S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PUZ si RLU "Zona rezidentiala si de servicii" loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 37, CF333097, jud. Arad

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. (Art. 1) Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta sistemul de norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele zonei propusa spre reglementare prin prezenta documentatie.

Avand caracter de reglementare, acesta cuprinde prevederi detaliate referitoare la modul in care pot fi ocupate terenurile, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile legale, astfel incat sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

P.U.Z. si R.L.U. aferent acestuia, odata aprobate prin hotararea Consiliului Local – in baza avizelor, acordurilor, procedurii de informare si consultare a publicului si cea de transparenta decizionala, conform prevederilor legislatiei in vigoare – devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

Aprobarea unor modificari ale PUZ si RLU prezent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei relevanta pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ....din 28. OCT. 2025
Arhitect șef.

1.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 aprobata cu modificari prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

1.3. (Art. 2) Domeniul de aplicare

Documentatiile de urbanism au caracter de reglementare specifica si stabilesc reguli ce se aplica direct asupra localitatilor si partilor din acestea pana la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Dupa aprobarea PUZ si RLU se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Zonificarea functionala a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activitati ce s-au propus a se desfasura pe teren si de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

P.U.Z si R.L.U. aferent cuprind norme obligatorii in vederea autorizarii constructiilor pentru orice categorie de teren aflat in limita zonei reglementate in suprafata de **12.100 mp – identificata prin CF 333097 Vladimirescu** – evidentiata in plansa de Reglementari Urbanistice a P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 272/22.09.2023, eliberat pe Primaria Comunei Vladimirescu, dupa cum urmeaza:

1) Se vor respecta conditiile din **avizul Comaniei de Apa Arad 364/16.01.2025**:

- Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietar(I) ori imputernicitul (imputernicitii) legal(i) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica;
- Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica;
- Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din. 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

2) Se vor respecta conditiile din **avizul Retele Electrice Romania SA 25741398/19.03.2025**:

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:
1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 307000/11.02.2025 anexat;
2. In zona exista LEA 0,4kV ce nu apartine UO ARAD;
3. Pt. obtinereaAVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
4. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;
5. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi;
6. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
7. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orce alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
8. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;
9. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;

10. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. Al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
11. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. In plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastra (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;
12. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
13. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;
14. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcarea AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;
15. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003;
16. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;
17. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;
18. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003);
19. Dist. min. mas. Pe oriz. intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
20. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
21. Dist. De siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;
22. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
23. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;
24. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. De apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT asigura asistenta tehnica **Arad Municipal** suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****

Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

Pentru alimentarea **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

3) Se vor respecta conditiile din **avizul Orange Romania SA AFO757006/19687/1860 8 si PROTELCO SA AFO757006/19687/30.01.2025**:

- Nu este afectat traseul aerian Orange aflat in imediata vecinatate a investitiei;
- Realizarea investitiei dumneavoastra se efectueaza fara a afecta existenta a ORANGE. Pe planurile de situatie prezentate pe petenr nu exista elemente de retea de telecomunicatii apartinand ORANGE ROMANIA SA;

4) Se vor respecta conditiile din **avizul Delgaz Grid 214906305/14.01.2025**:

- 1. Prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor.
- 2. in zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexat.
- 3. Prezentul aviz este valabil pana la 22.09.2025

5) Se vor respecta conditiile din **avizul DIGI 12/21.01.2025**:

- In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta/notifica Digi Romani spre analiza si verificare;

6) Se vor respecta conditiile din **avizul STS 17183/17.02.2025**:

- 1. Solicitarea unui nou aviz de la institutia noastra la faza ulterioara (D.T.A.C.+D.T.O.E.), insotita de documentalia aferenta, pentru inaltimi ce depasesc 15 metri, intrucat orice iknaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de telecomunicatii speciale;
- 2. Solicitarea unui nou aviz de la STS in cazul Tn care intervin modificari la documentatia de urbanism prezentata.

7) Se vor respecta conditiile din **avizul ISU - securitate la incendiu 1122207/20.01.2025**:

- Se respecta prevederile actelor normative care reglementeaza activitatea de securitate la incendiu;

8) Se vor respecta conditiile din **avizul ISU - protectie civila 1122206/20.01.2025**:

- Se respecta prevederile actelor normative care reglementeaza activitatea de protectie civila;

9) Se vor respecta conditiile din **avizul APM Arad**:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ...din.. 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

