REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe teritoriul administrativ al comunei Vladimirescu .
Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. –„ Zonp de depozitare şi producţie (legată de activităţi agricole) Horia , str. 1 Decembrie 1918 / DJ 709 , nr.26" şi explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Comuna Vladimirescu. Procesul verbal al şedinţei Consiliului Local Comuna Vladimirescu prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentaţie. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările şi concepţia în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –„ – Zona depozitare si productie (legate de activitatile agricole) , str. 1 Decembrie 1918/DJ 709, nr.26"

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul şi litera legii şi urmând procesul de avizare şi aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - , pe care îl explicitează şi detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2023
Arhitect şef,

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secţiunea I: Căi de comunicaţie

- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secţiunea II: Ape

- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secţiunea III: Zone protejate

- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi

- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.

* Secţiunea V: Zone de risc natural

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcţiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

b.2. În domeniul protecţiei mediului şi a asigurării sănătăţii populaţiei
- Legea 137/1995, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 7991999 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărirea apelor.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2
Arhitect şef.

b.3. În domeniul administraţiei publice
- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulaţia juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietăţii funciare
- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naţionale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecţiei civile
- Ordonanţa Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată şi completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare şi autori zare privind prevenirea şi stingerea incendiilor

2.2. În anexă este prezentată, pe secţiuni legislative, corelarea cu actele normative şi părţile din acestea la care se face referire în reglementările prevăzute în prezentul regulament.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal –„ Zonă depozitare si productie (legate de activitățile agricole) , str. 1 Decembrie 1918/DJ 709 , f.n." cu R.L.U. aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al Comunei Vladimiescu , notat în C.F. după cum urmează:

Incinta reglementată este formată din terenul parcelei identificate astfel :
- C.F. Vladimirescu cu nr. 324 735 în suprafaţă de 60.000 mp/ curţi construcţii (rotund 6,00 ha)

3.2. Terenul studiat, figurat prin planşele P.U.Z. - Pr 278/2023, întocmit de către S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L.,ca proiectant general, după încheierea procesului de avizare şi aprobare P.U.Z., va face obiectul operaţiunilor cadastrale subsecvente.

3.3. Zonificarea funcţională nou propusă a fost exprimată grafic prin planşa Reglementări urbanistice - Zonificare. Condiţiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. şi anexele sale.

3.4. Unitatea teritoriala care constituie baza reglementărilor este extrasă din UTR 7 detaliind conditile de construibilitate din incinta PUZ - Zona depozitare si productie (legate de activitatile agricole)., având codul "1 – dgr"

- U.T.R.1- dgr este format din , formată din zonele:
  - IS, ID, SP, Cc (Cc1, Cc2), TE

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28. OCT. 2025
Arhitect şef.

TITLUL II . REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN P.U.Z

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

4.1. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCŢIILOR ŞI AMENAJĂRILOR PE TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN se supune prevederilor art. 4 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din intravilan sunt evidenţiate în planşa 02 A – Situaţia existentă.

Documentaţia întocmită în vederea obţinerii autorizaţiei de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1*991)republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătăţirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecţia mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI şi SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi

amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.

- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C E.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS şi SPP pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) Curţi construcţii – Investiţie nerealizată , în prezent terenul fiind utilizat ca teren agricol 6,00 ha

- UTILIZĂRI PERMISE
  - Toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţiile impuse de lege şi prezentul Regulament
- UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII
  - Construcţii situate în zone de protecţie ale reţelelor de echipare edilitară cu avizul administratorilor de reţea
- UTILIZĂRI INTERZISE
  - Nu se admit construcţii pe terenurile care au fost rezervate obiectivelor de utilitate sau interes public prin documentaţii aprobate
  - Nu se admite autorizarea unor construcţii care prin funcţiunea lor generează poluare

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 16 ....din.....
28 OCT. 2013

1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Terenurile aflate în zona reglementată nu sunt expuse la **RISCURI NATURALE**, respectiv **RISCURI SEISMICE, ALUNECĂRI DE TERENURI,INUNDATII**

În conformitate cu REFERATUL GEOTEHNIC întocmit de S.C. Xperience 3D Office S.R.L. , conform P 100-1/2013, comunei Vladimirescu îi corespunde ag = 0,20 şi Tc = 0,7 sec.

