

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.26

Din20.03.2025.....

**Privind aprobarea modificării Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE
CREȘĂ MARE ÎN MUNICIPIUL ADJUD, JUDEȚUL VRANCEA”**

Consiliul local al Municipiului Adjud, întrunit în ședință extraordinară, convocată de îndată, Având în vedere:

- ✓ Referatul nr. 12/20160/(RU)20161 din 17.03.2025 al Compartimentului Autorizare, Arhitectură, Urbanism și Cadastru ;
- ✓ Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud ;
- ✓ Raportul de specialitate nr. 12/20163/(RU)20164 din 17.03.2025 al Compartimentului Autorizare, Arhitectură, Urbanism și Cadastru;
- ✓ Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului Local al Municipiului Adjud;
- ✓ Avizul nr. 2 din 14.03.2025 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Vrancea;
- ✓ Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ✓ Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- ✓ Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ✓ Prevederile art.7 din Legea privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- ✓ Dispozițiile art. 13 lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), (6) - (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare – privind amenajarea teritoriului și urbanismul

În baza dispozițiilor art.129 alin.(2) lit. c), alin. (6) lit. c), art.139 alin.(3) lit.e și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă modificarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CREȘĂ MARE ÎN MUNICIPIUL ADJUD, JUDEȚUL VRANCEA”, în sensul modificării Hmaxim de la 7,00 m la 12,00 m.

Art.2. Celelalte reglementări stabilite prin documentația PUD aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Adjud nr. 45 din 30.03.2023 rămân valabile.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul Administrație Publică Locală Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate, iar persoanelor interesate de către Compartimentul Autorizare, Arhitectură, Urbanism și Cadastru din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Adrian ROȘU

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Adjud,
Jur. Andra Genoyeva SIBIȘAN

F7 - Aviz Plan Urbanistic General
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Comisia tehnică de amenajare
a teritoriului și urbanism
Arhitect-șef
VIII/A/19/10

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **UAT MUNICIPIUL ADJUD** prin primar **Nica George Claudiu**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **Vrancea**, **municipiul/orașul/comuna Adjud**, satul ..-., sectorul...., cod poștal **625100**, strada **Stadionului nr.2**, bloc -, sc.-., et...., ap. -, tel/fax.0237641908, e-mail uat@primariadjud.ro, înregistrată la Consiliul Județean Vrancea sub nr. **2503** din **12.02.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 2 din 14.03 2025

aviz modificator al Avizului nr. 25/07.12.2022 pentru Planul Urbanistic de Detaliu

„PUD – CONSTRUIRE CREȘĂ MARE ÎN MUNICIPIUL ADJUD, JUDEȚUL VRANCEA” generat de imobilul : teren în suprafață de 7.465 mp, T 7, P 16, C.F. 59146

Inițiator: UAT MUNICIPIUL ADJUD
Proiectant : S.C. GLOBAL PROIECT SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Cosmin Nedelcu

Amplasare suprafață zonă studiată în P.U.D.: Terenul studiat se află în intravilanul atras prin documentație de urbanism PUZ aprobată anterior prin HCL Adjud nr. 99/2019, iar prin documentația PUD s-a propus detalierea și modul de amenajare a incintei studiate, respectând toate reglementările aprobate în documentația de PUZ, din etapa anterioară.

Prezentul aviz, modifica Avizul initial nr. 25/07.12.2022, intrucat in cadrul documentatiei PUD ce a stat la baza avizului initial s-a strecurat o eroare materiala respectiv s-a in scris Inaltimea maxima a imobilului = 7.00 m (H.max=7.00 m) corect fiind H. cornisa = 7.00 m , H. maxim ramanand cel stabilit in cadrul PUZ-ului aprobat prin HCL Mun. Adjud nr. 99/2019, respectiv 12.00 m.

Documentația P.U.D. modificată, a fost repusă în dezbatere în ședința CTATU din 11.03.2025.

Celelalte reglementări stabilite prin documentația inițială PUD rămân valabile.

Modificarea Avizului nr. 25/07.12.2025 a fost aprobată cu majoritate de voturi.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

**ARHITECT ȘEF,
Oana-Elena PAVEL**

Întocmit,
Mariana SĂVESCU

Achitat taxa de : **scutit**

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



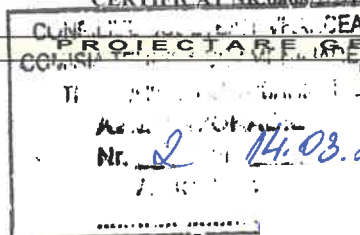
SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrarii : Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
- **CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA P.U.D. -**
- * Amplasament : Municipiul Adjud, T7, P16, Nr. cad. 59146, judetul Vrancea
- * Beneficiar : U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD
- * Proiectant general : S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. – Focsani
- * Data elaborarii : 2022

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei.

Obiectivul prezentei lucrari il constituie tocmai studiul conditiilor in care se poate dezvolta Municipiul Adjud.

Terenul studiat se afla in intravilan atras prin documentatie de urbanism PUZ aprobata anterior, iar prin prezenta documentatie se propune detalierea si modul de amenajare a incintei studiate, respectand toate reglementarile aprobate in documentatia de PUZ, din etapa anterioara, documentatie care a propus reglementari pentru a aceasta zona dar care nu le-a si detaliat.

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism, aceste lucrari de amenajare si de amplasare a noii constructii cu destinatia de cresa si dotarilor complementare ale acestora se vor proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism.

Principalele elemente ale temei program sunt:

- construire cresa cu regim de inaltime P si dotari complementare ale acestei destinatii;
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal din drumurile invecinate, drumuri care au rezultat din lotizarea propusa in etapa anterioara de proiectare care au avut la baza o documentatie de urbanism PUZ aprobata;
- rezolvarea locurilor de parcare necesare pentru aceasta investitie prin retrageri stradale;

- rezolvarea necesarului de spatii verzi care se va calcula conform HOTARARE nr.525 din 27 iunie 1996, care precizeaza ca pentru invatamantul prescolar (gradinite/crese) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil.
- rezolvarea utilitatilor prin extinderea retelelor existente din zona (retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de electricitate), solutie aprobata si acceptata la fata de PUZ.

1.2. Surse de documentare

In vederea intocmirii planului urbanistic zonal s-a studiat "Planul Urbanistic General al Municipiului Adjud", Regulamentul de urbanism aferent acestuia,, a fost studiat si Planul Urbanistic Zonal aprobat care contine si incinta studiata, a fost studiata ridicarea topografica a zonei, precum si caracterul urban al zonelor adiacente.

Totodata, s-au studiat posibilitatile de racordare la utilitatile din zona.

1.3. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) reprezinta documentatia aferenta Planului Urbanistic General (P.U.G.) si a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), explicand si detaliind continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, corelate cu conditiile din Certificatul de Urbanism, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

PUD-ul reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, a unui sau mai multor obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate (se studiază mai multe amplasamente, optand pentru realizarea unei constructii compatibile cu functiunile urbane existente ale zonei).

Planul Urbanistic de Detaliu se intocmeste conform Certificatului de Urbanism nr. 40 din 10.02.2022 emis de catre Consiliul Judetean Vrancea.

Terenul care a generat P.U.D. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 7465.00mp, este situat in intravilanul atras al Municipiului Adjud, tarla T7, parcela P16, nr. cad. 59146, judetul Vrancea. si a rezultat din alipirea urmatoarelor suprafete, 2582.00mp CF 57815 (lot 7) si 4882.00mp CF 57816 (lot 8). Terenul a fost atras in intravilan prin documentatie de urbanism si nu face parte din UTR-urile P.U.G. Adjud;

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 59146 in baza Actului de alipire autentificat sub nr. 101 din 12.01.2022 a rezultat alipirea celor doua terenuri care acum constituie terenul studiat care a generat P.U.D. cu nr cad 59146.

