

**ROMANIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**COMUNA URECHESTI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR. 7**  
**Din 28.02.2019**

**privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentului de urbanism aferent pentru lucrarea „Construire hala dezmembrari auto în comuna Urechesti, judetul Vrancea” în T.47 P.1548, CF 50870, în suprafață totală de 1.540 mp”**

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI URECHESTI, JUDEȚUL VRANCEA,**

Având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată de domnul Bratosin Nistor, primarul comunei Urechesti, prin care se propune aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentului de urbanism aferent pentru lucrarea „Construire hala dezmembrari auto în comuna Urechesti, judetul Vrancea” în T.47 P.1548, CF 50870 în suprafață totală de 1.540 mp”, raportul compartimentului de specialitate nr. 5181/11.12.2018 si avizul favorabil al comisiei de specialitate;
- Solicitarea înregistrată sub nr. 5147/10.12.2018 de către Postolache Marioara, cu domiciliul comuna Vulturu, judetul Vrancea;
- Avizul Consiliului Județean Vrancea nr. 46/20.11.2018 si avizul de oportunitate al Consiliului Județean Vrancea nr. 12/12.04.2018;
- Raportul informarii si consultarii publicului nr. 3756/22.08.2018;
- În conformitate cu prevederile art.5, alin.1 si art.12 din Metodologia aprobata prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii regionale si turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, si Hotararii Consiliului local nr.77/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.
- Prevederile art.5, art.25, alin.(1), art.56, alin.(6) și (7) și ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.23, alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.5), lit.(c) și art.45, alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE**

ART.1 (1) Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal pentru lucrarea „Construire hala dezmembrari auto în comuna Urechesti, judetul Vrancea” și Regulamentului de

urbanism aferent întocmite de proiectant SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL Piatra-Neamt, pentru beneficiarul Postolache Marioara, teritoriul reglementat fiind identificat prin T.47 P.1548, CF 50870, în suprafață totală de 1.540 mp".

(2) Terenul identificat la alin. (1) se introduce în intravilanul comunei Urechesti, județul Vrancea cu destinație de zona mixta-depozite, servicii și funcțiuni complementare.

ART.2 La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART.3 Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 2 ani de la data aprobării acesteia.

ART.4 Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Vrancea, Secția Contencios Administrativ.

ART.5 Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului-județul Vrancea, Primarului comunei Urechesti, beneficiarului, persoanei responsabile cu privire la activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, prin afișare.

**Presedinte de sedinta,  
Abeaboeru Ionel**



**Contrasemneaza,  
Secretar comuna,  
Iordachescu Dorin**

---

# **PUZ – CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA**

***Comuna Urechesti, Sat Urechesti, CF 50870***

---

Beneficiar:

**POSTOLACHE IOAN SI MARIOARA – com. Vultur, sat. Botirlau, jud. Vrancea**

---

PUZ " CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA " - Urechesi

2017

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA**  
2. Adresa: Comuna Urechesi, Sat Urechesi, judet Vrancea  
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt,**  
master urbanist TIMOTEI FECIORU  
4. Beneficiar : **POSTOLACHE IOAN SI MARIOARA – com. Vultur, sat.**  
**Botirlau, jud. Vrancea**  
5. Data : iunie 2017 ;

### Sef de proiect

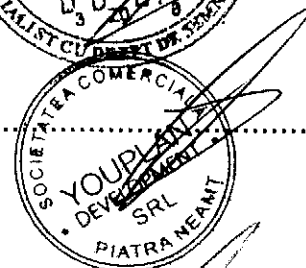
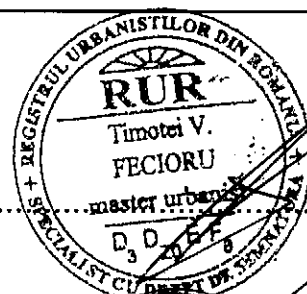
Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....