5.2. Teritoriul studiat nu este expus la **RISCURI TEHNOLOGICE .**

5.3. **LUCRĂRILE DE UTILITATE PUBLICĂ** propuse spre realizare în –„ Zonă depozitare si productie (legate de activităţile agricole) Horia str. 1 Decembrie 1918 / DJ 709, f.n sunt expuse în volumul I al acestei lucrări şi se referă la amenajarea drumului de acces la DJ 709 în vederea asigurării unei legături corespunzătoare cu acesta .

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ASIGURĂRII CONDIŢIILOR DE ÎNSORIRE ŞI CONFORT PSIHOLOGICE

autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 şi a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministerul Sănătăţii nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă a populaţiei.
- P 71 - Nor5mativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- STAS 6221 - Construcţii civile, industriale şi agrozootehnice.

Iluminatul natural al încăperilor

- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE DRUMURILE PUBLICE se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secţiunea I Căi de comunicaţie (Anexa I şi II).
- Legea Cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările şi completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecţia mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile din domeniul turismului.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor şi ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.

6.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT se va autoriza în condiţiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
Nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef,

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecţiei mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
-Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metdologice de autorizare şi avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N şi ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităţilor.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de ciclişti, prescripţii de proiectare.

6.4. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR ÎN TERITORIUL PARCELEI se va autoriza în condiţiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism şi cu respectarea următoarelor legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicaţii imobiliare.
- Legea protecţiei mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. AUTORIZAREA CONSTRUCŢIILOR SE VA FACE, ÎN CEEA CE PRIVEŞTE ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE, în condiţiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi şi acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă.
- P 118-99 - normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

JUDEŢUL ARGEŞ
PRIMĂRIA COMUNEI VLĂDIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef,

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcţii şi amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului, nr.19.368 din 27.08.2024, respectiv:

- Amplasarea cladirilor destinate depozitarii poductiei agricole (silozuri, şoproane) şi a celor destinate prelucrarii primare a cerelelor, respectă prevederile art. 47 alin. (1) din Ordonanta Guvemului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile şi completarile ulterioare *"Pentru evitarea congestionarii traficului in afara localitafilor se interzice amplasarea oricăror construeţii care generează trafic suplimentar la o distanţă mai mica de 50,0 m de la marginea parţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaţionale "E ", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes national şi judeţean. Prin construeţii care generează un trafic suplimentar se au in vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidentiale. parcuri industriael, precum şi orice alte obiective şi/sau construeţii asemănătoare care se desfăşoară activităţii economice".*
- Amplasamentul terenului avand CF nr. 324735 - Vladimirescu, nr. cad. 324735, este in

zona de protectie și in afara zonei drumului judetean DJ 709 de la km 6+291 pana la km 6+385 partea dreapta. In partea de nord a parcelei in zona aliniamentului se va realiza un tronson de drum colector cu prospect stradal de minim 14 m, care sa faca legatură cu cele doua existente, care va fi transferat ulterior UAT Vladimirescu, dupa recepția la terminarea lucrarilor.