Terenul apartine domeniului public al UAT Municipiul Adjud in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 224 din 23.11.2021 si a Actului de acceptare a ofertei de donatie imobiliara autentificat sub nr. 4068 din 23.11.2021.

Prevederile din acest memoriu general vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Adjud, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

1.4. Cadrul legal

- Normele Codului Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;

2015;

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea

O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de

Urbanism;

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. si P.U.Z. aprobate pentru zona

studiata.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este predominant agricola, traversata de Drumul National DN2-E85 si de Caile Ferate Romane Magistrala CF 500 (Bucuresti-Ploiesti-Vicsani), cai de circulatie auto si feroviare care fac legatura cu restul tarii.

In zona studiata, in ultimii ani s-au facut 3 documentatii de P.U.Z. care au transformat o parte din aceasta zona predominant agricola in zona mixta, la care s-au adus noi functiuni precum, zona de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E niveluri, zone cu servicii complementare de interes general, printre care si o zona destinata invatamantului prescolar - gradinita (cresa), zona pentru hale de depozitare materiale de constructii (nepoluante), zona pentru unitate de cazare in regim de hotel S+P+4E cu sali de restaurant, depozit + showroom, hala productie, cosmetica auto selfservice.

Terenul supus studiului in documentatia de urbanism de detaliu se afla in partea de nord a Municipiului Adjud, cu acces la Drumul National DN2-E85, cu drumuri de legatura rezultate din dezmembrarea realizata conform PUZ aprobat, drumuri care au punct de legatura cu DN2-E85 prin intersectie amenajata cu banda de decelerare si banda de accelerare care permit accesul in siguranta a participantilor la trafic din DN2-E85 spre zona studiata a lotului de teren care a generat PUD si invers.

Terenul studiat se afla in intravilan atras prin P.U.Z. aprobat, zona fara U.T.R.-uri a Municipiului Adjud.

La cererea beneficiarului UAT Municipiul Adjud se propune realizarea unei documentatii de urbanism P.U.D. prin care sa se detalieze reglementarile aprobate in P.U.Z.-ul aprobat anterior si totodata sa se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare a noii constructii si servirea edilitara pentru functiunea de invatamant prescolar (cresa), corelate cu restul zonei studiate.

Calea de circulatie principala a zonei studiate este Drumul National DN2-E85, drum care face legatura atat cu zona cat si cu celelalte localitati invecinate. Intersectia de legatura dintre zona studiata si drumul national, reglementata la faza de P.U.Z. va face legatura cu toate loturile de teren lotizate din vechea documentatie de P.U.Z., incluzand si lotul nostru de teren studiat. Drumurile de acces propuse sunt dimensionate conform cerintelor legislative din acest moment si satisfac toate cerintele de siguranta si de exploatare.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul care a generat P.U.Z., conform P.U.G. al Municipiului Adjud este situat in *Municipiul Adjud, T7, P16, Nr. cad. 59146, judetul Vrancea*. Pozitia terenului studiat se afla la nord de limita veche a intravilanului Municipiului Adjud, la o distanta de aproximativ 700.00ml.

Conform PUZ aprobat, terenul care a generat P.U.D. se afla in intravilanul atras al Municipiului Adjud, zona unitati si servicii de interes general (gradinita) si zona de agrement, sport.

Vecinatati si distantele fata de limitele de proprietate si cladirile din terenurile invecinate:

- **La Nord** - Teren proprietate privata nr. Cad. 57814, cu destinatia de comert si servicii complementare conform P.U.Z. aprobat. Distanța de la limita de proprietate pana la limita de edificabil de pe aceasta latura este de 3.00m. Pentru cladirea nou propusa de realizat, retragerea minima fata de limita de proprietate va fi de 6.68m ;
- **La Est** - Drum rezultat din dezmembrare, conform documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata. Distanța de la limita de proprietate pana la limita de edificabil de pe aceasta latura este de 5.00m. Pentru cladirea nou propusa de realizat, retragerea minima fata de limita de proprietate va fi de 19.00m ;
- **La Sud** - Drum rezultat din dezmembrare, conform documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata. Distanța de la limita de proprietate pana la limita de edificabil de pe aceasta latura este de 5.00m. Pentru cladirea nou propusa de realizat, retragerea minima fata de limita de proprietate va fi de 6.20m ;
- **La Vest** - Terenuri proprietati private nr. Cad. 57811, 57812 si 57813, cu destinatia de servicii conform P.U.Z. aprobat. Distanța de la limita de proprietate pana la limita de edificabil de pe aceasta latura este de 3.00m. Pentru cladirea nou propusa de realizat, retragerea minima fata de limita de proprietate va fi de 11.17m.

Distantele sunt conform plansa U02.0 – Reglementari urbanistice.

Suprafata totala a zonei studiate din cadrul acestui plan urbanistic de detaliu este de **65655.00mp**, din care avem zone destinate terenurilor proprietati private destinate institutii de invatamant prescolat conform PUZ aprobat S=2582.16mp, zone destinate terenurilor proprietati private destinate zonelor de agrement sportiv conform PUZ aprobat S=4882.42mp, zone destinate terenurilor proprietati private destinate locuintelor individuale conform PUZ aprobat S=4870.40mp, zone destinate terenurilor proprietati private destinate serviciilor si dotari complementare conform PUZ aprobat S=21546.97mp, zone destinate terenurilor agricole proprietati private S=18591.59mp, zone destinate aleilor carosabile S=7973.47mp, zone destinate aleilor pietonale S=1601.48mp si zone destinate spatiilor verzi amenajate S=3606.51mp

2.2.2. Caile de comunicatie

Terenul care a generat P.U.D. are posibilitatea de a fi accesat de pe doua laturi, laturi care se invecineaza cu doua drumurile rezultate din dezmembrarea care a avut la baza documentatia de urbanism P.U.Z. aprobata, care a studiat un teren agricol din extravilan pe care l-a propus a fi atras in intravilan si pe care s-au propus mai multe zone functionale si totodata s-au rezolvat si caile de circulatie si de comunicare atat in zona studziata cat si legatura cu Drumul National DN2-E85, la care a fost propusa o intersectie noua care va avea atat banda de decelerare cat si banda de accelerare, conditii necesare pentru o circulatie fluida si in sigranta.

Dirijarea circulatiei auto si pietonala din lotul de teren care a generat PUD spre imprejurimi si restul zonelor importante ale localitatii, se vor face pe drumurile invecinate rezultate din P.U.Z. si prin intermediul Drumului National DN2-E85, drum care face legatura mai departe atat cu imprejurimile zonei studiate cat si cu alte localitati.

2.2.3. Analiza fondului construit existent

Zona studziata este situata pe latura de nord a Municipiului Adjud, in intravilan atras conform P.U.Z. aprobat. Pozitia terenului studiat se afla la o distanta de aproximativ 700.00m fata de limita veche a intravilanului Municipiului Adjud.

In cadrul terenului care a generat P.U.D., la aceasta data nu exista nici o constructie, asa cu reiese din plansa U1 - Situatia existenta.

In zona studziata, in ultimii ani s-au facut 3 documentatii de P.U.Z. care au transformat o partea din aceasta zona predominant agricola in zona mixta, la care s-au adus noi functiuni precum, zona de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E

niveluri, zone cu servicii complementare de interes general, printre care si o zona destinata invatamantului prescolar - gradinita (cresa), zona pentru hale de depozitare materiale de constructii (nepoluante), zona pentru unitate de cazare in regim de hotel S+P+4E cu sali de restaurant, depozit + showroom, hala productie, cosmetica auto selfservice.