## CONTINUT

### MEMORIU GENERAL :

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrare in judetul Vrancea, in raport cu vecinatatile
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatii
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei
- 2.8. Disfunctionalitati

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Elemente esentiale ale temei de proiectare
- 3.3. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificarea functionala, reglementari, bilant, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 27 / 07.10.2017

|    |                                                                      |                      |
|----|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. | INCADRARE IN JUDETUL VRANCEA; INCADRARE IN ZONA                      | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA                                                   | SC 1: 500            |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE                                | SC 1: 500            |
| 4. | REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA                  | SC 1: 500            |
| 5. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA                                      | SC 1: 500            |
| 6. | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR | SC 1: 500            |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA**  
2. Adresa: Comuna Urechesi, Sat Urechesi, judet Vrancea  
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt**  
master urbanist TIMOTEI FECIORU  
4. Beneficiar : **POSTOLACHE IOAN SI MARIOARA – com. Vultur, sat. Botirlau, jud. Vrancea**  
5. Data : iunie 2017 ;

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei " hale dezmembrari auto " pe un teren cu suprafata de **1540,00 mp**. Terenul este situat in intravilanul localitatii Urechesi, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 27 din 07.11.2016 eliberat de Primaria Comunei Urechesi, jud. Vrancea s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire cladiri cu o alta functiune decat functiunea specifica zonei conform PUG se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominant si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 1540,00mp si este formata dintr-o singura parcela: CF 50870

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

#### 1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA URECHESTI, JUD. VRANCEA si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 26/2004 si HCL 36/2014;
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;

- Tema de proiectare;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Incadrarea in judetul Vrancea, incadrare in zona

#### Evolutie istorica

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Marginea de Sus a județului Râmnicu Sărat și era formată din satele Urechești și Palanca, având în total 1675 de locuitori. În comună funcționau trei biserici (una la schitul Vărzărești, alta în Urechești ridicată de familia clucerului Toma în 1837 și una în Palanca zidită în 1840) și o școală fondată în 1892. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în plasa Plăinești, cu o populație de 2610 locuitori.

În 1950, ea a fost arondată raionului Focșani din regiunea Putna, apoi (după 1952) din regiunea Bârlad și (după 1956) din regiunea Galați. La reorganizarea administrativă din 1968, comuna Urechești a trecut la județul Vrancea și i s-au arondat și satele comunei desființate Popești, în vreme ce satele Palanca și Toharca (ultimul apărut între timp) au fost desființate și comasate cu satul Urechești. Comuna Popești s-a separat din nou în 2003.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Urechești se ridică la 2.532 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.736 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,54%). Pentru 3,63% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

#### Incadrare in raport cu vecinatatile

Situata pe DN 2 (E 85), comuna Urechesti se afla in partea de sud a judetului Vrancea, la 20 km. de municipiul Focsani, intr-o zona ce cuprinde deal, stepa si silvostepa, adica padure, vii, arabil si pasune, permitand astfel dezvoltarea agriculturii si in mai mica masura a zootehniei. Este strabatuta de raul Oreavu ce-si afla izvorul in zona dealurilor Bozu si Coroiul. Are in componenta un singur sat -localitatea Urechesti (sat resedinta de comuna). Vecinii sunt: la nord- comuna Cotesti, la sud- comuna Popesti, la est- comuna Slobozia Ciorasti si Gugesti, la vest- comuna Gura Calitei si Poiana Cristei. Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de drumul judetean 205 B ce face legatura cu DN. 2 (E 85) si comuna Cotesti strabatand localitatea Urechesti. DN 2 (E 85) trece prin partea extrem estica a localitatii Urechesti.

#### Incadrare in Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat la limita teritoriului administrativ al comunei Urechesti, catre partea de sud a teritoriului administrativ al comunei Cotesti. In plansa nr. 1 " Incadrare in judetul Vrancea; Incadrare in zona " este prezentata pozitia parcelei care face obiectul PUZ in relatie cu artera de circulatie majora – drumul european E85/DN2. Reteaua hidrografica este reprezentata la nivelul comunei Urechsti de paraul Oreavu. Circulatia carosabila majora este reprezentata de drumul national DN 2/E85. In vecinatatea imediata a amplasamentului studiat exista o zona destinata locuirii si dotarilor complementare - momentan cu utilizare agricola. Totodata, pe latura nordica, vis-a-vis de o alee este un teren ocupat cu hale, depozite.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc :

- Piata sezoniera de struguri Urechesti;
- terenul se afla la aproximativ 4.5km fata de centrul comunei Urechsti;

- terenul se afla la nord de Casa de vinuri Vingex

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 26/2004 si HCL 36/2014, parcela este situata in intravilanul satului Urechesti, comuna Urechesti. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumurile publice DN2/E85 si o alee, care fac legatura cu trama majora a comunei.

