

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea : –"**Plan Urbanistic Zonal** - "**LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE**" amplasament- municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: **DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA** , proiectant: **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani**

Terenul care a generat PUZ în suprafață de 149.923,0 mp găsiți la măsurătoare, 149.400,0 mp din acte, se află situat în intravilanul municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, Carte Funciară nr. 57384.

Prin Certificatul de urbanism nr. 248 din 12.10.2018 cu valabilitate până la 11.10.2020 emis de Consiliul Județean Vrancea, 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 curți construcții.

Imobilul aparține beneficiarilor **DUȚĂ GICA** și **DUȚĂ SILVA-GABRIELA** este teren atras în intravilan pentru construire parc fotovoltaic (conform PUZ aprobat anterior).

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** - "**LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE**" în municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, 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 locuințe și servicii complementare nepoluante, 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 din DN2 (E85), km 231+617 – km 231+797 partea dreaptă, cu acces rutier la DN2 km 231+704 partea dreaptă, conform avizului C.N.A.I.R. SA, platforme carosabile cu locuri de parcare, accesul autospecialei de intervenție PSI, toate în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- retragerea minimă față de aliniament conform avizului C.N.A.I.R. SA și S.R.C.F. Galați.
- 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, a realizării căilor rutiere și pietonale de acces și a racordării la utilități revin exclusiv investitorului.
- trasarea și profilarea - accese carosabile, platforme carosabile cu locuri de parcare, accesul autospecialei de intervenție P.S.I., toate în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism și a avizelor obținute .
- 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, 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 - **"LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE"** amplasament- municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: **DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA** , proiectant: **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani.**

PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

RAPORT DE SPECIALITATE AL
BIROUL ARHITECTURĂ AUTORIZARE ȘI URBANISM

privind aprobarea –"Plan Urbanistic Zonal - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE" amplasament- municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA , proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani

Terenul care a generat PUZ în suprafață de 149.400,00 mp mp din acte, 149.923,0 mp găsiți la măsurătoare, se află situat în - municipiul Adjud T. 7, P. 16, județul Vrancea , Tarla 7, Parcelă 16, Carte Funciară nr. 57384.

Prin **Certificatul de urbanism nr. 248 din 12.10.2018** cu valabilitate până la 11.10.2020 emis de Consiliul Județean Vrancea 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 –"Plan Urbanistic Zonal - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE" amplasament- municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA , proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani

Documentația PUZ și regulamentul aferent acesteia stabilesc 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.L.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.

În 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. 18989 din 4 decembrie 2018;
- Raport de informare și consultare a publicului în etapa pregătitoare nr. 19355 din 11.12.2018;
- Proces verbal de afișare din 19056 /5 decembrie 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.5456 din 3.05.2019, privind proiectul de hotărâre – "Plan Urbanistic Zonal - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII

COMPLEMENTARE NEPOLUANTE" amplasament- municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA, proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Adjud cu acces din DN 2 (E 85), cu destinația curți construcții conform PUZ anterior.

Terenul studiat este proprietatea Duță Gică și Duță Silva-Gabriela, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1102/28.03.2007 la BNPA Ivan Constantin și Ivan Bogdan Constantin Focșani.

- Vecinătăți :

- NORD – Proprietate particulară ;

- SUD – Proprietate particulară ;

- EST – Zona cadastrală CF (CF 501 Adjud - Comănești - Siculeni și Magistrala CF 500 București – Ploiești - Vișcani) ;

- VEST – DN 2 (E 85) ;

Terenul studiat cu folosința curți construcții (pentru parc fotovoltaic), destinația zonei stabilită prin PUZ zonă construire locuințe și servicii complementare nepoluante" .

