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. 28526 / 15.09.2025

APROB

Primar,

Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

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

Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"

intravilan, loc. Horia, Trup Izolat C6, De 155, De 151, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **BALOGH Doriana Gabriela pentru SC TERRACULT SRL, CUI 15844296,** cu ~~domiciliul~~/sediul în judeţul **Arad,** ~~municipiul/oraşul/~~comuna **Vladimirescu**, satul **Horia**, sectorul -, cod poştal -, str. **-**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. **camera 6**, telefon/fax 0726375327, email: dorianasg@yahoo.com, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 25056/11.08.2025,

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 **Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ AGRO-INDUSTRIALĂ"**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafaţa (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categorie folosinţă
1	**320903**	**48298**	SC TERRACULT SRL	intravilan	Curți construcții
2	**325901**	**3029**	SC TERRACULT SRL	intravilan	Curți construcții
3	**325902**	**5673**	SC TERRACULT SRL	intravilan	Curți construcții
	TOTAL	**57 000**			

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

- Iniţiator şi beneficiar: **SC TERRACULT SRL, CUI 15844296**
- Proiectant general: **SC ARHITECTONIC SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. BALOGH Doriana**
- Proiect nr.: **181/2025,** întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 31/17.02.2025** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, și a **Avizului de Oportunitate nr. 3/31.03.2025** 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.: FACT. 1040678/ 08.08.2025;
- 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; Normele tehnice pentru realizarea seturilor de date spațiale GIS aferente documentațiilor de urbanism modificate și completate cu Ordinul 904/2023 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:** 01S – încadrarea în PUG, 01A – situația existentă, 02A – reglementări urbanistice – zonificare, 03A – reglementări edilitare, 04A – proprietatea asupra terenurilor, 05A – ilustrare urbanistică, 06A – posibilitate de mobilare.
C. **Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii:**

Nr. crt.	Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii	Nr./data aviz
1.	Certificat de Urbanism și anexa la C.U.	31/17.02.2025
2.	Extras de Carte Funciara Nr.	320903, 325902, 325901 Vladimirescu
3.	Raportul Informării Publicului Etapa I	8340/12.03.2025
4.	Raportul Informării Publicului Etapa Ii	17557/30.05.2025
5.	Aviz De Oportunitate	3/31.03.2025
6.	PV OCPI	1015/14.05.2025
7.	Rețele Electrice Banat	26817768/01.07.2025
8.	ISU – PSI	1122758/19.06.2025
9.	ISU – PC	1122759/19.06.2025
10.	Agenţia Națională Pentru Mediu și Arii Protejate Arad	DJM/AR/11800/01.07.2025
11.	Direcţia De Sănătate Publică A Județului Arad	209/30.05.2025
12.	Apele Române – ABA Mureș – SGA Arad	36/26.05.2025
13.	Serviciul De Telecomunicații Speciale	18361/17.06.2025
14.	Acord Administrator Drum	16530/22.05.2025
15.	Acord Unicredit Bank SA Suc. Avram Iancu Arad	36077/08.08.2025
16.	Studiu Geotehnic	68/2017
17.	Dovada Achitarii Taxei RUR	FACT. 1040678/08.08.2025

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentaţia întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 31/17.02.2025, a Avizului de Oportunitate nr. 3/31.03.2025** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 8340/13.02.2025 și 17557/30.05.2025 privind informarea şi consultarea publicului în etapa de inițiere și 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: **Modificare PUZ aprobat prin HCL Vladimirescu nr. 67/13.06.2018 "ZONĂ**

AGRO-INDUSTRIALĂ", intravilan, loc. Horia, Trup Izolat C6, De 155, De 151, jud. Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **SC TERRACULT SRL, CUI 15844296**, proiect nr. **181/2025** elaborat de **SC ARHITECTONIC SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. BALOGH Doriana**, pentru zona în suprafață de **57.000 mp** identificată prin **CF nr. 320903, 325902, 325901 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:
  Teritoriului zonei vizate se identifică ca o singură zonă funcțională:

  Ia – zonă unități agro-industriale,

  cu următoarea **subzonă funcțională dominantă**:

Ia – subzonă unități agro-industriale,

Utilizări permise: unităţi prestatoare de servicii în agricultură, precum şi dotări sociale ale unităţilor agricole, birouri administrative, sală mese cu bucătărie, platforme carosabile și pentru utilaje, grupuri sanitare, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

Utilizări permise cu condiții: cazare temporară pentru angajați, cu condiția asigurării în regim local sau centralizat a utilităților necesare în funcție de anotimp, unități de procesare a produselor agro-alimentare, cu condiția asigurării alimentării cu apă potabilă, zone de prezentare a produselor fabricate în vederea valorificării lor.

