

HOTARAREA nr. 34
din 10.07.2024

privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru schimbare destinatie teren din "Zonă locuințe și dotări complementare" în "Zonă industria mobilei", modificare POT si CUT și construire hală productie mobilier, hală depozitare mobilier, clădire tehnică, sediu administrativ, pentru beneficiar SC JABEDROYAL SRL

Consiliul Local al comunei Pufesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara ;

Vazand cererea nr. 3731/28.06.2024 adresata de SC JABEDROYAL SRL, CUI 44541555, prin administrator Bizgan Elena, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinatie teren din "Zona locuinte si dotari complementare" in "Zona industria mobilei", modificare POT si CUT si construire hala productie mobilier, hala depozitare mobilier, cladire tehnica, sediu administrativ;

Vazand raportul cu privire la aprobarea documentatiei de urbanism PUZ si RLU aferent întocmita de B.I.A Florin Mandru pentru beneficiar SC JABEDROYAL SRL;

Vazand referatul de aprobare a initiatorului proiectului de hotarare;

Vazand documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul local aferent pentru schimbare destinatie teren din "Zona locuinte si dotari complementare" in "Zona industria mobilei", modificare POT si CUT si construire hala productie mobilier, hala depozitare mobilier, cladire tehnica, sediu administrativ, întocmita de B.I.A Florin Mandru;

Avand avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru agricultura, activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului si urbanism ;

Avand in vedere prevederile art. 5, art. 25, alin. (1), art. 47 si art. 56, alin. (6) si (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4), lit. d), ale art. 139, alin. (3), lit. e) si ale art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art. 1.- Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru schimbare destinație teren din "Zonă locuințe si dotări complementare" în "Zonă industria mobilei", modificare POT și CUT și construire hală productie mobilier, hală depozitare mobilier, clădire tehnică, sediu administrativ - proiectant B.I.A. Florin Mandru pentru beneficiar SC JABEDROYAL SRL, CUI 44541555 - și Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul C.J. Vrancea, nr. 19/05.06.2024 inclus in documentație, potrivit anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2.- Valabilitatea documentatiei de urbanism mentionată la art. 1 este aceeași cu valabilitatea Planului Urbanistic General al comunei Pufesti.

Art. 3.- Documentatia de urbanism mentionată la art. 1 reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul de construire până la obtinerea Autorizatiei de construire.

Art. 4.- La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat si toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele si utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiuala beneficiarului.

Art. 5.- Prezenta hotărâre poate fi contestata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare.

Art. 6.- Prezenta hotarare va fi inaintata, potrivit legii, Primarului comunei Pufesti care va asigura ducerea la indeplinire prin compartimentele de resort, va fi facuta publica si se va comunica pentru controlul legalitatii, Institutiei Prefectului Judetului Vrancea prin grija secretarului ;

FOAIE DE CAPĂT

Memoriu P.U.Z.

Denumire proiect: **PUZ - PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN
"ZONA LOCUINȚE SI DOTĂRI COMPLEMENTARE" IN "ZONA INDUSTRIA MOBILEI",
MODIFICARE POT SI CUT SI CONSTRUIRE HALA PRODUCȚIE MOBILIER ,
HALA DEPOZITARE MOBILIER, CLĂDIRE TEHNICA, SEDIU ADMINISTRATIV**

Beneficiari:
SC JABEDROYAL SRL

Proiectanti: **CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MÂNDRU
SC ADIMAR ARH STUDIO SRL**

Amplasament: **Intravilanul sat Domnești -Târg , com. Pufesti, T-31 , P-254 , nr.cad.517 N , jud.VN**

Nr. proiect: **11/2023**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **NOIEMBRIE 2023**

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata, Bîzgan Elena, domiciliata în comuna Pufesti, județul Vrancea, administrator al SC JABEDROYAL SRL, cu sediul în comuna Pufesti, județul Vrancea, înregistrată la ORC sub nr. J39/719/05.07.2021, CUI 44541555, va rog să binevoiți a prezenta Consiliului Local Pufesti spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație teren din “Zona locuințe și dotări complementare” în “Zona industria mobilei, modificare POT și CUT și construire hală producție mobilier, hală depozitare mobilier, clădire tehnică, sediu administrativ”**

pe terenul în suprafața de 7.520 mp situat în intravilanul satului Domnestei-Târg, comuna Pufesti, județul Vrancea, tarla 31, parcela cadastrală 254, nr. cadastral 51425 (nr. cadastral vechi 517N) carte funciara 51425, detinut în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 2656/09.06.2023.

Conform Planului Urbanistic General al comunei, valabil la momentul actual, folosința actuală a terenului este « zona de locuințe și dotări complementare », destinația fiind « zona pentru locuințe și dotări complementare », având ca reglementări POT 20% și CUT 0,4.

Prin documentația P.U.Z. se propune mărirea procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) pentru suprafața de teren în cauză (7.520 mp din intravilanul satului Domnestei-Târg, comuna Pufesti, tarla 31, parcela cadastrală 254) în vederea schimbării destinației terenului din “Zona locuințe și dotări complementare” în “Zona industria mobilei, modificare POT și CUT și construire hală producție mobilier, hală depozitare mobilier, clădire tehnică, sediu administrativ”

Indicatorii propuși prin P.U.Z. sunt : POT maxim = 40%, CUT maxim = 0,72.