2.2.4. Echiparea tehnico - edilitara

Rezolvarea utilitatilor se va face prin extinderea de retele si racordarea la acestea precum reseaua de apa potabila, reseaua de canalizare, reseaua de energie electrica si reseaua de telecomunicatii.

Mentionam ca statia de tratare a apei potabile a localitatii de unde pleaca retelele de alimentare ale localitatii Adjud se afla la o distanta de aproximativ 250.00m fata de obiectivul studiat.

2.2.5. Disfunctionalitati

Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore care sa impiedice realizarea unui astfel de investitii. Eventualele capacitati insuficiente ale retelelor de utilitati vor fi rezolvate prin redimensionarea acestora, atat prin finantarea acestora de catre beneficiar, cat si prin inlocuirea lor de catre institutiile interesate.

2.2.6. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, sunt:

- imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei;
- prin prezenta documentatie se propune detalierea si modul de amenajare a incintei studiate, respectand toate reglementarile aprobate in documentatia de P.U.Z., din etapa anterioara, documentatie care a propus reglementari pentru a aceasta zona dar care nu le-a si detaliat, iar prin actuala documentatie P.U.D. se studiaza modul de amenajare si construire a unei crese municipale si dotarilor complementare ale acesteia;
- adaptarea sistematizarii verticale si pregatirea terenului studiat pentru a putea fi utilizat pentru necesitatile cresei propuse de realizat, dotari care constau in alei pietonale, alei carosabile, spatii de parcare si rezolvarea declivitatii apelor meteorice pe acestea spre spatiile verzi, se mai propun pregatirea terenului cu zone verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, platforma europubele ecologice si a formei de imprejmuire/ingradire.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Principalele elemente ale temei program sunt:

Terenul studiat se afla in intravilan atras prin documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata anterior, iar prin actuala documentatie de urbanism se propune detalierea si modul de amenajare a incintei studiate, respectand toate reglementarile aprobate in documentatia de PUZ, din etapa anterioara, documentatie care a propus reglementari pentru a aceasta zona dar care nu le-a si detaliat. Detalierea va consta in :

- Propunere construire cladire de invatmant prescolar cu destinatia de cresa.
- Adaptarea sistematizarii verticale si pregatirea terenului studiat pentru a putea fi utilizat pentru necesitatile cresei propuse de realizat, dotari care constau in alei pietonale, alei carosabile, spatii de parcare si rezolvarea declivitatii apelor meteorice pe acestea spre spatiile verzi, se mai propun pregatirea terenului cu zone verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, platforma europubele ecologice si a formei de imprejmuire/ingradire.

- Rezolvarea accesului carosabil si pietonal din drumurile invecinate de la sud si est, pe latura de sud se va crea acces auto si pietonal, iar pe latura de est se va crea doar acces pietonal, aceste detalii se refera doar la solutia aleasa in acest moment, pe

viitor, in cadrul altor proiecte se mai pot modifica aceste aspecte de accesare in incinta atata timp cat acestea respecta legislatia in vigoare;

- Rezolvarea locurilor de parcare se va propune pe terenul detinut, prin retrageri de 5.00m fata de limitele de proprietati stradale, pe latura de sud se propune realizarea unei parcuri auto cu un numar maxim de 13 locuri de parcare din care 2 vor fi dimensionate pentru persoane cu dezabilitati locomotorii;

- Rezolvarea retelelor edilitare prin extinderea si racordarea la retelele existente in zona (retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de electricitate si retea de telecomunicatii).

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural - urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- propunere construire cladire de invatamant prescolar cu destinatia de cresa, adaptarea sistematizarii verticale si pregatirea terenului studiat pentru a putea fi utilizat pentru necesitatile cresei propuse de realizat, dotari care constau in alei pietonale, alei carosabile, spatii de parcare si rezolvarea declivitatii apelor meteorice pe acestea spre spatiile verzi, se mai propun pregatirea terenului cu zone verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, platforma europubele ecologice si a formei de imprejmuire/ingradire.

- completarea infrastructurii tehnico edilitare.

Constructia propusa cu destinatia de cresa va fi realizata doar din materiale moderne ce corespund normelor tehnice in vigoare din punct de vedere al rezistentei, stabilitatii, sigurantei la foc, sanatatii populatiei, termoizolatiei, etc..

Infrastructura va fi alcatuita din fundatii continui de tip grinzi pereti, cu partea inferioara evazata ce formeaza baza fundatiei, iar partea superioara va fi de tip perete din beton armat monolit.

Suprastructura va fi alcatuita din cadre de beton armat sau structura clasica, stalpi si grinzi din beton armat cu zidarie. Peretii vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale sau BCA tencuiti pe ambele parti.

Planseele vor fi realizate din beton armat. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabile.

Finisajele peretilor exteriori vor fi realizate cu tencuieli decorative, placari cu piatra naturala, placari cu tabla bond, si lemn stratificat, iar culorile tencuielilor decorative vor respecta regulamentul cromatic local.

Tamplaria exterioara va fi din PVC armat si dur-aluminiu cu geam termoizolant.

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. - Cai de comunicatie; profiluri transversale si solutii; transport in comun

Calea de circulatie principala a zonei studiate este Drumul National DN2-E85, drum care face legatura atat cu zona cat si cu celelalte localitati invecinate. Intersectia de legatura dintre zona studiata si drumul national, reglementata la faza de P.U.Z. din etapa anterioara face legatura cu toate loturile de teren lotizate din vechea documentatie de P.U.Z., incluzand si lotul nostru de teren studiat. Drumurile de acces propuse in vechea documentatie de urbanism P.U.Z. sunt dimensionate conform cerintelor legislative din acest moment si satisfac toate cerintele de siguranta si de exploatare.

Profilul transversal existent la aceasta data este constituit din Drumul National DN2-E85, iar din documentatia de urbanism P.U.Z. aprobata se vor detalia noile profile transversale studiate din vecinatatea terenului care a generat P.U.D., aceste caide circulatie nu sunt realizate in acest moment chiar daca documentatia de P.U.Z. a fost aprobata si urmeaza sa fie executate impreuna cu noua investitie cu destinatia de cresa.

Pentru aceasta zona in acest moment nu sunt proiectate trasee de transport in comun, dar pe viitor in timp ce zona se va dezvolta si mai mult cu siguranta va exista si posibilitatea realizarii unei retele de transport in comun.

In concluzie, pentru accesul auto si pietonal se considera in totalitate solutia propusa prin P.U.Z. aprobat culegatura la Drumul National DN2-E85 si cu noul drum colector paralel acestuia care impreuna vor dirija circulatia auto si pietonala in siguranta spre Municipiul Adjud. Mentionam ca drumul colector circula atat paralel cu Drumul National DN2-E85, incepand de la P.U.Z. aprobat Metcon, pana la pasarela auto de la nord, cat si paralel cu Caile Ferate Romane incepand de la piciorul pasarelei auto pana zona de locuinte individuale existenta din intravilanul vechi al Municipiului Adjud, zona aflata la sud-est de terenul care a generat P.U.D.

Aceste date se regasesc si in plansa U0 - incadrarea in zona

Reglementari tehnice avute in vedere sunt urmatoarele:

- prevederile Regulamentului General de Urbanism, respectiv asigurarea compatibilitatii functiunilor, orientarea fata de punctele cardinale, amplasarea in interiorul parcelei, proprietatea publica asupra retelelor edilitare, aspectul exterior al constructiei, spatii verzi si plantate, imprejmui.

- Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor si a pomilor in loc. urbane (aprobrate cu Ordin M.T. nr. 47/1988)

- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in loc. urbane (aprobrate cu Ordin M.T. nr. 48/1988)

- Drumuri :
 - STAS 10009/90 - Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2 -92- Tehnica traficului rutier
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversale
 - STAS 10144/2-92- Strazi - trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi - prescriptii de proiectare
 - STAS 10144/4-95- Strazi - Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea intersectiilor de strazi.