Utilizări interzise: - construcții destinate unor unităţi care pot produce poluarea solului, aerului sau a pânzei freatice.

- Regim de inaltime: max. P+2E, cu sau fără subsol/demisol, cu Hmax.:
  - max. 40 m = înălţime silozuri și instalații care asigură încărcarea acestora sau alte instalații specifice activității;
  - max. 15,00 m la coamă pentru clădiri administrative, de depozitare cereale și construcții aferente activității unităților agricole;
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 40,00 %; C.U.T. max.: 0,72;
- Regim de aliniere:
  - aliniamentul stradal este considerat spre De 151 și va fi situat la min. 4,00 m față de limita de proprietate dinspre De 151 (est), pe o lungime de 281 m (de-a lungul frontului stradal spre De 151), respectiv până pe limita estică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 84,00 m (a se vedea planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare 02 A);
  - până pe limita nord-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
  - la min. 21 m față de limita sud-vestică de proprietate, pe o lungime de 187 m, respectiv până pe limita sud-vestică de proprietate, cu acordul vecinului afectat, pe o lungime de 20,00 m (a se vedea planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare 02 A)
  - până pe limita sudică de proprietate, spre De 155 (drum existent cu lățime 8,00 m).
- parcaje: necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate şi va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, corelată cu activitățile specifice din incintă și cu numărul real de angajați.
- spații verzi: se va asigura zonă verde amenajată de incintă minim 20%.

  şi următoarele **subzone funcţionale complementare** zonei principale:

PP – drumuri de incintă, platforme parcaje și depozitare în aer liber

- vor fi amenajate parcaje autoturisme angajați în zona platformelor existente în jurul clădirilor administrative propuse, suplimentar parcajelor pentru birourile existente, estimat cca. 12 locuri, conform HG 525/1996, Anexa 5 (sunt prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi);
- datorită specificului agricol al zonei reglementate, corelat cu numărul maxim de angajați (cca. 51 persoane), pentru zonele de depozitare se estimează un necesar de maxim 30 autovehicule.

TE – construcții și amenajări/ dotări tehnico-edilitare

- construcțiile și dotările tehnico-edilitare se vor amplasa la min. 2,00 m față de limitele de proprietate, în afara zonelor de protecție a obiectivelor de utilitate publică;
- zona de protecție sanitară a dotărilor tehnico-edilitare propuse nu va depăși limitele de proprietate.

SP – zone verzi și amenajări ornamentale

- minim 20,00%;
- amenajările de tip luciu de apă se consideră amenajări ornamentale.

RCc – rezervă teren pentru posibilitate dezvoltare De 151existent

- pe laturile parcelei care se învecinează cu drumul de exploatare De 151 (identificat prin CF nr. 324989 Vladimirescu), amplasarea împrejmuirilor și a oricăror construcții se va realiza cu o retragere de min. 6 m față de axul drumului de exploatare existent (raportat la limitele cadastrale ale acestora), respectiv se va rezerva o fâșie de teren cu lățimea de 4 m de la limita de proprietate, astfel încât să se asigure posibilitatea supralărgirii ulterioare a drumurilor de exploatare existente și totodată să se permită accesul utilajelor agricole la terenurile arabile din vecinătate;
- interdicție de construire împrejmuiri și clădiri permanente pe suprafața rezervată.

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 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. 181/2025 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 obiectivele agro-industriale se va emite numai dacă conținutul documentației tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a acceselor 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 nr. 181/2025 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 prevederile documentației de urbanism și ale planului de acțiune pentru implementarea investiției propuse, în ordinea prezentată.

Art. 7. Elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei 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 încredinţează beneficiarul SC TERRACULT SRL, CUI 158442, sub supravegherea autorităţilor publice locale prin Primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, pentru atribuţiile care le revin.

Întocmit: Arhitect-şef,
Laura Manuela SUCIU