

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea : **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, beneficiar S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**

Întocmirea **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, beneficiar S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**, s-a realizat ca urmare a solicitării beneficiarului **S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București** cu sediul în str. Cuceru Udricani nr. 1-3, bl. 106A, parter, sector 3, București.

Terenul care a generat PUZ în suprafață de 1 572 mp din acte, 1.579 mp gasiti la masuratoare se află situat în intravilanul Municipiului Adjud, strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, CF 56810, județul Vrancea.

Prin Certificatul de urbanism nr. 153 din 03.05.2018 cu valabilitate până la 03.05.2020 emis de Primăria Municipiului Adjud se fac cunoscute informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, avizate și aprobate potrivit legii și se stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația de urbanism care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora pe baza analizei multicriteriale a situației existente și propuse. Terenul studiat are folosința actuală – teren agricol.

Primăria Municipiului Adjud, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412.**, stabilește:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- reglementarea caracterului tip trup intravilan amplasat în extravilanul Municipiului Adjud și propus ca destinație pentru zona parcelată: amplasare construire centru comercial, parcare și împrejmuire, spații verzi și circulații carosabile.
- modul de ocupare a terenului și condițiile de promovare a investiției propuse în această etapă.
- trasarea și profilarea - accese carosabile, platforme carosabile cu locuri de parcare, accesul autospecialei de intervenție PSI, toate în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.
- amenajarea teritoriului cu spații verzi și plantate în corelare cu cadrul natural construit propus, iluminatul arhitectural.
- Pentru implementarea investiției, costurile generate de întocmirea și aprobarea documentațiilor pentru autorizare, cât și de execuție a investiției construire centru comercial, parcare și împrejmuire, a realizării căilor rutiere și pietonale de acces și a racordării la utilități revin exclusiv investitorului.

Față de cele expuse mai sus, prezentăm spre dezbateră și aprobare Consiliului local al Municipiului Adjud, proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal - **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan Adjud strada Siret nr. 3B, județul Vrancea T 26, P 1410, 1411, 1412.**

PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

RAPORT DE SPECIALITATE AL
COMPARTIMENTULUI ARHITECTURĂ AUTORIZARE ȘI URBANISM

privind aprobarea - **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan Adjud strada Siret nr. 3B, județul Vrancea T 26, P 1410, 1411, 1412. Beneficiar: S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**

Terenul care a generat PUZ în suprafață de 1.572 mp din acte, 1.579 mp gasiti la masuratoare se află situat în intravilanul Municipiului Adjud, strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, CF 56810.

Prin Certificatul de urbanism nr. 153 din 03.05.2018 cu valabilitate până la 03.05.2020 emis de Primăria Municipiului Adjud se fac cunoscute informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, avizate și aprobate potrivit legii, și se stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite cu scopul: întocmire PUZ – **Plan Urbanistic Zonal – „CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament interavilan Adjud strada Siret nr. 3B”, T 26, P1410, 1411, 1412, județul Vrancea.**

Documentația PUZ și regulamentul aferent acesteia stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acesteia, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și propuse pe segmentul de teren destinat și influențat de teren.

Regulamentul local de urbanism (R.É.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

PUZ împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se emite certificatul de urbanism și autorizația de construire.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire se vor elibera, la cerere, numai cu respectarea strictă a prevederilor PUZ și regulamentul aferent acesteia.

Conform Ordinului 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism precum și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau avizarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat de HCL nr. 215/2011 s-a parcurs procedura de informare și consultare a publicului:

- Proces verbal de afișare nr. 10765 din 3 mai 2018;
- Raport de informare și consultare a publicului în etapa pregătitoare din 13 mai 2018;
- Proces verbal de afișare din 11 septembrie 2018, a anunțului privind dezbaterea publică;
- Afișarea anunțului privind intenția de elaborare a P.U.Z., pe panouri rezistente la intemperii a intenției de elaborare P.U.Z., cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate;
- S-a publicat anunțul pe pagina de Internet a Primăriei Municipiului Adjud;
- Punerea la dispoziția publicului spre consultare a documentelor și anunțarea datei, locului și orei la care se va desfășura dezbaterea publică;

Raport de informare și consultare a publicului nr. 16203 din 26 septembrie 2018, privind proiectul de hotărâre **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, beneficiar S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Adjud în UTR 5, cu acces din strada Siret în sudul terenului studiat, cu destinația teren agricol.

Terenul studiat este proprietatea **S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**, conform Declarației nr. 3751 din 30 octombrie 2018 a domnului Vearbă Mihail și Vearbă Viorica și a Contractului de vânzare autenticat sub nr.2439/14.08.2018 la BIN Munteanu Simona Daniela Adjud.

- Vecinatăți :

- NORD – proprietate particulară – defunct Toma Ion;
- SUD – strada Siret;
- EST - proprietate particulară Leon Cristinel;
- VEST -proprietăți particulare Nechifor Nicolae, Stoleru Florin, Nechita Bogdan;

Terenul studiat este liber de construcții și neamenajat cu folosința actuală teren arabil, destinația zonei stabilită prin PUG zonă construire locuințe și funcțiuni complementare.