3.3.2. - Parcaje

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998. Aceste locuri de parcare vor rezulta intre limita de proprietate (limita stradala) si aliniamentul stradal care este si limita de edificabil de pe aceste laturi. Se permit construirea de cosntructii usoare destinate anexelor gospodaresti (garaje, magazii scule si unelte) intre limita de proprietate si retragerile reprezentate de limita de edificabil de pe laturile stradale cu respectarea codului civil, studii de insorire, amplasare conform NP118.

Din cele doua drumuri invecinate, rezultate din dezmembrarea care a avut la baza documentatia de urbanism P.U.Z. aprobata, se va rezolva accesului carosabil si pietonal pe latura de sud, iar pe latura de est se va crea doar acces pietonal, aceste detalii se refera doar la solutia aleasa in acest moment, pe viitor, in cadrul altor proiecte se mai pot modifica aceste aspecte de accedere in incinta atata timp cat acestea respecta legislatia in vigoare si actele normative care au stat la baza dezvoltarii zonei studiate.

3.3.3. - Sistemalizare verticala

In zona studiata, terenul este aproximativ plan, iar cotele carosabilului din strazile invecinate, sunt aproximativ aceleasi.

Masurile si lucrarile pe care le propunem vor trebui sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accesul la constructie;
- scurgerea apelor de suprafata de pe suprafetele impermeabile (cu rezolvarea scurgerilor catre zonele verzi amenajate).

3.4. Zonificarea teritoriului; bilant teritorial

Bilantul teritorial a situatiei existente si al situatiei propuse din punct de vedere al ocuparii teritoriului este prezentat in continuare.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
Zone terenuri proprietati private destinate institutii de invatamant prescolat conform PUZ aprobat	2582.16mp	3.93%	7464.58mp	11.37%
Zone terenuri proprietati private destinate zonelor de agrement sportiv conform PUZ aprobat	4882.42mp	7.44%	0.00mp	0.00%
Zone terenuri proprietati private destinate locuintelor individuale conform PUZ aprobat	4870.40mp	7.42%	4870.40mp	7.42%
Zone terenuri proprietati private destinate serviciilor si dotari complementare conform PUZ aprobat	21546.97mp	32.82%	21546.97mp	32.82%
Zone terenuri agricole proprietati private	18591.59mp	28.32%	18591.59mp	28.32%
Zone circulatie carosabila	7973.47mp	12.14%	7973.47mp	12.14%
Zone circulatie pietonala	1601.48mp	2.44%	1601.48mp	2.44%
Zone spatii verzi	3606.51mp	5.49%	3606.51mp	5.49%
TOTAL ZONA STUDIATA	65655.00mp	100.00 %	65655.00mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA mp	PROCENT % din suprafata totala
Lot rezultat conform PUZ aprobat, destinat pentru institutii de invatamant prescolat - neamenajat	2583.00mp	34.60%	0.00mp	0.00%
Lot rezultat conform PUZ aprobat, destinat pentru agrement sportiv - neamenajat	4882.00mp	65.40%	0.00mp	0.00%
Construire cresa mare P - propuneri	0.00mp	0.00%	2539.64mp	34.02%
Zone de joaca pentru copii - amenajate cu pardoseala cu dale cauciucate sau nisip - propuneri	0.00mp	0.00%	564.24mp	7.56%
Platforma europubele ecologice - propuneri	0.00mp	0.00%	5.96mp	0.08%
Circulatie carosabila si parcaje - propuneri	0.00mp	0.00%	994.54mp	13.32%
Circulatie pietonala - propuneri	0.00mp	0.00%	928.76mp	12.44%
Spatii verzi amenajate - propuneri	0.00mp	0.00%	2431.86mp	32.58%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.	7465.00mp	100.00 %	7465.00mp	100.00 %

3.5. Regimul de inaltime

Terenul studiat in cadrul acestei documentatii de urbanism P.U.D. va respecta regimul de inaltime maxim admis prin vechea documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata, si anume maxim P+2E, iar inaltimea maxima admisa impusa prin vechea documentatie de urbanism P.U.Z. este de 12.00m.

Pentru solutia propusa de realizat a cladirii cu destinatie de cresa este necesar un regim de inaltime parter cu inaltimea maxima la cornisa de 7.00m.

Pentru viitoare constructii din alte etape de proiectare se vor respecta aceleasi date aprobate in vechea documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata, iar acestea vor putea fi reglementate cu alte date noi doar prin alte documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.G..

Conform PUZ aprobat:

- | | |
|---|------------|
| - R.H.max. admis conform P.U.Z. aprobat | = P+2E; |
| - H.max. admis conform P.U.Z. aprobat | = 12.00 m; |

Conform necesitatii cladirii cresa:

- | | |
|---|----------|
| - R.H. necesar conform prezentului P.U.D. | = P; |
| - H. necesar cornisa conform prezentului P.U.D. | = 7.00 m |

3.6. Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiei au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiei propuse si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie invecinate;
- efecte compositionale.

Regimul de aliniere stradal al terenului studiat care a generat P.U.D. reprezinta limita maxima admisibila de construire marcata in plansa **U02.0 – Reglementari urbanistice**, care in acelasi timp indica si limita de edificabil. Limita de edificabil este influentata pe celelalte laturi care nu sunt stradale de codul civil, de NP118, de Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii si de R.G.U. care adopta retrageri intre cladiri de H/2 dar nu mai putin de 3.00m.

In acelasi timp HOTARAREA nr. 525 din 27 iunie 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza ca "autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sa fie conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Retragerile vor fi calculate pentru a se putea amplasa locuri de parcare intre limitele de proprietate stradale si limitele edificabile de pe laturile de est si sud (mentionam ca in solutia actuala se propun locuri de parcare pe latura de sud, dar este luata in calcul si latura de est pentru a putea executa pe viitor si acolo alte locuri de parcare in functie de necesitate).

In momentul de fata nu exista alte cladiri in imediata vecinatate, dar pentru viitoare proiecte se vor lua in calcul norme de insorire in vigoare pentru a stabili distanta intre cladirile existente si cele propuse de amplasat.

Amplasarea constructiilor pe parcele se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998.

Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiei, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului care a generat P.U.D., prin reglementările aprobate în documentația de urbanism P.U.Z., au fost stabilite valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a acestuia (C.U.T.).

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Indicatori urbanistici propusi:

Conform PUZ aprobat:

- | | |
|--|---------|
| - P.O.T. existent aprobat conform P.U.Z. aprobat | 80.00%, |
| - C.U.T. existent aprobat conform P.U.Z. aprobat | 3.00 |

Conform necesității clădirii cresa:

- | | |
|---|---------|
| - P.O.T. necesar conform prezentului P.U.D. | 34.02%, |
| - C.U.T. necesar conform prezentului P.U.D. | 0.34 |

3.8. Echiparea edilitară

A. Alimentarea cu apă

În prezent, terenul care a generat P.U.D., nu este racordat la rețeaua de apă a localității, rețea aflată în apropierea zonei studiate. Se va propune extinderea rețelei existente și bransarea lotului studiat. Bransamentul propus va fi pozat subteran.

Consumul de apă din cadrul obiectivului propus, va consta în principal din consum menajer.

Avizul de principiu la faza P.U.D. nu autorizează executia lucrărilor de investiții. În fazele de proiectare următoare se vor obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului. Costurile de execuție vor fi asumate de către beneficiar.

B. Canalizarea apelor uzate menajere

În prezent, terenul care a generat P.U.D., nu este racordat la rețeaua de canalizare a localității, rețea aflată în apropierea zonei studiate. Se va propune extinderea rețelei existente și bransarea lotului studiat. Bransamentul propus va fi pozat subteran.