## 2.2 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se încadrează pe campia piemontana a Focsaniului (Ramnicului). Perimetrul se situeaza intr-o zona de ses, cvasiorizontal, caracterizat printr-o energie de relief redusa, panta de 0,5 -1‰. de la nord-vest la sud-est.

Terenul in zona amplasamentului este plan si stabil nemobilat.

Din punct de vedere geologic se regasesc depozite loessoide apartinand terasei vechi, apoi pietrisuri si nisipuri apartinand terasei inferioare.

In zona nu exista riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitatii, mult diminuat in ultimii ani.

- **Din punct de vedere geomorfologic**, zona studiata apartine unitatii majore, cunoscuta in literatura de specialitate, sub denumirea de campia piemontana a Focsaniului (Ramnicului), zona constituita din depozite loessoide apartinand terasei vechi, apoi pietrisuri si nisipuri apartinand terasei inferioare

- **Din punct de vedere geologic**, din cercetarile efectuate a rezultat urmatoarea litologie a terenului:

0.0-0.30 sol vegetal

0.30-1.30 argila prafoasa, cafenie, plastic vartoasa

1.30-2.50 praf argisol cafeniu, plastic consistent

2.50-3.70 praf nisipos, glaben, plastic consistent

4.20-5.00 depozit de nisip fin si mediu, galben

- **Nivelul apei subterane** variaza intre 8,00 la zona de sud la 15,00 m adancime fata de zona de nord. Nu s-a intalnit nivelul hidrostatic in forajul efectuat.

- Amplasamentului ii corespunde clima continentală.

- Prima ninsoare cade aproximativ in ultima decada a lunii noiembrie, iar ultima, catre sfarsitul lunii martie

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta  $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$  cu perioada de revenire de 10 ani si  $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$  cu o perioada de revenire de 50 ani.

- **Adancimea de inghet** in teren natural, cf STAS 6054-77, este de **0,80-0,90 m**.

- **Din punct de vedere seismic**, amplasamentul studiat este incadrat in zona A de intensitate seismica

- Dupa normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare  **$a_g = 0,40g$** .

- Din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin  **$T_c = 1,0 \text{ sec}$** .

- **Din punct de vedere al incadrării in categoria geotehnica**, conform normativ NP 074/2014, lucrarea ce urmeaza a se executa se încadrează, in **categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat**.

- Investigatiile au fost executate conform NP 074/2014 "Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare" si STAS 1242/4-85, Anexa B, Tabel 17, se poate estima presiunea conventionala astfel:  **$P_{conv} = 180 \text{ kPa}$**

- Betoanele pentru fundatii se vor turna avandu-se grija ca terenul sa nu se degradeze prin actiunea ploilor sau a caldurii excesive, recomandandu-se a se depune imediat dupa finisarea gropii, in vederea evitarii fenomenului de umflare si uscare.
- La proiectarea si executarea lucrarilor se va tine cont de Normativul NP112-2004.
- Se recomanda ca executia lucrarilor de fundare si amenajare a incintei sa se desfasoare cu asistenta tehnica de specialitate.
- In cazul unor neconcordanțe ale terenului cu prezentele date constatate la finalul excavatiilor se recomanda avizarea terenului de fundare de catre persoane de specialitate.
- La elementele constructiilor supuse actiunii laterale sau ascendente (prin absorbtie capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va sistematiza terenul pe verticala avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investitiei, prin măsuri adecvate ( trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurandu-se scurgerea apelor pluviale catre un emisar.
- La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ( $tg. B = h/b$ ) să nu depășească valoarea 1/0,67 Normativ C.169-88).

### 2.3 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drumurile publice DN2/E85 si o alee cu care se invecineaza pe latura de sud-est si nord-est. Aleea este de pamant si neamenajata din punct de vedere al profilului transversal. DN2/E85 este prevazut cu covor asfaltic si este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 27 din 07.10.2016, a prevederilor Ordonantei Guvernului nr.43/1997 republicata, completata si modificata cu privire la regimul juridic al drumurilor, prevederile Ordinului nr. 50/1998 cu privire la proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale, se vor face propuneri privind modernizarea in profil transversal a drumurilor publice atat din punct de vedere al rigolelor, trotuarelor, ampriza si imbracamintii asfaltice, cat si in ceea ce priveste accesul spre DN2/E85 printr-un drum colector.