Conditiile de realizare a planului:
Conditii generale
- respectarea documentatiei tehnice inregistrata la autoritatea competenta pentru protectia mediului Arad in vederea emiterii prezentului document;
- titularul planului are obligatia de a notifica autoritatea competenta pentru protectia mediului Arad daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul in care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autoritati contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competenta de mediu;
Conditii specifice
- respectarea documentatiei tehnice inregistrata la Autoritatea Competenta pentru Protectia Mediului Arad, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
- se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;
- pentru orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie notificata Autoritatea Competenta pentru Protectia Mediului Arad.
Protectia calitatii apelor:
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare evacuate se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevazuti in normativul NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- apele pluviale se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare.
Protectia calitatii aerului:
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate".
Protectia solului si a subsolului:
- se vor asigura conditii pentru stocarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor:
- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurior menajere, precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces catre drumul de acces;
- deseurile menajere vor fi colectate in pubele din PVC, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere;
- deseurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticla) si se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- deseurile inerte rezultate din lucrarile de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor aprobata prin Legea nr.17/2023, cu modificari si completari ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa.

Protectia biodiversitatii:
- in conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, prin memoriul de prezentare a planului propunandu-se respectarea procentului minim de spatiu verde;
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;

10) Se vor respecta conditiile din **avizul DSP Arad 3/17.01.2025**:

- Proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica;

11) Se vor respecta conditiile din **avizul Apele Romane Adminsitratia Bazinala de Apa Mures 13/21.02.2025**:

- In caz de modificare a destinatiei terenului si a constructiilor prevazute prin Planul Urbanistic ZOnal, acest lucru se va notifica catre emitent si se va supune, dupa caz, procedurilor legale de reglementare din punct de vedere al gospodaririi apelor;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

12) Se vor respecta conditiile din **avizul AACR 5565/12.05.2025**:

- 1.Respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;
- 2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 272 din 22.09.2023;
- 3. Respectarea inaltimii maxime a obiectivului de 15 m, respectiv cota absoluta maxima de 127,64 m (112,64 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15 m inaltimea maxima a constructiei);
- 4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile;
- 5. Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- 6. Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
- 7. Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona - lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- 8. Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;
- 9. Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari / chiriasi / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;
- 10. Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;
- 11. Beneficiarul si proiectantul/ elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare;
- 12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

13) Se vor respecta conditiile din **acordul adminstratorul LEA 0.4 kV iluminat public 22029/18.07.2025**:

- In cazul in care pentru amenajarea accesului/strazii propusa din strada 3 in incinta reglementata se impune relocarea stalpilor pentru iluminat sau reconfigurarea LEA in LES, toate costurile pentru aceste operatiuni vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei;
- Se vor respecta conditiile din avizele si acordurile obtinute conform certificat de urbanism 272/24.05.2023;
- Nu se vor bloca caile de acces. Nu se vor depozita materiale pe domeniul public;

(SECTIUNEA 1) - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

(Art. 3) Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

(Art. 4) Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

(Art. 5) Suprafete impadurite

Nu este cazul.

(Art. 6) Resursele subsolului

Nu este cazul.

(Art. 7) Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

(Art. 8) Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Conform Legii 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate, actualizata, pe teritoriul administrativ al Comunei Vladimirescu nu se gasesc zone naturale protejate de interes national si monumente ale naturii (Natura 2000: situri de importanta comunitara – SCI si arii de protectie speciala avifaunistica – SPA etc.), valori de patrimoniu cultural de interes national (monumente istorice de valoare nationala exceptionala), si nu face parte din unitatile administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturala de interes national.

(Art. 9) Zone construite protejate

Conform PUG Vladimirescu, situl nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice, a siturilor protejate sau a siturilor arheologice.

(SECTIUNEA 2) - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(Art. 10) Expunerea la riscuri naturale

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, Comuna Vladimirescu se regaseste in Anexa nr. 5, deci face parte din unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursuri de apa (Raul Mures), Zona studiata nu se afla in zonei inundabile.

Comuna Vladimirescu nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren sau amplasate in zone pentru care intensitatea seismica, echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului Romaniei, este minimum VII (exprimata in grade MSK).

(Art. 11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare,

cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa fara luarea si implementarea masurilor solicitate de institutiile abilitate.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Amplasarea obiectivelor de orice fel in zona de protectie a retelelor edilitare se va face numai dupa obtinerea avizului detinatorului retelei.

(Art. 12) Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisa.

(Art. 13) Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care nu beneficiaza de dotarile tehnico-edilitare (apa, canal, electricitate, evacuarea deseurilor) necesare functionarii corespunzatoare este interzisa.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ..... din 28 OCT. 2025

(2) Costurile de realizare a dotarilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiar (investitor), conform Planului de Actiune privind implementarea investitiei anexat documentatiei

(3) Se vor prevedea urmatoarele:

Apa rece: Alimentarea cu apa rece pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zona rezidentiala, se va extinde reteaua de distributie a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

In zona exista retea de apa potabila pe strada 3. Se propune racordarea la reteaua existenta a localitati si realizarea unui retele in incinta. Din aceasta retea se va bransa fiecare parcela.