Lucrarea se va realiza numai cu acordul detinatorului rețelei pe baza unui proiect de specialitate. Costurile de execuție vor fi asumate de către beneficiar.

C. Energia electrică

Energia electrică pentru obiectivul propus se va soluționa prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă din apropierea zonei studiate, cu avizul tehnic de racordare. Costurile de execuție vor fi asumate de către beneficiar.

D. Incalzirea spațiilor pe perioada rece a anului

Pe perioada rece a anului se vor putea folosi mai multe tipuri de încălzire. În general se va opta pentru încălzirea prin intermediul centralelor termice cu gazeificare ce folosesc peleti. Dar mai există posibilitatea utilizării și a altor tipuri de sisteme de încălzire, precum centralele electrice, sisteme de încălzire geotermale, etc..

F. Telecomunicații.

În acest moment nu există nici o rețea de telecomunicații în zona studiată. De aceea se propune a se opta pentru rețele de telecomunicații cu antena satelit.

3.9. Raspunsuri avizatori cu prescriptii, conditii, sau restrictii de amplasare a noilor obiective propuse

Conform raspund D.S.P. Vrancea

Va comunicam urmatoarele:

- legislatia specifica, respectiv Ord. MS nr. 1030/2009, cu modificarile si completarile ulterioare, nu prevede acordarea "Notificarii" pentru Planul urbanistic de detaliu.
- Notificarea se va acorda in etapa premergatoare construirii, cu urmatoarele conditii:
 - respectarea prevederilor alin. (2), art.14 din Ord. M.S nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare (privind asigurarea unei zone de protectie sanitara fata de zonele de locuit, vecinatate de minimum 15.00m sau stabilita prin studii de impact asupra starii de sanatate a populatiei);
 - respectarea prevederilor art. 18, alin.1, lit.a), b), c), d) din Ord. M.S nr. 1030/2009, cu modificarile si completarile ulterioare ,
 - Ord. M.S nr.1456/2020, cu modificarile si completarile ulterioare,
 - Legea nr. 263/2007, cu modificarile si completarile ulterioare, - H.G nr. 1252/2012 .

Conform raspuns S.C. C.U.P. S.A. Vrancea

Va comunicam urmatoarele:

A. Se elibereaza aviz de principiu pentru „CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA", in MUNICIPIUL ADJUD, T7, P16, CF 59146 , conform Certificatului de Urbanism nr. 40 / 10.02.2022 si planului de sinatie avizat cu respectarea urmatoarelor conditii: - TERENUL PE CARE VA FI AMPLASATA CONSTRUCTIA PROPUSA SE AFLA • IN PERIMETRUL DE PROTECTIE HIDROGEOLOGICA A FRONTULUI 1)E C:APTARE A MUNICIPIULUI ADJUD SI SE IMPUNE STUDIU DE IMPACT ASUPRA MEDIULUI CONFORM. HG 930/11.08.2005.

B. Planul de situatie, detaliile de executie si scara de reprezentare a atestare se vor respecta intocmai;

1. In conformitate cu Legea nr. 50/1991, aveti obligatia de a executa luerarile de construire, NUMAI. dupa obtinerea AUTOR CONSTRUIRE eliberata de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD.
2. Prezentul aviz de principiu NU constituie aviz pentru bransament apa sau racord canalizare, care vor face obiectul unei noi solicitari.
3. Eventualele modificari fata de planul de situatie anexat, vor fi aduse la cunostinta CUP SA Focsani Sucursala Apa - Canal Adjud, in vederea reavizarii.
4. Incalcarea prevederilor prezentului aviz se va sanctiona conform art. 232 din CODUL PENAL, privind distrugerea din culpa
5. Prezenta aprobare isi pierde valabilitatea dupa 12 luni de la data eliberarii.

Conform raspuns S.C. Telekom Romania Telecommunications S.A.

Va comunicam urmatoarele:

In zona lucrarii propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc. Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom Romania, cat si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Telekom este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare a retelelor telefonice subterane si/sau acriene:

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Telekom. din mun. Focsani, Str. Mare a Unirii, nr.6, tel: 0237204117 , 0760247916, d-nul PADURARU DANUT, danut.paduraru@telekom.ro. Pentru aceasta, cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic. Predarea amplasamentului privind reseaua tc.existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de Predare / Primire Amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Telekom, la predarea amplasamentului.

- In cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicarii sau coborarii gurilor de camine telefonice la noul nivel al carosabilului, in cazul in care nivelul acestuia se va modifica fata de cel existent, in urma lucrarilor de modernizare proiectate.

- Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Telekom.

- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca unnare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Telekom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

- Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implementarii investitiilor cu conditia inceperii executiei lucrarilor in termenul prevazut de lege, cu exceptia cazurilor in care pe parcursul executiei lucrarilor sunt identificate elemente noi care sa impuna reluarea procedurilor de avizare prevazute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestora, dupa caz.

3.10. Imprejmuirea

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri de delimitare care sa nu umbreasca in totalitate suprafetele fatadelor invecinate, pentru acest aspect este recomandat ca partea inferioara a gardului sa fie plina pala la cota de maxim 0.60m, iar partea de panou, partea superioara sa fie semi-transparenta sau transparenta pe acele portiuni de intersectie cu alte cladiri. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2.20m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Fronturile stradale fata de laturile de est si de sud, se vor lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din strazile invecinate catre lotul de teren studiat si invers. Inaltimea panourilor de gard de pe laturile stradale nu va depasi 1.80m. Portile de acces atat auto si pietonale vor avea o transparenta crescuta cu inaltimea maxima de 1.80m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterala (latura nordica) si posterioara (latura vestica), inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele in executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

4. Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Igiena aerului

- Cladirea propusa de realizat cu destinatia de inbatament prescolar – cresa, va avea obligatoriu ventilate natural, acest lucru se va realiza prin deschiderea ochiurilor mobile ale ferestrelor, se va asigura o concentratie a dioxidului de carbon provenit din aerul respirat mai mica de 0,01 % din volum total de aer din camere, pentru a mentine camerele sub nivelul maxim de dioxid de carbon, se va asigura ventilarea prin deschiderea ochiurilor mobile ale ferestrelor pe etape ale zilei (3 schimburi pe ora), iar acolo unde nu se poate ventila natural, se vor monta sisteme profesionale de ventilare si recirculare a aerului care sa transporte in permanenta aerul viciat spre exterior si sa aduce in spatiile interioare aer proaspat.

- In cadrul noii cladiri propuse, nu se vor folosi materiale de constructii care sa degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au in compozitie azbest.

Obiectivul propus nu constituie un factor de poluare al aerului din punct de vedere al centralei termice, aceasta avand un consum casnic obisnuit.

Ventilarea spatiilor

Toate spatiile vor fi ventilate natural organizat, dimensionarea ochiurilor mobile facandu-se astfel incat sa fie asigurate 3 schimburi pe ora, viteza curentilor de aer nedepasind 0,3 m/s.

Igiena apei

Apa potabila va fi asigurata in sistem centralizat prin extinderea retelei si racordarea la aceasta.

Canalizarea se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei si racordarea la aceasta.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele ecologice cu capac, amplasate in loc special amenajate (la o distanta de minim 10.00m fata de orice fereasta de locuinta sau alta cladiri cu spatii de locuit). Platforma pentru pubele va avea in dotare apa curenta si va fi racordata si la reseaua de canalizare, permitand astfel igienizarea periodica a pubelelor. Pubelele vor fi ridicate si golite saptamanal de catre o societate de salubritate specializata, iar serviciile de debarasare a gunoiului menajer se vor presta in baza unui contract de servicii incheiat intre beneficiar si societatea respectiva.

Iluminatul

Iluminatul natural

Incaperile cladirii proiectate vor beneficia de iluminat natural.

