ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

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

Nr. 51132 / 22.10.2025

APROB

Primar,

Mihai MAG

REFERATUL STRUCTURII DE SPECIALITATE

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

"Zonă depozitare și producție (legate de activitățile agricole)"
DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **WAGNER-RUS Livia pentru SC DIGIMAROM SRL, CUI 37122996**, cu ~~domiciliul~~/sediul în județul **Arad**, ~~municipiul/orașul/~~comuna **Vladimirescu**, satul **Horia**, sectorul -, cod poștal -, str. **Aleea Liniștii**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0726375327, email agromarus@gmail.com, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 14825 din 15.10.2024,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **"Zonă depozitare și producție (legate de activitățile agricole)", DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categorie folosință
1	324735	**60 000**	SC DIGIMAROM SRL, CUI 37122996	intravilan	Curți construcții
	TOTAL	**60 000**			

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

- Inițiator şi beneficiar: **SC DIGIMAROM SRL, CUI 37122996**
- Proiectant general: **SC ARHI PROIECT PBG SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Ioan FEIER**
- Proiect nr.: **278/2023**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 271/22.09.2023** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, prelungit, și a **Avizului de Oportunitate nr. 1/22.02.2024** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobat de către Primarul Comunei Vladimirescu.
- Tarif de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.: OP nr. 9/07.10.2024;
- Documentația de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentațiilor de urbanism, Art.18, și conține:

A. **Piese scrise:** Foaie de capăt, Fișa de Responsabilități, Borderou volum, Certificatul de Urbanism, Extrasul de Carte Funciară, Aviz de Oportunitate, Avize și studii conform CU, Memoriu de prezentare; Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.; Plan de acțiune pentru implementarea investiției.

B. **Piese desenate:** 01_A – Încadrare în PUG aprobat; 02_A – Situația existentă; 03_A – Reglementări urbanistice - zonificare; 01ED – Reglementări edilitare; 04_A – Proprietatea asupra terenurilor; 05_A – Posibilitate de mobilare urbanistică (și ilustrare urbanistică).

C. **Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii:**

Nr. crt.	Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii	Nr./data aviz
1.	Certificat de urbanism și anexa la C.U.	271/22.09.2023
2.	Extras de Carte Funciară nr.	324735 Vladimirescu
3.	Raportul Informării Publicului Etapa I	83/04.01.2024
4.	Raportul Informării Publicului Etapa II	7140/20.05.2024
5.	Aviz de Oportunitate	1/22.02.2024
6.	O.C.P.I.	14/2024
7.	M.Ap.N – Stat Major General	11022/08.07.2024
8.	M.A.I.	359691/08.07.2024
9.	S.R.I.	446342/29.06.2024
10.	S.T.S.	18642/12.07.2024
11.	M.A.D.R.	14833/19.06.2024 – punct de vedere
12.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	15635/19.06.2024
13.	Orange Romania S.A.	686931/8386/8386/10.06.2024
14.	Digi Romania SA	76/10.06.2024
15.	Delgaz Grid SA	214673629/12.06.2024
16.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	274/18.06.2024
17.	I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad - PSI	1922941/19.06.2024
18.	I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad – protecția civilă	1922940/19.06.2024
19.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	15875/16.09.2024
20.	Aviz Apele Române – ABA Mureș	47/24.07.2024
21.	Rețele Electrice Banat SA	20302823/26.06.2024
22.	ANIF Arad	139/20.06.2024
23.	CJ Arad - SADP	19368/27.08.2024
24.	IPJ Arad – Serviciul rutier	161390/03.09.2024
25.	Studiu geotehnic	131/2024
26.	CJ Arad – Arhitect-șef	19/21.11.2024
27.	Dovada achitării taxei RUR	OP nr. 9/07.10.2024

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentația întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 271/22.09.2023, a Avizului de Oportunitate nr. 1/22.02.2024** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu și a legislației în vigoare;
- **Raportul nr. 83/04.01.2024 și 7140/20.05.2024 privind informarea și consultarea publicului în etapa de inițiere și de elaborare a propunerilor** P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 255/20.12.2023 – **nu au fost aduse obiecții din partea publicului referitoare la documentația elaborată în nici una dintre etapele de elaborare;**
- elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