Canalizarea menajera: Canalizarea menajera se va realiza prin racordarea a reteaua de canalizare a localitati, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Astfel se va realiza o retea de canalizare menajera in incinta studiata; parcelele de locuinte se vor racorda la aceasta.

Canalizarea pluviala:

Apele pluviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor.

Avand in vedere ca nu exista canalizare pluviala in comuna Vladimirescu, solutiile pentru colectarea, dirijarea si restitutia apelor pluviale in sol se pot face prin rigole prefabricate adosate partii carosabile si dirijarea pe spatiile verzi, in zone de filtrare. Se pot folosi solutii tehnice pentru infiltrarea directa in sol de pe partea carosabila prin folosirea de asfalt permeabil cu conditia respectarii prevederilor legislatiei de mediu si ape.

Energia termica: Nu este cazul.

Gaze naturale: Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reteaua extinsa.

Energia electrica: Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile strazi se va fi asigurata prin extinderea retelei de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reteaua extinsa Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori sa se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Gospodarie comunala: Se va prevedea o platforma pentru depozitarea pubelelor, se are in vederea colectarea selectiva a deseurilor si preluarea lor de catre serviciul de salubritate al comunei.

Retelele edilitare precum si toate echipamentele si/sau materiale/substante utilizate care sunt in contact cu apa se vor aviza conform Ordinului 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru

punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice/amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

(Art. 14) Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie. Nu este cazul. Zona propusa de locuinte individuale si zona de servicii compatibile cu locuirea asigura compatibilitatea functiunilor.

(Art. 15) Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca indicatorii urbanistici sa nu depaseasca:

INDICI CARACTERISTICI:	
Suprafata totala a terenului reglementat: 12.100 mp Cota teren natural: 112.22 - 113.36 NMN	
INDICI ZONA REZIDENTIALA [loturi de la nr. 5 la 15]:	**INDICI ZONA SERVICII [lot nr. 3 si lot nr. 4]:**
POT maxim rezidential = 40% **CUT max rezidential = 0.80** Regim maxim de inaltime propus: S/D+P+1E H cornisa=H atic: 8.00 m H max coama: 12.00 m Procent minim spatii verzi = 20%	**POT maxim servicii = 60%** **CUT max servicii = 1.50** Regim maxim de inaltime propus: S/D+P+2E H cornisa=H atic: 12.00 m H max coama: 15.00 m Procent minim spatii verzi = 20%

INDICI ZONA VERDE COMPACTA [lot nr. 2 si nr 3]:
Functiuni permise: spatii verzi amenajate, spatii verzi plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie, infrastructura tehnico edilitara, mobilier urban;
Functiuni permise cu conditii: alei, suprafete pavate si constructii si retele tehnico edilitare cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde;
Functiuni interzise: orice alte functiuni;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ....din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

(2) Numarul maxim de niveluri subterane permis este 1.

(Art. 16) Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentatie de urbanism pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face conform prezentei documentatii de urbanism PUZ si RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate in domeniul public al statului, judetului Arad sau comunei Vladimirescu sau in proprietatea persoanelor de drept privat.

(3) Zona reglementata va avea urmatoarele categorii de lucrari de utilitate publica:

- Reglementare LEA 20 kV existenta pe teren;
- Amenajare strada de tip fundatura;
- Amenajare zona verde compacta;

(SECTIUNEA 3) - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

(Art. 17) Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

(2) L - ZONA DE LOCUIRE: Se recomanda orientarea spre nord a spatiilor pentru depozitare si a spatiilor anexe si orientarea spre sud-est-vest a spatiilor de locuit.

(Art. 18) Amplasarea fata de drumuri publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice urmatoarele:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- utilitati: conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii pozate in subteran;
- accesul in zona;

(Art. 19) Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

(Art. 20) Amplasarea fata de cai ferate din administrarea "S.N.C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

(Art. 21) Amplasarea fata de aeroporturi

Prezentul capitol se va completa dupa obtinerea avizului intitutiei AACR.

(Art. 23) Amplasarea fata de aliniament

(1) L - ZONA DE LOCUIRE: Alinierea la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este de minim 3.00 m pentru loturile numerotate de la 5-12.

(2) L - ZONA DE LOCUIRE: Alinierea la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este de minim 3.00 m cu o retragere de maxim 22.00 m pentru loturile 13 si 15.

(3) S - ZONA SERVICII: Alinierea la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este de minim 3.00 m.