- Astfel, pentru creterea sigurantei circulatiei rutiere, accesului autovehiculelor in incinta societatii sc Digimarom srl se va realiza din drumul colector care va fi amenajat pe cheltuiala investitorului, în partea de nord al imobilului, avand platforma de 7,0 m, care se racordeaza la drumul colector care avand CF nr. 325896 Vladimirescu , paralel cu drumul judetean DJ 709, pentru care se va nota servitute de trecere pentru sc Digimarom srl, acest drum colector este racordat la drumul judetean DJ 709 la km 6+500 dreapta. Accesul din incinta beneficiarului la drumul colector se va realiza prin racordarea directa a drumului de acces in incinta cu parte carosabila de 5,50 m, cu raze de racord de minim R= 12,00 m, respectiv R= 6,00 m, in conformitate cu normativului Cl 73/2001 "Norme privind amenajarea intersectiilor la nivel negiratorii din afara orașelor" și prevederile din„Norme privind amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice", indicativ AND. 600/2010, publicate in Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr.4/2010. Amenajarea accesului se va realiza la nivel de imbracaminte asfaltica.
- Se vor asigura locuri de parcare pe latura nordica a platformei, pe proprietatea beneficiarului, cu acces din drumul de incinta.
- Potrivit prevederilor art. 47 alin. (7) din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu completarile și modificarile ulterioare, precizam ca *"pentru utilizarea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor publice prin amplasarea supraterana sau subterana a unor construcții, instalații și/sau panouri publicitare, prin executarea de cai de acces la drumul public, cu amenajiirile aferente, parcăriii, refugii auto, platforme carosabile și de control, precum* și *pentru accesul în zona drumului public pentru efectuarea unor lucrări, acceptate de administratorul drumului, se aplica tarife pentru utilizare si acces în zona drumului".* Astfel, potrivit art. 47 alin. (10) lit. b), *"administratorul drumului, in funcție de volumul de trafic* și *domeniul de activitate al agenților economici care utilizeaza zona drumului, stabilește tarife pentru utilizarea și accesul in zona drumului public și excepții de la plata stabilește tarife pentru utilizarea și accesul în zona drumului și excepțiile de la plata acestora, care se aprobă prin: b) hotarare a consiliului județean , pentru drumurile de interes județean ".*

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la **ACCESE PIETONALE** și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.

- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie în localităţi ţi în zonele de influenţă.
- P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE A CONSTRUCŢIILOR va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirile condiţiilor articolelor 27, 28 şi 29 din regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi şi acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creşterea competenţei autorităţilor publice locale pentru aprobarea documentaţiilor tehnico economice ale investiţiilor de interes judeţean sau local.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare şi execuţie a lucrărilor de alimentare cu apă a localităţilor.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor.
- S.R. - 8591/97 - Reţele electrice subterane. Condiţii de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea şi reparare reţelelor de conducte şi cabluri în localităţi.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.
- STAS 1481 - Canalizări - reţele exterioare. Criterii generale şi studii de proiectare.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

9.1. OPERAŢIILE DE PARCELARE CARE SE VOR EFECTUA PE TERENURILE NOU INTRODUSE ÎN INTRAVILAN

Pe terenul supus reglementării nu se vor efectua lucrări de parcelare.

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

10.1. AUTORIZAREA AMENAJĂRII SPAŢIILOR VERZI ŞI A ÎMPREJMUIRILOR se va face în condiţiile aplicării prevederilor articolului 34 şi anexa 6 şi a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea menţiunilor din următoarele legi şi acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecţia mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. ZONE ŞI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zonele **FUNCŢIONALE STABILITE** conform punctului 3.3. din prezentul regulament
sunt puse în evidenţă în planşele **REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.**

11.2. Datorită caracterului mixt, u.t.r. conţine mai multe zone funcţionale. Acestea sunt determinate în planşele **UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ** şi sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele care constituie U.T.R. 1dgr , sunt următoarele:

- Zona pentru industrie şi depozite - ID : 3,59 ha
- Zonă pentru servicii - IS : 0,12 ha
- Zona spaţii verzi - SP : 1,26 ha
- Zona căi de circulaţie / parcări - Cc : 0,99 ha
- Zona echipare edilitară - ED : 0,04 ha

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRE
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2023
Arhitect şef,

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE AFERENTE P.U.Z.

U.T.R. 1dgr

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 U.T.R. 1 dgr cu zonele sale este formată din terenul parcelei :

- C.F. Vladimirescu nr. 324 735 , în suprafață de 6,00 ha, curți construcții în intravilan

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 1 dgr este aceea depozitare si producție legate de activitățile agricole

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt :

- zonă servicii IS (birouri, dotări socio-sanitare)
- zonă de circulație și amenajări aferente Cc (drum de acces, drumuri în incintă, parcări)
- zonă de echipare tehnico-edilitară ED (rezervor ape pluviale, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri) ,
- zona spații verzi – SP (aliniamente perimetrale plantate).

