020
pentru: „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”
Amplasament: loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, jud. Arad,
Beneficiar: SC PIATRA BALAST IMPEX SRL

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect:	Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 pentru: „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	loc. Vladimirescu, str. Cetății Orod, com. Vladimirescu, jud. Arad CF nr. 335091 și 335090 Vladimirescu
Beneficiar:	SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL, CUI 23024181
Proiectant general:	SC ARHITECTONIC SRL
Număr proiect:	179/2024

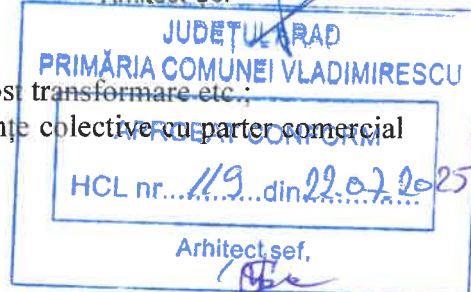
ARHITECTUL APAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 119 din 22.07.2025
Arhitect șef.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea unui acces din fiecare stradă adiacentă, respectiv:
 - din str. Cetății Orod – se propune relocarea accesului existent median la circa 15 m înspre sud;
 - din str. Jupiter și str. Neptun – se propune amenajarea unui acces nou din fiecare dintre cele 2 străzi;
 - din str. Mercur – se propune relocarea accesului median astfel încât să coincidă cu cel din str. Cetății Orod și anularea celorlalte două accese propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;
- Reconfigurarea locurilor de parcare de pe str. Mercur (stradă privată în momentul de față) astfel încât să fie asigurată o distanță de 5 m perimetral față de clădirile de locuințe colective care vor adăposti apartamente pentru locuit și la parter. Astfel, din 20 de locuri de parcare propuse conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020 se propune reducerea acestora la 15 locuri de parcare;
- Se va amenaja un trotuar cu o lățime de 1,5 m, o pistă de biciclete cu lățimea de 1,50 m pe întregul front stradal la str. Cetății Orod, care a făcut obiectul PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020;
- Se prevede posibilitatea de întubare a canalului de pe str. Cetății Orod, proprietate publică a Comunei Vladimirescu, pe tronsonul dintre str. Jupiter și str. Neptun, astfel încât să fie păstrată funcționalitatea acestuia, inclusiv parapetii de protecție existenți, însă să se creeze spații verzi de aliniament ușor de întreținut, amenajate cu specii locale.
- Se prevede posibilitatea de amenajare a unei părți carosabile cu o lățime de 3,50 m, într-un singur sens, între străzile Jupiter și Neptun, prin care se va asigura accesul la locurile de parcare propuse pe domeniul public, respectiv parțial pe canalul întubat;
- Se prevede posibilitatea de amenajare a unor locuri de parcare suplimentare pe domeniul public (max. 42 locuri) care vor putea deservi atât zonele comerciale de la parterul locuințelor colective orientate la str. Cetății Orod (fără a substitui locurile de parcare obligatorii care se vor asigura în interiorul proprietății private, conform RGU aprobat prin HG 525/1996, actualizat) cât și lăcașul de cult aflat în execuție în partea de nord a amplasamentului.
- Amenajările propuse se vor corela cu obiectivul de investiție aflat în execuție "Conducta de aducțiune apă Arad-Vladimirescu" autorizat cu AC nr.1/11.01.2024 emisa de Presedintele Consiliului Judetean Arad, beneficiar Comuna Vladimirescu.

Intervențiile în cadrul incintei reglementate vor viza:

- Schimbarea funcțiunii din zonă de servicii/agrement (conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020) în zonă rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe colective și locuințe colective cu parter comercial);



- b) Operațiuni cadastrale pentru unificarea celor două terenuri;
- c) Sistemizarea verticală a terenului;
- d) Amenajarea căilor de circulație auto și pietonală de incintă;
- e) Amenajarea dotărilor tehnico-edilitare – platforme deșeuri, post transformare etc.;
- f) Construire locuințe colective orientate la str. Mercur și locuințe colective cu parter comercial orientate la str. Cetății Orod;
- g) Amenajare loc de joacă pentru copii
- h) Amenajare zone verzi de incintă.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii PUZ si RLU	-
Etapa II	Operațiuni cadastrale pentru unificarea celor două imobile	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa III	Obținere certificat de urbanism pentru amenajările propuse pe domeniul public al Comunei Vladimirescu, adiacent str. Cetății Orod (obligatoriu pentru trotuare și pistă biciclete; opțional, cu posibilitate de realizare într-o etapă ulterioară, pentru întubare canal, carosabil într-un sens, locuri de parcare – max. 42 buc.).	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa IV	Obținere certificat de urbanism pentru Construire locuințe colective și amenajarea incintei	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa V	Autorizarea lucrărilor pentru extinderea rețelelor tehnico-edilitare și amenajarea străzilor conform PUZ aprobat prin HCL 29/10.02.2020, pe străzile adiacente – respectiv apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, colectare și evacuare ape pluviale, trotuare, carosabil, pistă biciclete.	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa VI	Autorizarea lucrărilor pentru amenajările propuse pe domeniul public al Comunei Vladimirescu, adiacent str. Cetății Orod (obligatoriu pentru trotuare și pistă biciclete; opțional, cu posibilitate de realizare într-o etapă ulterioară, pentru întubare canal, carosabil într-un sens, locuri de parcare – max. 42 buc.).	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa VII	Autorizarea lucrărilor pentru Construire locuințe colective și amenajarea incintei, inclusiv locurile de parcare de pe str. Mercur	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa VIII	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire prevăzute la etapa V, VI și VII.	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa IX	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru obiectivele prevăzute la etapa V	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa X	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru obiectivele prevăzute la etapa VI	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa XI	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru Construire locuințe colective și amenajarea incintei, inclusiv locurile de parcare de pe str. Mercur (etapa VII)	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)
Etapa X	Declararea în vederea impunerii la organele financiare locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate.	Piatră Balast Impex SRL sau proprietarul zonei (după caz)

Arhitect Șef

* Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe colective/ locuințe colective cu parter comercial anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipării corespunzătoare a zonei.

Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectivele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căile de comunicație.

În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe colective/ locuințe colective cu parter comercial anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

Întocmit:

Însușit:

SC ARHITECTONIC SRL
prin reprezentant,

SC PIATRĂ BALAST IMPEX SRL
prin reprezentant,

Specialist R.U.R. – arh. Doriană BALOGH

Sebastian Raul NICULA