Inaltimea parapetilor ferestrelor va fi variabil, iar distanta de la tavan la partea superioara a ferestrei va fi aproximativ de 50 cm, permitand in acest fel un iluminat natural corespunzator.

Iluminatul artificial

In cadrul spatiilor functionale se va asigura un iluminat conform normelor de proiectare in aflate in acest moment in vigoare.

Izolatie termica, hidrofuga si economia de energie

La fiecare cladire in parte se va asigura o hidroizolatie perimetrala a fundatiilor exterioare, care va fi realizata din materiale hidrofuge care vor rezista in timp si vor oferi o protectie corespunzatoare la baza elementelor structurale si in acelasi timp nu va permite absorbtia umiditatii inclusiv spre zidarie.

Toate spatiile de locuit ale cladirii propuse vor fi protejate termic pentru a mentine spatiile interioare la o temperatura confortabila si in acelasi timp se va asigura ca punctul de roua va fi mentinut in afara zidariei si nu va permite crearea de mucegai.

Protectia impotriva zgomotului

Izolarea acustica a unitatilor functionale impotriva zgomotului din spatiile adiacente se asigura prin elemente de constructie. Astfel, peretii, planseele si pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian si de impact superioare valorilor de 51 dB (atenuare) si de 60 dB (impact).

Valorile pentru durata de reverberatie T_m in domeniul de frecventa 125 - 4000 Hz se incadreaza in intervalul valorilor admisibile prevazute in STAS 6156.

Protectia impotriva radiatiilor

Nu e cazul.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu vor fi afectate fauna si flora terestra din zona (atat imprejurimile cat si localitatea).

Lucrari de reconstructie ecologica

Prin lucrarile prevazute in documentatia pentru **P.U.D. - CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA**, nu va fi afectat cadrul natural.

Lucrarile de amenajare propuse: constructie, platforme carosabile, pietonale, parcare, spatii verzi, vor aduce terenurile care au generat P.U.D., printr-o exploatare normala, in limitele admise privind protectia mediului.

Gospodarirea substantelor toxice pe amplasament

Nu e cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul pentru acest tip de functiuni.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA**, situat in *Municipiul Adjud, T7, P16, Nr. cad. 59146, judetul Vrancea*, s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor de locuit, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adica H.G.R. 525/1996.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU impreuna cu REGULAMENTUL DE URBANISM aferent, devin odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatie si echipare edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

In concluzie, consideram ca solutia propusa ofera un maxim de eficienta privind ocuparea terenului, exploatarea parcelele studiate, orientarea optima a constructiilor propuse de realizat. precum si organizarea optima a circulatiei in zona.

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - P.U.D. CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA

DISPOZITII GENERALE

01. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.D.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de detaliere a reglementarilor care cuprind prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor studiate si de realizare si utilizare a constructiilor de pe terenul detaliat prin P.U.D..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal aprobat anterior si detalierea acestuia prin actuala documentatie de P.U.D..

02. BAZA LEGALA:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi;

- Normele Codului Civil;

- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;

- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;

- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;

- Documentatiile de urbanism - P.U.G. si P.U.Z. aprobate anterior.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Prin P.U.D. se detaliaza reglementarile P.U.Z., aprobate in etapa anterioara si modul de aplicare ale acestora, pentru terenurile studiate in aceasta documentatie de urbanism, terenuri care necesita aceste masuri de detaliere pentru integrarea lor in zona studiata.

03. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul Municipiului Adjud.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul atras al Municipiului Adjud.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind reglementari la zona destinata serviciilor de interes general si de agrement-sport la care se propun completari pentru incinta in suprafata de 7465.00mp.

Zona studiata are suprafata de 65655.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la modul de amplasare si de mobilare a terenului studiat pe care se propun activitati prescolare prin propunerea de construire si amenajare a unei crese. Se mai propun reglementari prin care se va putea acces auto si pietonal pe terenul studiat, cat si modul de organizare al spatiilor de parcare, aleile pietonale si carosabile, spatiile verzi amenajate si modul de rezolvare al utilitatilor edilitare care toate in total vor descrie modul de mobilare urbana necesare investitiei propuse.

Terenul care a generat P.U.D. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 7465.00mp, este situat in intravilanul atras al Municipiului Adjud, tarla T7, parcela P16, nr. cad. 59146, judetul Vrancea. si a rezultat din alipirea urmatoarelor suprafete, 2582.00mp CF 57815 (lot 7) si 4882.00mp CF 57816 (lot 8). Terenul a fost atras in intravilan prin documentatie de urbanism si nu face parte din UTR-urile P.U.G. Adjud;

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 59146 in baza Actului de alipire autentificat sub nr. 101 din 12.01.2022 a rezultat alipirea celor doua terenuri care acum constituie terenul studiat care a generat P.U.D. cu nr cad 59146.

Terenul apartine domeniului public al UAT Municipiul Adjud in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 224 din 23.11.2021 si a Actului de acceptare a ofertei de donatie imobiliara autentificat sub nr. 4068 din 23.11.2021.

04. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

4.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

In cadrul zonei studiate sunt prezente alte parcele lotizate prin documentatii de urbanism P.U.Z., aprobate din vechi, care au reglementat vechile terenuri arabile in terenuri destinate pentru locuinte individuale si pentru zona de servicii. Totodata au fost reglementate si caile de circulatie auto si pietonale din zona studiata, cat si modul de accedere din DN2-E85 in zona noastra de studiu, intersectie nou proiectata care va facilita atat accesul din DN2-E85 spre zona noastra studiata cat si din zona noastra studiata spre drumul national si accesul la acesta. focsani

05. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

5.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe terenuri, acestea se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 40 / 10.02.2020 emis de catre Consiliul Judetean Vrancea.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatia de urbanism P.U.Z. aprobata in etapa anterioara.

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament au fost deja stabilite prin P.U.Z. aprobata in etapa anterioara si se vor detalia aspectul acestora prin actuala documentatie P.U.D..

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

06. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje, garaje, etc.) se va face conform R.G.U.

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism si conform R.G.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

6.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00m pe laturile cu goluri – 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse la documentatia de P.U.Z. aprobata, asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc acum in actuala documentatie de urbanism P.U.D..

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeaasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare prin care autoritatile

competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

07. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia de urbanism P.U.Z. deja aprobata.

08. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI:

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U..

8.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform R.G.U.), dar pentru terenul nostru studiat s-a facut deja acest studiu in veche documentatie de urbanism PUZ deja aprobata si se vor respecta cu strictete regimul de inaltime maxim impus si aprobat.

Pentru noua cladire se doreste construirea pe regimul de inaltime Parter, dar pentru viitoarele cladiri propuse din etape viitoare de proiectare, regimul de inaltime aprobat va ramane in continuare cel conform PUZ aprobat, de P+2E cu inaltimea maxima de 12.00m.

Inaltimea constructiilor se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositionale etc.

Modificari la regimul de inaltime existent, se stabilesc prin documentatii de urbanism P.U.G. si/sau P.U.Z..

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

09. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

9.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132 - 93.

9.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform R.G.U..

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, zone verzi de protecție.

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile R.G.U. Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max 0.60m, iar cea superioară până la 2.00m. Împrejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2.20m, din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de dorința beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieri, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din și în spre drumurile învecinate.

10. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

10.1. GENERALITATI.

10.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

10.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona studiată în acest moment este predominant agricolă, dar în același timp trece printr-o transformare pe mai multe loturi de teren învecinate unde au fost aprobate alte PUZ-uri, iar prin intermediul acestora, toate terenurile agricole studiate în aceste documentații au fost propuse spre a fi schimbate în terenuri destinate pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri, servicii complementare de interes general – grădiniță (cresă), hale de depozitare materiale de construcții (nepoluante), unitate de cazare în regim de hotel S+P+4E cu săli de restaurant, depozit + showroom, hală producție, cosmetică auto selfservice, iar între aceste loturi cu PUZ-uri aprobate se află alte câteva loturi cu destinație agricolă.