(4) V - ZONA VERDE: Alinierea constructiilor la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este de minim 3.00 m pentru loturile numerotate cu 2 si 3.

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

(Art. 24) Amplasarea in interiorul parcelei

(1) L - ZONA REZIDENTIALA (loturi de la 5 la 15):

Retragerile laterale vor respecta urmatoarele conditii:

- Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.
- Lotul nr. 6 va fi retras cu minim 2.00 m fata de limita dinspre zona de servicii adica lot nr. 4;
- Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 11 si 13;
- Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 14 si 15;

Retragerile fata de latura posterioara a terenului va fi de minim 6.00 m.

(2) S - ZONA SERVICII (loturi 1 si 4):

Retragerea laterala pentru lotul nr. 1 fata de subzona verde va fi de minim 5.00 m si fata de strada 3 va fi de minim 5.00 m. Se recomanda ca retragerea parterului sau a etajelor superioare sa fie la 11.00 m fata de strada 3.

Retragerea laterala pentru lotul nr. 4 fata de subzona de locuire va fi de minim 3.00 m. **Retragerea laterala fata de zona verde compacta** pentru lot nr 4 este de minim 0 m cu respectarea Codului Civil. **Retragerea laterala fata de zona verde** compacta pentru lot nr 1 este de 5.00 m

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru lotul nr. 1 va fi de minim 0 m cu respectarea Codului Civil.

Retragerile fata de latura **posterioara** a terenului pentru lotul nr. 4 vor fi de minim 6.00 m.

(3) V - ZONA VERDE (loturi 2 si 3):

Retragerile laterale pentru constructiile propuse va fi de minim 0 m cu respectarea Codului Civil.

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru constructii va fi de minim 6.00 m

Retragerea fata de frontul strazii 3 pentru lotul nr 2 este de minim 5.00 m.

(4) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(5) S - ZONA SERVICII: Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

(6) L - ZONA DE LOCUIRE: Nu se permite amplasarea celei de-a doua locuinte pe amplasament.

(7) L - ZONA DE LOCUIRE: Anexele se pot amplasa in continuarea locuintei sau izolat cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

(8) L - ZONA DE LOCUIRE: Garajele/Carporturile pot fi amplasate in zona non edificandi (in afara zonei construibile) cu conditia amplasarii la frontul stradal, cu conditia sa fie cu regim de inaltime parter, o inaltime maxima de 3.50 m si respectarea Codului Civil cu privire la amplasarea fata de vecini.

(SECTIUNEA 4) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(Art. 25) Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drum direct, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Pentru parcelele destinate zonei de locuinte latimea pentru accesul auto va avea latimea maxima de 3.5 m.

(3) Pentru parcelele destinate zonei pentru servicii latimea pentru accesul auto va avea latimea maxima de 5.5 m.

(4) Pentru parcelele destinate zonei verzi latimea pentru accesul auto va avea latimea maxima de 3.5 m.

(5) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(6) Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul drumului.

(7) Lucrarile pentru realizarea accesului din drrumul public vor fi suportate in intregime de catre investitori.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ...din... 28 OCT. 2025

(Art. 26) Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, prin trotuare.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati motorii si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(SECTIUNEA 5) Reguli cu privire la echiparea edilitara

(Art. 27) Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura de catre investitor posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare (energie electrica, apa si canalizare).

(Art. 28) Realizarea de retele edilitare

(1) Lucrarile edilitare vor fi suportate de catre investitor.

(2) Este permisa autorizarea constructiilor doar daca exista posibilitatea de racordare la reteaua de energie electrica, apa si canalizare din zona.

(Art. 29) Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, canalizare si energie electrica aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului sau statului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Lucrarile de racordare si bransare la retelele publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii institutiei avizatoare.

(3) Pentru preluare unei strazi in domeniul public se vor realiza dotarile minime: retele de apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal, sistem de evacuare a apelor pluviale, carosabil cu asfalt si trotuare. Lucrarile prevazute la prezentul aliniat, indiferent de modul de finantare, se propun a trece in proprietatea publica a comunei Vladimirescu dupa receptia la terminarea lucrarilor, conform Planului de Actiune asumat de beneficiari si primarie.

(SECTIUNEA 6) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

(Art. 30) Parcelarea

(1) Este permisa parcelarea loturilor din zona de locuire cu urmatoarele conditii indeplinite cumulat:
- a) Parcelele rezultate sa aibe frontul de min. 12,00 m si sa aiba acces direct la drumul public;
- b) Adancimea sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- c) Suprafata minima a parcelei rezultate in urma dezmembrarii sa fie de minim 300 mp;

(2) Este permisa unificarea loturilor de locuire cu conditia ca adancimea sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(3) Parcelarea pentru zona de servicii este permisa cu conditia ca suprafata minima rezultata sa fie de minim 300 m.

