ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

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

Nr. 51168 / 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 rezidențială și de servicii"
intravilan, loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 33 și 35, jud. Arad

Ca urmare a cererii adresate de **COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA,** cu ~~domiciliul~~/sediul în județul **Arad**, ~~municipiul/orașul/~~comuna **Vladimirescu**, satul **Vladimirescu**, sectorul -, cod poştal -, str. **7**, nr. **2**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0726208203, email: office@tektonikstudio.com, înregistrată la Primăria Comunei Vladimirescu sub nr. 26387/26.08.2025,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, pentru **APROBAREA de către Consiliul Local Vladimirescu** a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru **"Zonă rezidențială și de servicii", intravilan, loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 33 și 35, jud. Arad**, generat de imobilele identificate prin:

nr. crt.	C.F. nr. (Vladimirescu)	Suprafaţa (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categorie folosință
1	333099	**2 600**	COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA	intravilan	arabil
2	333098	**10 000**	COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA	intravilan	arabil
	TOTAL	**12 600**			

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

- Iniţiator şi beneficiar: **COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA**
- Proiectant general: **SC TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN SRL**
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **FALNIȚĂ Carmen Iuliana**
- Proiect nr.: **09/2023**, întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 159/24.05.2023** emis de Primarul Comunei Vladimirescu, cu termen de valabilitate de 24 luni, prelungit, și a **Avizului de Oportunitate nr. 4/13.12.2024** 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.: FACT. nr. 1039940/29.05.2025;
- Documentaţia de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent este întocmită conform: Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ, indicativ GM-10-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU, indicativ GM 007/2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000; HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată; Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor

metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Art.18, 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:** 01U – încadrarea în teritoriu, 02U – situația existentă, 03U – reglementări urbanistice – zonificare, 04U – reglementări edilitare, 05U – proprietatea asupra terenurilor, 06U – posibilități de mobilare urbana, 07U – ilustrare urbanistică.
C. **Certificat de urbanism, CF-uri, avize și studii**:

Nr. crt.	Certificat de urbanism, CF-uri, avize şi studii	Nr./data aviz
1.	Certificat de Urbanism şi anexa la C.U.	159/24.05.2023, prelungit
2.	Extras de Carte Funciara Nr.	333098, 333099 Vladimirescu
3.	Raportul Informării Publicului Etapa I	10866/06.08.2024
4.	Raportul Informării Publicului Etapa II	4370/11.02.2025
5.	Aviz De Oportunitate	4/13.12.2024
6.	PV OCPI	305/12.02.2024
7.	Compania De Apă Arad	2890/10.02.2025
8.	Rețele Electrice Banat	25943374/10.03.2025
9.	Delgaz Grid	214923157/05.02.2025
10.	Orange Romania SA	AFO750560/21175/20241
11.	Apele Române – ABA Mureș – SGA Arad	18/14.03.2025
12.	ISU – PSI	1122401/28.02.2025
13.	ISU – PC	1122402/28.02.2025
14.	Direcţia de Sănătate Publică a Județului Arad	43/17.02.2025
15.	Agenţia Națională Pentru Mediu Și Arii Protejate Arad	8931/19.05.2025
16.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6356/06.05.2025
17.	Serviciul de Telecomunicaţii Speciale	17490/18.03.2025
18.	Acord Administrator LEA 0,4kV iluminat public	22030/18.07.2025
19.	Studiu Geotehnic	323/2025
20.	Dovada Achitarii Taxei RUR	FACT. nr. 1039940/29.05.2025
21.	Aviz Arhitect-Șef CJ Arad	22/21.08.2025

- **CONCLUZIE:**

Având în vedere:

- documentaţia întocmită conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 159/24.05.2023, a Avizului de Oportunitate nr. 4/13.12.2024** emise de către Primarul Comunei Vladimirescu şi a legislaţiei în vigoare;
- **Raportul nr. 10866/06.08.2024 și nr. 4370/11.02.2025 privind informarea şi consultarea publicului în etapa de iniţiere şi de elaborare a propunerilor** P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform Ordin M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 şi ale Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism, aprobat cu H.C.L. Vladimirescu nr. 255/20.12.2023 – **nu au fost aduse obiecţii din partea publicului referitoare la documentaţia elaborată în nici una dintre etapele de elaborare;**
- elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată;
- documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi după aprobarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent, conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, actualizată, şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;

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

Art. 1. Se APROBĂ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **"Zonă rezidențială și de servicii", intravilan, loc. Vladimirescu, str. 3, nr. 33**

și 35, jud. Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, și cu respectarea condițiilor impuse prin avize, beneficiar **COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA**, proiect nr. **09/2023** elaborat de **SC TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN SRL** prin specialist cu drept de semnătură R.U.R. **FALNIȚĂ Carmen Iuliana**, pentru zona în suprafață de **12.600 mp** identificată prin **CF nr. 333099, 333098 Vladimirescu**, care prevede următoarele condiții de construire, prezentate sintetic:

- funcțiuni:

L –zonă de locuire,

Utilizări permise: locuinte individuale sau cu doua apartamente;

Utilizări permise cu condiții: garajele/carporturile pot fi amplasate in zona non edificandi cu conditia sa fie cu regim de inaltime parter si o inaltime maxima de 3.50 m;

Utilizări interzise: orice alte functiuni care nu sunt precizate la functiunile permise si permise cu conditii.