10.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- funcțiuni complementare pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E;
- funcțiuni complementare pentru servicii complementare de interes general – grădiniță (cresă) P+2E;
- funcțiuni complementare pentru hale de depozitare materiale de construcții (nepoluante) P+1E;
- funcțiuni complementare pentru unitate de cazare în regim de hotel S+P+4E cu săli de restaurant, depozit + showroom, hală producție, cosmetică auto selfservice;
- funcțiuni complementare pentru căile de comunicație rutieră propuse la faza de PUZ (accese, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

10.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

10.2.1. UTILIZARILE PERMISE:

- Conform PUZ aprobat, se pot autoriza lucrari de construire locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E niveluri, servicii complementare de interes general – gradinita (cresa);
- sunt permise amenajari specifice activitatilor existente sau propuse prin alte documentatii PUZ din zona studiata;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- caile de circulatie propuse in vechea documentatie PUZ din care lotul de teren studiat face parte, au fost rezolvate atunci, iar acum se propune doar modul de accedere din acestea in lotul de teren studiat.

10.2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;
 - rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
 - respectarea regimului de aliniere stabilit;
 - Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.
- Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

10.2.3. UTILIZARI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea predominanta stabilita pentru zona respectiva;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.

10.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

10.3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

10.3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

10.3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea constructiilor se va face respectand reragerile fata de drumurile invecinate si se va respecta si limita de edificabil rezultata, aceste date se regasesc in planşa **U02.0 – Reglementari urbanistice.**

10.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele stradale, laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil, studii de insorire, normativul de proiectare P118, distanta fata de cladirile existente invecinate care se va calcula $H/2$ dar nu mai putin de 3.00m si se vor lua in calcul si retrageri stradale fata de strazile invecinate care vor asigura atat un aliniament stradal cat si vizibilitate in intersectia invecinata.

Constructiile vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

10.3.5. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

Conform P.U.G. Adjud, distanta minima obligatorie intre corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3.00 m.

10.3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumurile invecinate in toate loturile de teren.

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi dimensionate sa permita accesul atat auto cat si pietonal. In caz de incendiu, autospecialele isi vor desfasura activitatile de stingere a incendiilor direct din drumurile invecinate sau din curtile invecinate loturilor afectate si de aceea se vor considera gabaritele minime de trecere ale acestor autospeciale care sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Prin solutiile de proiectare alese trebuie sa se asigure o circulatie fluenta in incinta studiata.

10.3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona prin extinderea retelelor aflate in imediata apropiere.

10.3.8. P.O.T. SI C.U.T.:

- procentul maxim de ocupare al terenului stabilit in P.U.Z. in etapa anterioara;

Indicatori urbanistici propusi:

Conform PUZ aprobat:

- | | |
|--|---------|
| - P.O.T. existent aprobat conform P.U.Z. aprobat | 80.00%, |
| - C.U.T. existent aprobat conform P.U.Z. aprobat | 3.00 |

Conform necesitatii cladirii cresa:

- | | |
|---|---------|
| - P.O.T. necesar conform prezentului P.U.D. | 34.02%, |
| - C.U.T. necesar conform prezentului P.U.D. | 0.34 |

• indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica prin alta documentatie de urbanism PUZ sau prin elaborarea documentatiei de urbanism PUG.

10.3.9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE:

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998. Aceste locuri de parcare vor rezulta intre limita stradală a loturilor rezultate din noua lotizare si aliniamentul stradal care este si limita de edificabil de pe aceste laturi.

Rezolvarea accesului in incinta studiata se va face prin modificarea partiala a trotuarelor schitate la faza de PUZ. Mentionam ca acum nu exista nici o forma de infrastructura realizata, urmand ca aceasta sa fie executata conform documentatii de

specialitate in viitorul apropiat. Pentru a putea accede in si din incinta studiata se propun realizarea de noi marcare rutiere care sa fie analizate, autorizate si aplicate conform unei documentatii de specialitate.

Conform HOTARARE nr.525 din 27 iunie 1996, pentru invatamantul prescolar (gradinite/crese) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil. Pentru incinta studiata se propune o suprafata de 2431.86mp care reprezinta un procent de 32.58%, care se poate incadra pentru un numar maxim de 110 copii. La faza de DTAC, cand se vor detalia spatiile interioare ale cladirii cresei se va putea spune cu exactitate ce numar de copii se pot incadra in interiorul cladirii si ce suprafata de spatii verzi va rezulta cu exactitate, dar aceste date vor fi bazate tot pe cadrul legislativ conform HOTARARE nr.525 din 27 iunie 1996.

10.3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Terenul studiat in cadrul acestei documentatii de urbanism P.U.D. va respecta regimul de inaltime maxim admis prin vechea documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata, si anume maxim P+2E, iar inaltimea maxima admisa impusa prin vechea documentatie de urbanism P.U.Z. este de 12.00m.

Pentru solutia propusa de realizat a cladirii cu destinatie de cresa este necesar un regim de inaltime parter cu inaltimea maxima la cornisa de 7.00m.

Pentru vitoare constructii din alte etape de proiectare se vor respecta aceleasi date aprobate in vechea documentatie de urbanism P.U.Z. aprobata, iar acestea vor putea fi reglementate cu alte date noi doar prin alte documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.G..

Conform PUZ aprobat:

- | | |
|---|------------|
| - R.H.max. admis conform P.U.Z. aprobat | = P+2E; |
| - H.max. admis conform P.U.Z. aprobat | = 12.00 m; |

Conform necesitatii cladirii cresa:

- | | |
|---|----------|
| - R.H. necesar conform prezentului P.U.D. | = P; |
| - H. necesar cornisa conform prezentului P.U.D. | = 7.00 m |

10.3.11. IMPREJMUIRI:

Frontul stradal se va lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din strazile invecinate catre incinta studiata si invers cand se va iesi din incinta studiata spre strazile invecinate la care se face accesul. Inaltimea panourilor de gard de pe laturile stradale nu va depasi 1.80m. Portile de acces atat auto si pietonale vor avea o transparenta crescuta cu inaltimea maxima de 1.80m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele in executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

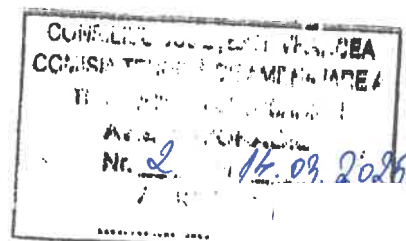
11. CONCLUZII:

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatul de urbanism ce se va elibera ulterior, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic de Detaliu si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

Arh. Cosmin Nedelcu





Section 3 - 3 Sc. 1:200

Sectionne 2 - 2 Sc. 1:200

Section 1 - 1 Sc. 1:200

[illegible]

FONTE FUNZIONALE		SOSTA		SOSTA	
		Presente in	Presente in	Presente in	Presente in
Con tenuti proprii al piano	2582,12 m ²	3,93%	7454,35 m ²	11,37%	
Con tenuti proprii al piano a monte colare	4832,42 m ²	7,44%	0,00 m ²	0,00%	
Con tenuti proprii al piano a valle colare	4974,40 m ²	7,43%	4810,40 m ²	7,42%	
Con tenuti proprii al piano a monte colare	2154,37 m ²	32,83%	2514,37 m ²	32,83%	
Con tenuti proprii al piano a valle colare	18591,55 m ²	28,32%	18591,55 m ²	26,32%	
Con tenuti a carico proprii rivista	7973,47 m ²	12,14%	7973,47 m ²	12,14%	
Con circolate creabile	1601,48 m ²	2,44%	1601,48 m ²	2,44%	
Con circolate attuale	386,52 m ²	0,59%	386,52 m ²	0,59%	
Con spazi verdi	4000,00 m ²	6,19%	4000,00 m ²	5,49%	