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

Documentația este însoțită de următoarele avize și acorduri:

AVIZATOR	AVIZ NR
AVIZ OPORTUNITATE CONSILIU JUDEȚEAN VRANCEA	24/15.05.2019
CERTIFICAT DE URBANISM	248/12.10.2018
APM Vrancea- DECIZIA ETAPEI DE INCARARE - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI-	8/28.03.2019
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ	384590/19.12.2018
ELECTRICA S.A. - SDEE Muntenia Nord	16407/18.12.2018/B.A.R.
MAI – IGPR - INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN VRANCEA	36158/21.01.2019
MADR – ANIF Filiala Teritorială de Imbunătățiri funciare Buzău Muldova – Sud	4/16.01.2019
MS- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ	1218/13.02.2019
AN "Apelor Române" Administrația Bazinală de apă Siret	763/CA/25.02.2019
OCPI - RECEPȚIE PLAN TOPO PFA Vodă Alexandru	497/10311/23.04.2019
TELECOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA 100/05/03/01/B/VN/2128 aviz condiționat	3090/11.01.2019
STUDIUL GEOTEHNIC	SC PANGECOM SRL Focșani
DOVADA RUR	arh.Cosmin Ciprian T. Nedelcu
CTATU- COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM C.J. VRANCEA	50/17.12.2018
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI	5456/3.05.2019

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi:

- Terenul care a generat PUZ în suprafață de în suprafață de 149.923,0 mp găsiți la măsurătoare, 149.400,0 mp din acte, se află situat în intravilanul municipiului Adjud Tarla 7, Parcelă 16, Carte Funciară nr. 57384, județul Vrancea -(conform planșa 1)

Suprafața de teren studiată de 149.923,0 mp găsiți la măsurătoare, 149.400,0 mp din acte va fi zonificată astfel:

„ Bilanț teritorial zonă tip TRUP INTRAVILAN - mp.

ZONE FUNCȚIONALE	Existent mp	%	Propus mp	%
- zonă locuințe individuale P, P+2	0	0,00	80382	53,80
- zonă spații verzi parc loc de joacă	0	0,00	16146	10,81
- zonă circulație alei carosabile	0	0,00	16475	11,03
- zonă alei pietonale	0	0,00	3910	2,62
- zonă servicii , comerț	0	0,00	24315	16,27
- zonă instituții și servicii de interes general (grădiniță)	0	0,00	2582	1,73
- zonă agrement, sport	0	0,00	5590	3,74
- zonă de producție (pentru parc fotovoltaic)	149400	100	0	0,00
TOTAL	0	100%	149400	100%

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

- modul de ocupare a terenului și condițiile de promovare a investiției propuse în această etapă:

POT maxim (procent de ocupare a terenului) = 40%, pentru locuințe P și P+1;

POT maxim (procent de ocupare a terenului) = 35%, pentru locuințe P+2;

POT maxim (procent de ocupare a terenului) = 80%, pentru zona comercială , depozitare, servicii de interes general, sport, agrement.

CUT maxim (coeficient de utilizare a terenului) = 0,8 , pentru locuințe P și P+1;

CUT maxim (coeficient de utilizare a terenului) = 0,9 , pentru locuințe P+2;

CUT maxim (coeficient de utilizare a terenului) = 3,0 , pentru zona comercială , depozitare, servicii de interes general, sport, agrement.

S-a propus un aliniament al construcțiilor, față de carosabilul conform planșă reglementări urbanistice și conform prescripții regulament general de urbanism în concordanță cu aviz .

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 –”**Plan Urbanistic Zonal - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE"** amplasament- municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: **DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA** , proiectant: **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani** construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime parter, P + 2E, cu H max = 12.0 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 planșă de mobilare urbanistică;

- după avizarea și aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarul va putea trece la elaborarea fazei următoare de proiectare - proiect faza DTAC și 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 dezbateră și aprobare Consiliului local al Municipiului Adjud, proiectul de hotărâre privind aprobarea –”Plan Urbanistic Zonal - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE" amplasament-municipiul Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: DUȚĂ GICA și DUȚĂ SILVA-GABRIELA , proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani, Carte Funciară nr. 57384.

BIROUL AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM
Ing. Ioniță Virginia

91/07.06.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din 27.06.2019

privind: aprobarea –”Plan Urbanistic Zonal - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE" amplasament- municipiul
Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: **DUȚĂ GICA**
și **DUȚĂ SILVA-GABRIELA**, proiectant: **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani**.

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 Biroului 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 - "LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE" amplasament - municipiul
Adjud, T. 7, P. 16, județul Vrancea, realizat ca urmare a solicitării beneficiarilor: **DUȚĂ GICA**
și **DUȚĂ SILVA-GABRIELA**, proiectant: **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L Focșani**.

Art 2 : Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate de către Serviciul Administrație Publică Locală și comunicate persoanelor interesate de Biroul arhitectură, autorizare și urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier
Mihai Gheorghe

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

.....

.....