- Regim de inaltime: 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);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 40,00 %; C.U.T. max.: 1,00;
- Regim de aliniere:
  - față de frontul stradal (strada propusă):
    - alinierea la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este de 3.00 m cu o retragere de maxim 5.00 m pentru loturile numerotate de la 5-11;
    - alinierea la frontul stradal este reprezentat de distanta de la strada propusa si este de 3.00 m cu o retragere de maxim 22.00 m pentru loturile 13 si 14.
  - față de limita posterioară de proprietate: - minim 6.00 m.
  - față de limitele laterale de proprietate:
    - 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.
    - 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 12 si 14;
- parcaje: minim 1,5 locuri de parcare sau garare/unitate locativă.
- spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei.

S –zonă de servicii,

Utilizări permise: comerciale (birouri, magazine mixte, de tip ABC, alimentatie publica, sedii de firma, cabinete medicale, de proiectare etc. care se adreseaza unui numar mic de persoane, intre 5-10 pers).

Utilizări permise cu condiții: restaurante cu conditia respectarii OMS 119/2014, sport si agrement (sali de fitness, spa, relaxare, terenuri inchise pentru sport de dimensiuni reduse: volei, squash, etc) cu conditia respectarii OMS 119/2014, Garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in parti / corpuri de cladiri cu conditia ca ele sa nu ocupe frontul spre spatiul public, iar accesul auto sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul, cladiri financiar-bancare cu conditia prevederii a cate un loc de

parcare la 10 salariati si un spor de 50% pentru clienti, cladiri mixte sport/agrement/comert cu functiuni mixte cu conditia dimensionarii locurilor de parcare luand in considerare normele care prevad mai multe locuri pentru functiunea aleasa;

Utilizări interzise: orice alte functiuni.

- Regim de inaltime: S/D+P+2E (subsol/demisol+parter+doua etaje), inaltime maxima cornisa 12.00 m (125.80 NMN) si coama de 15,00 m (128.80 NMN);
- Indicatori urbanistici: P.O.T. max.: 60,00 %; C.U.T. max.: 1,50;
- Regim de aliniere:
  - față de frontul stradal (strada propusă): - minim 3.00 m;
  - față de limita posterioară de proprietate: - minim 0.00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
  - față de limitele laterale de proprietate: - fata de str. 3 si fata de zona verde propusa este de minim 5.00 m. Se recomanda realizarea unui aliniament continuu fata de strada 3 pastrand retragerea de minim 5 m fie a parterului sau a etajelor iar retragerea celorlalte la 11.00 m.
- parcaje: conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, în funcție de specificul spațiului de servicii.
- spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei.

V – zonă verde compactă

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

Utilizări permise cu condiții: alei, suprafete pavate si constructii 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;

Utilizări interzise: orice alte functiuni;

Cc – zonă căi de comunicație

Utilizări permise: platforme de circulatie auto si pietonala, sisteme de colectare si evacuare a apelor pluviale, spatii verzi de aliniament;

Utilizări permise cu condiții: retele tehnico-edilitare si iluminat stradal cu respectarea zonelor de protectie si coexistenta;

Utilizări interzise: orice amenajari sau constructii care impiedica desfasurarea in siguranta a traficului.

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. Racordarea la rețeaua de canalizare și apă a localității Vladimirescu, realizată din bani publici, se aprobă în schimbul plății sumei de 500 euro/imobil cu funcțiune rezidențială și alte funcțiuni admise rezultat în urma parcelării, conform P.U.Z., sumă ce va fi plătită până la eliberarea autorizației de construire pe parcela respectivă, conform H.C.L. 30/26.08.2008 privind racordul la utilități.

Art. 4. 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. 09/2023 elaborat de SC TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN SRL.

Art. 5. 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. 6. Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public pot fi donate cu titlu gratuit Comunei Vladimirescu doar după ce toate dotările, prevăzute prin documentația de urbanism, pentru terenurile respective, au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate.

Art. 7. Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe și servicii anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipării corespunzătoare a zonei. Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căi de comunicație. În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe și servicii anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

Art. 8. Strada propusă se va delimita din punct de vedere cadastral astfel încât să beneficieze de o carte funciară distinctă. Dezvoltatorul va înainta Comunei Vladimirescu o propunere de atribuire denumire stradă în vederea emiterii unei hotărâri de consiliu local pentru completarea nomenclaturii stradale existente pe teritoriul Comunei Vladimirescu astfel încât atribuirea de numere administrative parcelelor destinate locuințelor și serviciilor să se realizeze în concordanță cu Ordinul 448/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind procedurile de lucru specifice Registrului electronic național al nomenclaturilor stradale, actualizat.

Art. 9. Lucrările care fac obiectul documentației de urbanism nr. 09/2023 elaborată de SC TEKTONIK ARHITECTURA SI DESIGN SRL se vor executa prin grija şi pe cheltuiala exclusivă a investitorului privat, în baza proiectelor de specialitate elaborate și avizate potrivit prevederilor legale în vigoare, **în concordanță cu prevederile documentației de urbanism și ale planului de acțiune pentru implementarea investiției propuse**, în ordinea prezentată.

Art. 10. 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. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează beneficiarul COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA, 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