[illegible]

Suprafata teren care a generat P.U.D. 7485.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA 5655.00 mp

GLOBAL S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani

C.O.I. - R 16867079, Tel. 0237/232.777

SEMNATURA	NUME	SEMNATURA	NUME

DEFECT PROTECT:	Art. Cosmin Nedelcu	1:200
PROTECTAT:	Art. Cosmin Nedelcu	Date:

DESIGNAT:	Saulea Cosmin Virgil	2022
-----------	----------------------	------

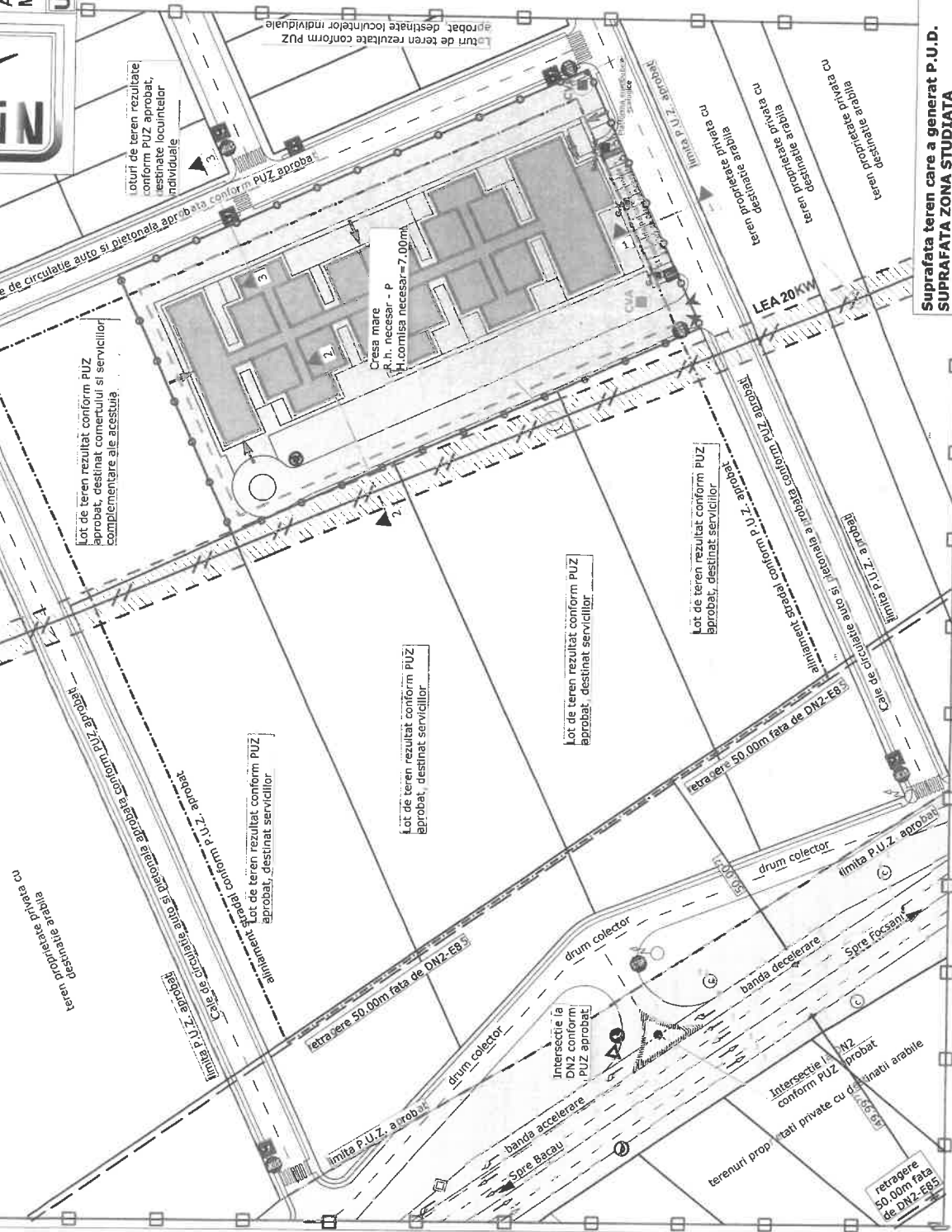
CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION
COURTESY OF THE U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FBI
As the
Mr. [redacted] 14-03-2003

P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
P.U.D. - CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL
ADJUD, JUDETUL VRANCEA
Municipiul Adjud, T7, P16, Nr. cad. 59146, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR



CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION
COMMISSIONER OF REVENUE
11/14/88 2026
No. 2
11/14/88 2026



Suprafata teren care a generat P.U.D.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

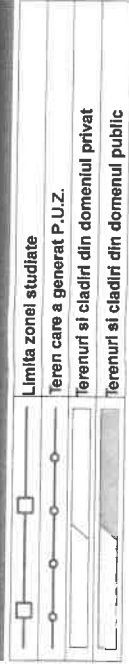
Project Nr.: 733 / 2022

Titlu Proiect: P.U.D. - CONSTRUIRE CRESA
MARE, MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA
Municipiul Adjud, T7, P16, Nr. cad. 59146, Judetul
Vrancea

<u>Titlu Planşa:</u>	CIRCULATIA TERENURILOR	Planşa
		U03.0

SEPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		2022

LEGENDA



P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
P.U.D. - CONSTRUIRE CRESA MARE, MUNICIPIUL
ADJUD, JUDETUL VRANCEA
Municipiul Adjud, T7, P16, Nr. cad. 59146, judetul Vrancea

U04.0 REGLEMENTARI EDILITARE

REGLEMENTARI URBANISTICE :

1. Edificabili:

Limita edificabilită cu zona pe care se propune amplasarea de terenuri rezidențiale, spații verzi, spații de parcare, spații de amenajare cu alei carosabile, parcuri, spații verzi
Zona între limita de proprietate și limita edificabilită propusă de amenajare cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
Aliniament de 50.00m față de marginea DN2-E85
Aliniament strădal, conform P.U.Z. aprobat

2. Circulații și accese:

Circulație carosabilă și parcaje

Circulație pietonală

Acces auto / ieșire auto

Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. existent conform P.U.Z. aprobat 80.00%,
C.U.T. existent conform P.U.Z. aprobat 3.00
P.O.T. necesar conform prezentei P.U.D. 34.02%,
C.U.T. necesar conform prezentei P.U.D. 0.34

4. Regim de înălțime:

Limita: admită conform P.U.Z. aprobat
Limita: admită conform P.U.Z. aprobat
R.H. necesar conform prezentei P.U.D.
H. necesar conform prezentei P.U.D.

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona:

Limita zonei studiate - P.U.D.

Limita P.U.Z. aprobat

Limita teren care a generat P.U.D.

Construire cresa mare P. propunerii

Terenuri proprietăți private destinate locuințelor

Individuele conform P.U.Z. aprobat

Terenuri proprietăți private destinate serviciilor și doliari

complementare conform P.U.Z. aprobat

Terenuri arabile proprietăți private

Circulație carosabilă și parcaje

Circulație pietonală

Spații verzi

Zona de joacă pentru copii - amenajată cu pardoseala

cu cale cauciucată sau nisip

Zona de protecție linie de înălțime aeriană LEA

6. Utilități:

CVC - canal de vizitare bransament generat

CVA - canal vizitare sponeriu

figura cu grila

separatoare hidrocarburilor

gura de scurgere strădală, apă pluvială

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

Beneficiari: U.A.T. MUNICIPIUL ADJUD