(4) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (1), (2) si (3).

(Art. 31) Inaltimea constructiilor

(1) L - ZONA DE LOCUIRE: autorizarea executarii constructiilor se face cu un regim de inaltime de maxim de **S/D+P+1E** (subsol/demisol+parter+etaj), inaltime maxima cornisa 8.00 m (120.80 NMN) si coama de 12,00 m (124.80 NMN).

(2) L - ZONA DE LOCUIRE: Este permisa realizarea de mansarde (avand peretii perimetrali care sa nu depaseasca inaltimea medie de 1.25 m la interior) sau etaje retrase, in limita regimului maxim.

(3) S - ZONA DE SERVICII: Autorizarea executarii constructiilor se face cu un regim de inaltime de maxim **S/D+P+2E** (subsol/demisol+parter+doua etaje), inaltime maxima cornisa 15.00 m (124.80 NMN) si coama de 15,00 m (128.80 NMN).

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28. OCT. 2025
Arhitect șef,

(Art. 32) Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei de amplasament.

(4) Se va folosi o paleta cromatica cu tonuri pastelate.

(5) Sunt permise accentele de culoare.

(6) Firidele pentru contoarele de utilitati vor fi incorporate in imprejmuirea la front stradal.

(7) Pentru a asigura respectarea prevederilor privind aspectul exterior al constructiilor, documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire va contine plansele cu fatadele printate color.

(SECTIUNEA 7) Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

(Art. 33) Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

(3) Parcajele pentru **zona de locuire** se vor realiza dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc/unitate locativa pentru locuinte izolate, cuplate unifamiliale;
- Minim 1.5 locuri/unitate locativa pentru locuintele cu doua apartamente;

(4) Parcajele pentru **zona de servicii** se vor asigura obligatoriu in incinta si vor respecta predeverile anexei 5 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si anume:

Constructii comerciale:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati pana la 400 mp;
- Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe de 400-600 mp;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe de 600-2000 mp;
- Un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000mp;

Restaurante:

- 1 loc de parcare pentru clienti la 5-10 locuri la masa;
- 1 loc de parcare la 2 angajati;

Pentru spatii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Pentru celelalte tipuri de constructii se va respecta anexa 5 la HG 525/1996.

(5) Se vor prevedea minim 5 locuri de parcare pe strada propusa.

(Art. 34) Spatii verzi si plantate

(1) L - ZONA DE LOCUIRE: se vor prevedea spatii verzi in proportie de minim 20%.

(2) S - ZONA DE SERVICII: vor fi prevazute spatii verzi in proportie de minim 20%.

(3) V - ZONA VERDE: vor fi prevazute spatii verzi in proportie de minim 90%.

(4) Apele pluviale de pe spatiile verzi vor fi dirijate la santuri sau rigole de colectare astfel incat sa nu afecteze proprietatile invecinate si proprietatea publica.

(5) Pentru zona rezidentiala si de servicii se pot planta arbori cu rol de protectie, respectand prevederile Codului Civil, la o distanta minima de 2,00 m fata de limita de proprietate.

(6) Pentru zona rezidentiala si de servicii se pot planta arbusti cu rol de protectie, respectand prevederile Codului Civil, la o distanta minima de 0,60 m fata de limita de proprietate cu inaltimea maxima de 2,00 m, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

(7) Sistematizarea terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor sa nu afecteze proprietatile invecinate si zona cailor de comunicatie.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef.

(Art. 35) Imprejmuiri

(1) Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2 m pentru toate zonele reglementate.

(2) Imprejmuirea laterala sau posterioara se poate amplasa pe limita doar cu acordul partilor pentru toate zonele reglementate.

(3) L - ZONA DE LOCUIRE: Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac si se recomanda sa fie dublate de vegetatie.

(4) L - ZONA DE LOCUIRE: Imprejmuirile spre spatiul public pot avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 40/60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei, pentru a putea amenaja locuri de parcare cu spatii verzi.

(5) L - ZONA DE LOCUIRE: Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(6) L - ZONA DE LOCUIRE: Imprejmuirile pe aliniamentul stradal se recomanda a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma. Portile imprejmuirilor se vor deschide fara a afecta domeniul public.

(7) S - ZONA SERVICII (loturi 1 si 4): Se recomanda a nu se imprejmui proprietatea. Daca se doreste delimitarea proprietatii se recomanda folosirea imprejmuirilor transparente, jardinierelor, vegetatiei, elementelor de mobilier urban cu rol de separare vizuala.

(8) V - ZONA VERDE: Nu se va imprejmui.