în conformitate cu prevederile Art. 25, Art. 27^1 - lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată, propun Consiliului Local Vladimirescu **APROBAREA documentației**, după următoarea structură:

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **"Zonă depozitare și producție (legate de activitățile agricole)", DJ 709, com. Vladimirescu, jud. Arad** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **SC DIGIMAROM SRL, CUI 37122996**, proiect nr. **278/2023** elaborat de **SC ARHI PROIECT PBG SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **arh. Ioan FEIER**, pentru zona în suprafață de **60.000 mp** identificată prin **CF nr. 324735 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

Funcţiunea dominantă a U.T.R. 1 dgr: depozitare si producție legate de activitățile agricole

Funcţiunile 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 spaţii verzi – SP (aliniamente perimetrale plantate).

Utilizări permise în U.T.R. 1 dgr:

- Construcţii 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.
- Construcţii şi amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ED
- Construcţii de căi de comunicaţie rutieră şi amenajări aferente în zona Cc
- Amenajări spaţii verzi în zona SP

Utilizări permise cu condiţii:

- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1dgr se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesaţi.
- 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.

Interdicţii definitive:

- Se interzice autorizarea construcţiilor in zonele marcate pe planşa ca fiind zone verzi, cu excepţia lucrărilor specifice de amenajare a spaţiilor verzi și de echipare edilitară.
- Se interzice autorizarea clădirilor cu altă destinație decât cele prevăzute în prezenta documentație.

- Regim de inaltime: P+2E; înălțimea silozurilor se va stabili în funcție de necesitățile tehnologice; În zona SP nu se admit construcţii supraterane.
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 40,00 %; C.U.T. max.: 0,50;
- retragerea faţă de aliniament:
  - Construcţiile supraterane din zona IS și din zona ID, se vor amplasa retrase față de aliniamentul la drumul colector de acces din DJ 709 în funcție de necesitățile funcționale cu cel puțin 17,00 m in partea de Est,

respectiv 47 m in partea de Vest – conform PLANSA 03_A_REGLEMENATARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNTIONALA.
- 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.

- retrageri minime faţă de limitele laterale:
  - Distanţa minimă obligatorie a construcțiilor supraterane faţă de limitele laterale este de 12,00 m.
- retrageri minime faţă de limitele posterioare:
  - Distanţa minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a terenului este de 28,00 m.
- parcaje: conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5, dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare pentru autouturisme, în interiorul incintei, în zona Cc.
- spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei de producție, depozitare și servicii.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentației **este de 3 ani** de la data aprobării prin prezenta hotărâre. Se vor avea în vedere prevederile art. 56, alin. (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata si ale art. 28, alin. (3) din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, actualizat.

Art. 3. Cheltuielile integrale pentru realizarea și buna funcționare a investiţiei vor fi suportate de către iniţiatorul şi beneficiarul documentației de urbanism, care, în cazul înstrăinării zonei sau a unei părți din zona reglementată, va preciza în contract faptul că terenul se supune reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent – proiect nr. 278/2023 elaborat de SC ARHI PROIECT PBG SRL.

Art. 4. Comuna Vladimirescu NU va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea obiectivului și nici pentru oricare alte investiții conexe necesare funcționării corespunzătoare a obiectivului.

Art. 5. Autorizaţia de construire pentru obiectivele de producție, depozitare, servicii admise se va emite numai dacă conținutul documentației tehnice prezintă rezolvarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară (min. apă, canalizare, energie electrică), a accesului şi căilor de circulaţie – sau dacă acestea au fost autorizate anterior în zonă, conform prevederilor PUZ.

Art. 6. Drumul colector va fi donat Comunei Vladimirescu numai după dotarea integrală a acestuia conform prevederilor din documentația de urbanism și numai după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor pentru acesta.

Art. 7. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism nr. 278/2023 elaborată de SC ARHI PROIECT PBG SRL se vor executa prin grija şi pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ.

Art. 8. Elaboratorul şi beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul SC DIGIMAROM SRL, CUI 37122996, sub supravegherea autorităților publice locale prin Primarul Comunei Vladimirescu și Compartimentul Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Vladimirescu, pentru atribuțiile care le revin,

Întocmit: Arhitect-șef,
Laura Manuela SUCIU