În zonă există rețea de alimentare cu apă, rețea de energie electrică și rețea de gaze naturale.

Documentația este însoțită de următoarele avize și acorduri:

AVIZATOR	AVIZ NR
AVIZ OPORTUNITATE CONSILIU JUDETEAN VRANCEA	31/ 09.08.2018
CU	153/03.05.2018
APM - DECIZIA ETAPEI DE INCARARE -AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI	34/22.10.2018
ANSVSA	11454/23.08.2018
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ	384105/27.08.2018
ELECTRICA S.A.	12993/04.09.2018
DSP- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ	6705/06.08.2018
OCPI - RECEPTIE PLAN TOPO	772/06.08.2018
CUP S.A.	10500/07.09.2018
STUDIUL GEOTEHNIC	31/2018 II Cazacu Vasile
Dovada RUR	OP 94/22.10.2018
CTATU- COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM;	40/9.11.2018
RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI	16995/15.10.2018

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi: - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCĂRE ȘI ÎMPREJMUIRE amplasament intravilan Adjud strada Siret nr: 3B, T 25, P: 1410, 1411, 1412. (conform anexa 1 RGU).

Suprafața de teren studiată de 1579,00 mp va fi zonificată astfel:

- subzona M-c aferenta amplasarii unor constructii = 767,00 mp;
- subzona Mcr aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale = 660,00;
- subzona M-zv spații verzi plantate = 137,00 mp;
- subzona M-gc gospodarie comunala =14,50 mp;

Bilanț teritorial zonă tip TRUP INTRAVILAN - mp.

ZONE FUNCȚIONALE	Existent mp	%	Propus mp	%
- construcții	0,00	0,00	767,00	48,57
-spații verzi amenajate	0,00	0,00	137,00	8,67
circulație carosabilă și pietonală	0,00	0,00	660,50	41,83
subzona gospodarie comunala	0,00	0,00	14,50	0,93
-Teren arabil	1579,00	100,00%	0,00	0,00
TOTAL	1579,00	100,00	1579,00	100,00%

Pentru subzonele studiate se propun următorii **indicii urbanistici maximi** :

POT propus = 60,00 %

CUT propus = 1.80

S-a propus un aliniament al construcțiilor de minim 4.00 m față de carosabilul conform planșă reglementări urbanistice și conform prescripției regulament general de urbanism.

Proiectantul propune din punct de vedere urbanistic avizarea acestei variante cu schimbarea destinației zonei în această etapă din următoarele considerente:

- răspunde presiunii exercitate în domeniul investițiilor **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE** - amplasament intravilan Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, CF 56810, nepoluante în județul Vrancea;
- procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 60, 00 % în etapa finală;
- construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime parter, P + 2E, cu H max = 9.0 m, ca desfășurare și aspect volumetric stradal se va încadra în zonă , o va anima mai mult din punct de vedere urbanistic și arhitectural, conform planșă încadrare în zonă și planșa de mobilare urbanistică;
- după avizarea si aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarul va putea trece la elaborarea fazei următoare de proiectare - proiect faza DTAC si proiect tehnic, conform legii 50/1991 cu modificările ulterioare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor prezentate.

Pentru implementarea investiției, costurile generate pentru întocmirea și aprobarea documentațiilor, cât și de execuție a investiției și a racordurilor la utilități, vor intra exclusiv în sarcina investitorului.

În concluzie prezentăm spre dezbatere și aprobare Consiliului local al Municipiului Adjud, proiectul de hotărâre privind aprobarea **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE** - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, beneficiar S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București

COMP. AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM

Ing. Ionița Virginia

195/21.11.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din 29 noiembrie 2018

privind: aprobarea **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, beneficiar S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**

Consiliul local al Municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară la convocarea Primarului municipiului Adjud :

- Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud care a inițiat proiectul de hotărâre și Raportul de specialitate al Compartimentului de autorizare arhitectură și urbanism al aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al Municipiului Adjud ;
- Conform art. 7 din Legea nr. 52/2003 - privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare;
- Având în vedere dispozițiile art.13 lit. „c” din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare - privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin.(5) lit. „c”, art. 45 alin. (2), lit. „e”, art.47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art 1 : Se aprobă **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, beneficiar S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București**

Art 2: Se aprobă **Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE - amplasament intravilan municipiul Adjud strada Siret nr. 3B, T 26, P 1410, 1411, 1412, județul Vrancea, inițiator S.C. RENTAL BUSINESS SOLUTION SRL București, conform studiului prezentat de proiectant SC ARHIPLUS SRL FOCSANI**

Art 2 : Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de către Compartimentul de arhitectură, autorizare și urbanism și comunicate celor interesați de Secretarul municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier
Ioan Bejan

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Jr. Sibișan Andra Genoveva