(9) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si se va trata estetic unitar pe toate laturile.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Loturile rezultate propuse spre reglementare vor avea urmatoarele functiuni:

L - ZONA DE LOCUIRE (functiune dominanta)
S - ZONA SERVICII (functiune secundara)
V - ZONA VERDE
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESC
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din. 28. OCT. 2025
Arhitect șef.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L - ZONA DE LOCUIRE

11 loturi notate cu nr de la 5 la 15 cu suprafete de la 462-1169 mp.

Alinierea propusa la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este la minim 3.00 m pentru toate loturile.

Retragerile laterale vor respecta urmatoarele conditii:

- Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.
- Lotul nr 6 vor fi retras cu minim 2.00 m fata de limita dinspre zona de servicii adica lot nr. 4 cu respectarea Codului Civil;
- Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 11 si 13 pentru fiecare lot in parte cu respectarea Codului Civil;
- Se va respecta o retragere laterala de minim 2.00 m intre parcela 14 si 15 pentru fiecare lot in parte cu respectarea Codului Civil;

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru loturile de locuinte individuale va fi de minim 6.00 m.

Asigurarea de **spatii verzi va fi** in proportie de minim 20%.

Functiuni permise: locuinte unifamiliale;

(9) **Functiuni permise cu conditii:** locuinte cu doua apartamente cu conditia asigurarii a minim 1.5 locuri de parcare/unitate locativa, Garajele/Carporturile pot fi amplasate in zona non edificandi (in afara zonei construibile) cu conditia amplasarii la frontul stradal, cu conditia sa fie cu regim de inaltime parter, o inaltime maxima de 3.50 m si respectarea Codului Civil cu privire la amplasarea fata de vecini.

Functiuni interzise: orice alte functiuni care nu sunt precizate la functiunile permise si permise cu conditii;

Parcajele se vor realiza dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc/unitate locativa pentru locuinte izolate, cuplate unifamiliale;
- Minim 1.5 locuri/unitate locativa pentru locuintele cu doua apartamente;

Anexele se pot amplasa in continuarea locuintei sau izolat in zona construibila sau in zona non edificandi(in afara zonei construibile) cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte si cu respectarea Codului Civil.

Garajele sau carporturile pot fi amplasate in in zona non edificandi (in afara zonei construibile) cu conditia amplasarii la frontul stradal si respectarea Codului Civil cu privire la amplasarea fata de vecini.

Nu se permite amplasarea celei de-a doua locuinte pe amplasament.

Se va prevedea un **acces auto** cu latimea maxima de 3.50 m si unul pietonal pentru fiecare lot de locuire.

Inaltimea maxima admisa pentru **imprejmuire** va fi de 2,00 m.

S - ZONA SERVICII

2 loturi cu nr 1 (1169 mp) si 4 (926 mp).

Alinierea propusa la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este la minim 3.00 m.

Retragerea laterala pentru lotul nr. 1 fata de str. 3 este de minim 5.00 m, maxim 11.00 m. Se recomanda ca retragerea parterului sau a etajelor superioare sa fie la 11.00 m fata de strada 3.

Retragerea laterala fata de zona verde compacta pentru lot nr 4 este de minim 0 m (pe limita de proprietate) cu respectarea Codului Civil. Retragerea laterala fata de zona verde pentru lot nr 1 este de 5.00 m.

Retragerea fata de latura posterioara a terenului pentru locul nr. 1 va fi de minim 0 m cu respectarea Codului Civil.

Retragerile fata de latura posterioara a terenului pentru lotul nr. 4 vor fi de minim 6.00 m.

Asigurarea de **spatii verzi va fi** in proportie de minim 20%.

Accesul carosabil in incinta va avea latimea de maxim 5.50 m. Este prevazut un acces auto si unul pietonal pe fiecare lot.

Parcajele se vor asigura obligatoriu in incinta si vor respecta prevederile anexei 5 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si anume:

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
NR. 142 DIN 28 OCT. 2025
Arhitect şef.

Constructii comerciale:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati pana la 400 mp;
- Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe de 400-600 mp;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe de 600-2000 mp;
- Un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000mp;

Restaurante:

- 1 loc de parcare pentru clienti la 5-10 locuri la masa;
- 1 loc de parcare la 2 angajati;

Pentru spatii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Pentru celelalte tipuri de constructii se va respecta anexa 5 la HG 525/1996.