Documentația P.U.Z. **pentru schimbare destinație teren din “Zona locuințe și dotări complementare” în “Zona industria mobilei, modificare POT și CUT și construire hală producție mobilier, hală depozitare mobilier, clădire tehnică, sediu administrativ”**

este însoțită de acordurile și avizele menționate în Avizul de oportunitate eliberat de Consiliul Județean Vrancea, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, nr. 33/13.10.2023, respectiv:

- Agenția pentru Protecția Mediului Vrancea
- Sucursala de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice Focșani
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vrancea
- CNAIR- D.R.D.P Buzău
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea
- CFR-Sucursala regională C.F.Galați
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Vrancea
- Studiu geotehnic verificat la cerința Ag
- Dovada R.U.R
- Raport de informare și consultare a publicului
- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - C.J. Vrancea
- I.P.J. Vrancea-serviciul rutier
- Sistemul de Gospodărire a apelor Vrancea
- Direcția de Sănătate Publică Vrancea



F7 - Aviz Plan urbanistic zonal
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Comisia tehnică de amenajare
a teritoriului și urbanism
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **Bîznă Elena** reprezentat al SC JABEDROYAL SRL, cu domiciliul/sediul²⁾ în **județul Vrancea**, municipiul/orașul/**comuna** Pufești, satul Pufești, sectorul, cod poștal, str., nr., bl., sc., et., ap., **telefon/fax** 0721023632, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Vrancea cu nr. **7881** din **23.04.2024**, cu completările înregistrate sub nr.10194 din 03.06.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. **19** din **05.06**.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN “ZONĂ LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE” ÎN “ZONĂ INDUSTRIA MOBILEI” MODIFICARE POT ȘI CUT ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE MOBILIER, HALĂ DEPOZITARE MOBILIER, CLĂDIRE TEHNICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV** generat de imobilul⁴⁾:

Terenul care a generat PUZ se află situat în comuna Pufești, sat Domnești-Târg, str., conform PUG aprobat prin HCL Pufești, nr.4/2000, T31, P 254, în suprafață de 7548 mp (măsurată), din acte 7520 mp și este proprietatea SC JABEDROYAL SRL în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 2656 din 09.06.2023, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 51425, teren intravilan-arabil situat în zona de locuințe și funcțiuni complementare, UTR11, conform PUG Comuna Pufești.

Prin prezenta documentație de urbanism se propun reglementări noi pentru terenul generator de PUZ, ce constă în schimbarea destinației din zonă de locuințe și dotări complementare în zonă industrială, modificări de POT și CUT, construire hală de producție, hală depozitare, clădire tehnică și sediu administrativ.

Inițiator: Bîznă Elena reprezentat al SC JABEDROYAL SRL
Proiectant: Cabinet Individual de Arhitectură Florin Mândru
Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh Florin Mândru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul studiat este o zonă cu funcțiunea de locuințe și dotări complementare, întreaga zonă fiind în plină extindere și modernizare.

Terenul este mărginit de următoarele:

- la Nord - pe această latură terenul generator de PUZ se învecinează cu un alt lot de teren proprietatea persoanelor fizice sau juridice identificat prin nr. cadastral 53316

- **circulații și accese:** Accesul în teren se va realiza din drumul național DN2 (E85). Accesul va asigura circulația dintr-un singur sens și va fi prevăzut cu insulă semnalizată încadrată cu borduri.
- **echipare tehnico-edilitară:** Terenul analizat nu are posibilitatea racordării la rețele edilitare de distribuție a apei potabile și canalizarea apelor uzate. Unitatea va fi alimentată cu apă din subteran prin puț forat și evacuarea apelor uzate în bazin decantor vidanjabil betonat ecologic.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face 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.Z.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 32 din 28.06.2023, emis de Primăria Comunei Pufești.

- la EST - pe această latură terenul generator de PUZ se învecinează cu teren a cărui reglementare juridică nu se cunoaște + CFR
- la VEST pe această latură terenul generator de PUZ se învecinează cu teren a cărui reglementare juridică nu se cunoaște și DN2

Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ – regim de aliniere și retrageri:

Pe latura NORD – 80m de la limita de proprietate,

Pe la SUD – 150m de la limita de proprietate,

Pe la EST – 50m de la limita de proprietate,

Pe la VEST – 80m de la limita de proprietate,

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Folosința actuală a terenului este – teren arabil intravilan. Destinația terenului conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Pufești este de locuință și dotări complementare.

Se va institui prin P.U.Z zonă industrială.

Pe suprafața de teren de 7.548mp, propusă pentru schimbare destinație se dorește amplasarea unor construcții de producție, depozitare, construcții tehnice, sediu administrativ, construcții și instalații privind echiparea edilitară, circulația și parcarile.

3. Indicatori urbanistici minimali și maximali :

- POT minim propus 20%, CUT minim propus 0,6;
- POT maxim propus 40%, CUT maxim propus 0,72;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților :

Accesul se va realiza din DN2(E85)

Se vor asigura accese carosabile, pietonale și parcaje în interiorul proprietății, în conformitate cu Art.25,26 și 33, coroborate cu Anexele 4 și 5 din R.G.U. aprobat cu HG nr.525/1996; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență.

Spațiile verzi vor fi asigurate în conformitate cu Anexa nr. 6 din R.G.U aprobat prin H.G 525/1996;

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum și de prefederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii.

Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza inclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Obiectivul va fi racordat la rețeaua de energie electrică prin grija investitorului.

Se vor respecta Art.27 și 28 din RGU, investitorul va realiza racordarea obiectivului la utilități (apă, canalizare, gaze), prin extinderi de rețele acolo unde există posibilitatea, sau prin asigurarea acestora în regie proprie.

- Afișarea anunțului la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice din Metodologie - MODEL PANOUL 2, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 32 din 28.06.2023 emis de Primăria Pufești

Achitat taxa de : **100 lei** cu **chitanța**/OP nr. 2867/28.08.2023

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