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 1 dgr

- Construcții și amenajări pentru servicii în zona IS
- Construcții pentru depozitare , prelucrare primară , mentenanță utilaje și garare (acoperită sau nu) pentru utilaje , legate de activitățile agricole.
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ED
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona Cc
- Amenajări spații verzi în zona SP

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef

Articolul 5 (1) Utilizări permise cu condiții
Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1dgr se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
(2) În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice (oase, fragmente ceramice, obiecte de metal , monede, fragmente de ziduri , etc.), beneficiarul va opri lucrările și va anunța D.J.C. Arad și Primaria Comunei Vladimirescu , asupra descoperirilor , în condițiile art. 4, al. 3 din Legea nr. 462/2003.

Articolul 6 Interdicții temporare
Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 1 dgr se va face după aprobare P.U.Z. .

Articolul 7 Interdicții definitive

(1) Se interzice autorizarea construcțiilor in zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi și de echipare edilitară.
(2) Se interzice autorizarea clădirilor cu altă destinație decât cele prevăzute în prezenta documentație.

1.3. Capitolul III - Condiţii de conformare şi amplasare a construcţiilor

1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.

Articolul 8 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Orientarea construcţiilor având ca destinaţie de birouri sau servicii se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcţii şi amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară,parcări , amenajări de spaţii verzi cu avizul conform al organelor de specialitate.

(3) În zona de protecţie a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcţii sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfăşurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament,

(1) Construcţiile supraterane din zona IS şi din zona ID, se vor amplasa retrase faţă de aliniamentul la drumul colector de acces din DJ 709 în funcţie de necesităţile funcţionale cu cel puţin 17,00 m in partea de Vest, respectiv 47 m in partea de Est – conform PLANSA 03_A_REGLEMENATARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNTIONALA.

(2) Exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, posturilor de transformare, rezervoarelor de apa pt. stingere incendiu si a S.R.M.-lui, care pot fi amplasate si pe limitele de proprietate sau retrase de la limita de proprietate.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţa minimă obligatorie a construcţiilor supraterane faţă de limitele laterale este de 12,00 m iar faţă de limita posterioară a terenului este de minim 28,00 m.

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 16 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai cu asigurarea accesului carosabil la drumul public direct , conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct, potrivit cu destinaţia clădirii.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 În U.T.R. 1 dgr se va realiza echipare edilitară în sistem centralizat , dotările fiind amplasate exclusiv pe terenul incintei reglementate, zona TE şi ID, cu excepţia alimentării cu energie electrică , realizată din extinderea reţelei publice

1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor

Articolul 14 Parcelare

Sunt permise operaţii de unificare sau dezlipire cu condiţia asigurării accesului direct sau prin servitute de trecere.

Articolul 15 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălţimea maximă admisă zona IS în zona ID este de P+2 , cu precizarea că înălţimea silozurilor se va stabili în funcţie de necesităţile tehnologice, dar nu mai inalte de 35,00 m.

(2) În zona SP nu se admit construcţii supraterane.

Articolul 16 Aspectul exterior al clădiri

Se vor utiliza volume simple, specifice construcţiilor industriale, realizate din materiale uşoare. Culorile finisajelor vor fi în acord cromatic cu construcţiile existente.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Articolul 17 Indici urbanistici în U.T.R. 1dgr , sunt următorii :

Procentul de ocupare a terenului : max. 40 %
Coeficientul de utilizare al terenului : max. 0,50

1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri

Articolul 18 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Autorizarea construcţiilor este condiţionată de asigurarea un număr de minim 10 locuri de parcare pentru autouturisme, în interiorul incintei, în zona Cc

Articolul 19 Spaţii verzi

Se va asigura o suprafaţă de spaţii verzi reprezentând cel putin 20 % din suprafaţa incintei reglementate

Spaţiile verzi din zona SP vor fi plantate cu aliniamente sau grupuri arboricole în zonele cu suprafaţă compactă

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
AVIZAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef

Articolul 20 Împrejmuiri

(1) Incinta reglementată va fi împrejmuită.Spre frontul stradal împrejmuirea va fi transparenta, realizata din grilaj metalic sau panouri de gard din sarma galvanizata şi nu vor depăşi 2,00 m.