Functiuni permise: comerciale (birouri, magazine mixte, de tip ABC, alimentatie publica, sedii de firma, cabinete medicale, cabinete stomatologice, de proiectare etc.), sport si agrement (sali de fitness, spa, relaxare, terenuri inchise pentru sport de dimensiuni reduse: volei, squash, etc);

Functiuni permise cu conditii: restaurant sau orice alte functiuni generatoare de trafic sau poluare cu respectarea normelor legale privind poluarea, cu asigurarea necesarului de parcari in interiorul proprietatii, constructii anexe necesare functionarii constructiei principale;

Functiuni interzise: orice alte functiuni;

Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

Inaltimea maxima admisa pentru **imprejmuire** va fi de 2,00 m.

V - ZONA VERDE COMPACTA

2 loturi cu nr. 2 (317 mp) si 3 (305 mp).

Functiuni permise: spatii verzi amenajate, spatii verzi plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie, infrastructura tehnico edilitara, mobilier urban;

Functiuni permise cu conditii: alei, suprafete pavate, constructii, constructii sau camine care deservesc retele edilitare amplasate in subteran si retele tehnco edilitare cu obligatia ca suprafata cumulata a

acestor obiective sa nu depaseasca **10% din suprafata totala a spatiului verde,** constructiile supraterane se vor amplasa in zona edificabila;

Functiuni interzise: orice alte functiuni;

Alinierea la frontul stradal fata de strada propusa **pentru lot 2** pentru cladiri va fi de minim 3.00 m.
Retragerea laterala pentru lot 2 fata de strada 3 pentru cladiri va fi de minim 5.00 m.
Retragerea laterala pentru lot 2 fata de zona de servicii pentru cladiri va fi de minim 0 m cu respectarea Codului Civil.
Retragerea fata de latura posterioara pentru lot 2 pentru cladiri va fi de 6.00 m.

Alinierea la frontul stradal pentru lot 3 pentru cladiri este de 3.00 m.
Retragerea laterala pentru lot 3 pentru cladiri este de 0 m cu respectarea Codului Civil.
Retragerea posterioara pentru lot 3 pentru cladiri este de 6.00 m.
Pentru parcelele destinate zonei verzi latimea pentru **accesul auto** va avea latimea maxima de 3.5 m.

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Functiuni permise: platforme de circulatie auto si pietonala, sisteme de colectare si evacuare a apelor pluviale, spatii verzi de aliniament,
Functiuni permise cu conditii: retele tehnico-edilitare si iluminat stradal cu respectarea zonelor de protectie si coexistenta;
Functiuni interzise: orice amenajari sau constructii care impiedica desfasurarea in siguranta a traficului;
Structura functionala a strazii propuse va fi dupa cum urmeaza:

a) Carosabil cu imbracaminte asfaltica cu rigola pentru colectarea apelor pluviale: 2 x 2.75 = 5.50 m;
b) Acostament 2 x 0.75 = 1.50 m;
c) Spatiu verde 2 x 1.30 = 2.60 m;
d) Trotuare cu imbracaminte din dale de beton prefabricate: 2 x 1.20 = 2.40 m;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

TOTAL strada categoria IV: 12.00 m
Zona de intoarcere din capat va avea dimensiunea de 24.00x25.50 m.
Se vor amenaja **minim 5 locuri de parcare** pe strada propusa.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia realizata valorifica potentialul de dezvoltarea al zonei in acord cu reglementarile propuse pe zonele de locuite individuale si servicii de la nivelul comunei Vladimirescu.

Reglementarile urbanistice, functionale, indicii de mobilare, modalitatile de construibilitate, precum si amplasamentele constructiilor pe loturile noi propuse sunt prezentate si detaliate in prezentul Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, care va sta la baza emiterii viitoarelor certificate de urbanism aferente acestora.

Intocmit,
arh. Iordan Dan-Ionut

Urbanist cu drept de semnatura RUR,
Urb. Carmen Falnita

RUR Carmen Iuliana FALNITĂ urbanist diplomat

S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTICII PROPUSE PRIN PUZ

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 21 /. 21.08.2025
Arhitect Șef

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT:	Elaborare PUZ si RLU aferent pentru "Zona rezidentiala si de servicii"
AMPLASAMENT:	loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 37, CF333097, jud. Arad
BENEFICIAR:	Stoian Nicolae-Radu si Camelia-Daciana
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
COORDONATOR PROIECT:	S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.
NUMAR PROIECT:	15/2023

2. INTERVENTIILE IN CADRUL ZONEI STUDIATE vor fi urmatoarele:

- ✓ Realizarea accesului din drumul public prin conectarea cu strada 3;
- ✓ Extinderea retelelor tehnico-edilitare din strada 3;
- ✓ Ingroparea retelei electrice de medie tensiune existenta pe parcela paralel cu latimea amplasamentului, si mutarea unui stalp de medie tensiune necesar in urma reglementarii LEA 20 kV;

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ...din... 28 OCT. 2025
Arhitect șef