(2) Imprejmuirea pe latura posterioara si laterale, va fi transparenta sau optional opaca necesară pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale si asigurarea protecţiei vizuale si va avea H max = 2,00 m.

(3) Ele vor putea fi dublate la interior cu garduri vii şi pot purta panouri publicitare spre aliniament.

Întocmit:
arh. IOAN FEIER

Beneficiar : DIGIMAROM s.r.l.
Denumire proiect : P.U.Z. – ZONA DEPOZITARE SI PRODUCTIE (legate de activitățile agricole)
Horia , strada 1 Decembrie 1918, nr.26
Număr proiect : 278 / 2023
Faza proiect : P.U.Z.
Proiectant general : ARHI PROIECT PBG s.r.l.

PLAN DE ACŢIUNE
PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR

a- Etapizare investiție

După aprobarea în Consiliul Local al com. Vladimirescu a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificatele de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categorii de costuri necesare investițiilor propuse prin P.U.Z.

- Lucrări de dezemembrare teren (parcela aferenta drum colector)
- Completarea lucrărilor de amenajare a drumului colector (acces din DJ 709)
- Realizare racord alimentare cu energie electrică la rețeaua existentă
- Realizare racord apă curentă la rețeaua existentă
- Edificarea construcțiilor și amenajări din subzonele IS ,ID și T E (silozuri, hale depozitare /productie pentru prelucrare primară a producției agricole ,si birouri).
- Realizare rețele de incintă (post de transformare, rezervor vidanjabil, rezervă incendiu, bazin de retenție ape pluviale, etc.)
- drumuri de incintă și platforme, parcaje autovehicule și autotrenuri
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 162 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

1. Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat mai. 2025 – iulie 2025.
2. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat iul.2025 – aug.2025.
3. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat dec. 2025 – feb. 2026.
4. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat mar. 2026 – apr. 2026.

ANEXĂ la AVIZ ... Arad
Nr. 12 / 21.11.2025
Arh... șef

b- Etapizare lucrărilor/costuri

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiţiilor propuse prin PUZ vor fi alocate integral din fonduri private ale investitorului.

Nu sunt propuse lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

Categorii de costuri		
Cheltuieli pentru execuţia investiţiei		**Responsabil**
Etapa.1	**Cheltuieli pentru amenajarea accesului:** ▪ Amenajare drum colector *(asigurarea continuităţii drumului colector în aceleaşi condiţii)*	Suportate de către investitorul privat
Etapa.2	**Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului:** ▪ Branşamente la reţeaua electrică existentă si instalarea unui post de transformare 20/0,4kV ▪ Branşament la reţeaua stradală de apă	Suportate de către investitorul privat
Etapa.3	**Cheltuieli pentru investiţia de bază :** ▪ Construcţii şi instalaţii ▪ Dotări tehnico-edilitare in incintă (staţie pompe şi rezervă incendiu, staţie pompe canalizare pluviala, etc.)	Suportate de către investitorul privat
Etapa.4	**Cheltuieli pentru sistematizarea terenului :** ▪ Amenajare incintă ▪ Amenajare circulaţii interioare ▪ Amenajări pentru protecţia mediului	Suportate de către investitorul privat
Etapa.5	**Alte cheltuieli** ▪ Organizare de şantier ▪ Taxe ▪ Receptionarea lucrărilor de construire pentru obiectivele propuse	Suportate de către investitorul privat

JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 165 din 28 OCT. 2025
Arhitect şef.

Beneficiar
s.c. DIGIMAROM s.r.l.
Administrator

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI RO37122935 DIGIMAROM S.R.L. J2/2229/2018 Sat Horia, Aleea Liniştii nr.1 Com. Vladimirescu

Întocmit
arh. IOAN FEIER
arh. Bogdan PUIE

RUR Ioan T. FEIER arhitect C D E F 6

RUR Bogdan Ioan I. PUIE arhitect diplomat D 21

ANEXĂ la Aviz ... Arad
Nr. 19 / 21.11.2024