3. INTERVENTII IN CADRUL ZONEI REGLEMENTATE vor fi urmatoarele

Structura functionala a strazii propuse va fi dupa cum urmeaza:

a) Carosabil cu imbracaminte asfaltica cu rigola pentru colectarea apelor pluviale: 2 x 2.75 = 5.50 m;
b) Acostament 2 x 0.75 = 1.50 m;
c) Spatiu verde 2 x 1.30 = 2.60 m;
d) Trotuare cu imbracaminte din dale de beton prefabricate: 2 x 1.20 = 2.40 m;

TOTAL strada categoria IV: 12.00 m

Zona de intoarcere din capat va avea dimensiunea de 24.00x25.50 m.
Se vor amenaja minim 5 locuri de parcare pe strada propusa.

- ➢ Strada va fi dotata cu toate retelele tehnico-edilitare oferite de zona, respectiv energie electrica, apa si canalizare amplasate in sistem subteran precum si iluminat stradal;
- ➢ Apele pluviale vor fi colectate prin rigole amplasate adiacent carosabilului si infiltrate la nivelul spatiilor verzi;

4. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

Dupa aprobarea in Consiliul Local al Comunei Vladimirescu a prezentei documentatii de Plan Urbanistic Zonal se va realiza implementarea investitiei dupa cum urmeaza:

Etapele:	Denumirea lucrarilor:	Durata estimata:	Investitor/Finantator:
Etapa 1	Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru parcelarea terenurilor	1 luna de zile 2025	Beneficiarul sau dezvoltatorul zonei
Etapa 2	Realizarea lucrarilor de parcelare	1 luna de zile 2025	Beneficiarul sau dezvoltatorul zonei
Etapa 3	Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru Amenajarea cailor de comunicarie si dotarilor aferente tehnico-edilitare	1 luna de zile 2025	Beneficiarul sau dezvoltatorul zonei
Etapa 4	Obtinerea Autorizatiei de construire pentru Amenajarea cailor de comunicarie si dotarilor aferente tehnico-edilitare	4 luni de zile 2026	Beneficiarul sau dezvoltatorul zonei
Etapa 5	Realizarea lucrarilor de amenajare a cailor de comunicatie si dotarilor tehnico-edilitare si realizarea receptiei la terminarea lucrarilor inclusiv intabularea lucrarilor receptionate in Cartea Funciara	18 luni de zile 2027	Beneficiarul sau dezvoltatorul zonei
Etapa 6	Autorizarea, executarea si receptionarea lucrarilor de construire pentru fiecare parcela cu destinatia de locuire si servicii	Fara termen	Proprietarul de parcela

Durata totala estimata a investitiei: 36 luni de zile (aprox. 3 ani de zile).

Autorizarea lucrarilor pentru constructia de locuinte si servicii este permisa doar dupa ce sunt terminate lucrarile pentru dotarile de interes public, respectiv strada de tip fundatura si zona verde compacta.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 din 28 OCT. 2025
Arhitect șef

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI

Investitia va fi finantata integral din fonduri private care vor fi alocate pentru: elaborarea documentatiilor tehnico-economice in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor conform prevederilor legale, amenajarea accesului carosabil in incinta, realizarea investitiei propriu-zise si asigurarea cheltuielilor de exploatare.

Asigurarea utilitatilor pentru buna functionare a obiectivului va fi suportata de catre investitor sau de catre operatorul de distributie, conform legislatiei actuale.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CATRE AUTORITATILE LOCALE

Nu este cazul deoarece costurile pentru realizarea investiilor vor cadea în sarcina proprietarului. Nu se propun noi dotari de interes public.

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 21 / 21.08.2025
Arhitect Șef

S.C. TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
C.U.I.: 43532567
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail:office@tektonikstudio.ro
S: www.tektonikstudio.com

7. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALELE SERVITUTI

Functiunea principala solicitata de investitori este cea de locuire individuala/servicii.
Extrasele CF nu au inscrieri privitoare la sarcini. Nu se propun noi servituti.
In zona studiata exista dotari de interes public si anume strada 3, parcul Tineretului, biserica.
Prin prezenta documentatie sunt propuse dotari de interes public si anume strada si zona verde compacta.

Intocmit,
Arh. IORDAN Dan-Ionut

.....

Urbanist cu drept de semnatura RUR,
Urb. Carmen Falnita
.....

RUR
Carmen Iuliana R.
FALNIȚĂ
urbanist diplomat
B C C D D D E

Insusire beneficiar,

Stoian Nicolae-Radu
.....

Stoian Camelia-Daciana
.....

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 163 ....din.... 28 OCT. 2025
Arhitect șef,

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 21 ...../ 21.08.2025
Arhitect Șef