In plansa nr. 2" Situatia existenta" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile publice din vecinatate.

Traficul major in vecinatatea amplasamentului se realizeaza pe drumul national DN2/E85 (la sud-est de amplasament).

### 2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 2. " Situatia existenta " sc 1 : 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** comunei Urechesi, judet Vrancea si este format dintr-o parcela care are urmatoarele repere urbane :

1. Parcela cu **S= 1540 mp**, arabil si curs constructii, intravilan, NC 50870 si urmatorii vecini:

Nord-est : alee – pe o distanta de 70.00 m ;

Sud-Est : drum national DN2 – pe o distanta de 22.01 m ;

Sud-vest : CF 50869 lotul nr. 2 – pe o distanta de 70.00 m ;

Nord-Vest : Apostol Vasile nr. Cad. 50789 – pe o distanta de 22.00 m ;

Conform prevederilor Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicata, realizarea

PUZ " CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA " - Urechesi

2017

**investitiei propuse implica schimbarea functiunii terenului si se poate realiza numai in baza unui Plan Urbanistic Zonal intocmit conform legislatiei in vigoare si numai dupa obtinerea in prealabil a unui aviz de oportunitate.**

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ (parcela proprietate a beneficiarului nu este imprejmuita si nu este ocupata cu constructii.

Categoria de folosinta a terenurilor este : arabil, curs constructii, - intravilan.

Parcela din vecinatatea amplasamentului studiat ( vecinatatea nordica ) este construita - cu hale si depozite.

Parcela din vecinatatea amplasamentului studiat ( vecinatatea sudica ) nu este construita.

## 2.5 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de alimentare cu apa si electricitate. Nu exista retea de canalizare si gaz. Canalizarea va fi rezolvata in sistem independent, printr-o fosa septica ecologica vidanjabila.

Se vor propune platforme precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

## 2.6 Probleme de mediu

- Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.
- Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.
- Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem privat : retea de apa, electricitate, fosa septica vidanjabila, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.
- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament : investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate ( containere etans), iar investitorii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la deponia ecologica cea mai apropiata.

## 2.7 Optiuni ale populatiei

Comuna Urechesi, cu o populatie inregistrata la recensamantul din anul 2011 de 2532 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) se afla in aria de influenta a orasului Focsani. Datorita preturilor terenurilor din zona, investitorii doresc dezvoltarea unei afaceri, iar legaturile rutiere bune cu vecinatatile incurajeaza dezvoltarea zonelor mixte (depozite, servicii, functiuni complementare) si presupune dotari de servicii pe masura.

Documentatia de urbanism "PUZ – CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA" a parcurs procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 ( panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatial public, anunturi in mass media, avizier, etc) iar la finalul etapei de informare nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii Urechesi prin imbunatatirea echiparii tehnico edilitare, modernizarea infrastructurii rutiere, sporirea locurilor de munca pe piata muncii.

## 2.8 Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente prezentate anterior, a concluziilor studiilor de fundamentare care au stat la baza intocmirii documentatiei PUZ ( studiu geotehnic, studiu de oportunitate) s-a constatat ca amplasamentul nu prezinta disfunctionalitati majore.

Aspectele ce vor trebui sa retina atentia investitorilor tin de:

- realizarea cu prioritate a drumului colector - modernizarea infrastructurii rutiere;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a investitiei propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (depozite, hale), lipsa oricaror valori de patrimoniu ce necesita protectie permite si favorizeaza realizarea investitiei private.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile, iar distantele de siguranta prevazute de legislatia in vigoare ( zona de protectie si siguranta drum national, distante prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, distantele impuse de Codul Civil actualizat, etc) sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematiei constatate:

- asanarea zonei ( taierea vegetatiei crescute haotic, spontan fara valoare dendrologica);
- se impune realizarea unui drum colector - paralel cu drumul national DN2 ;
- concomitant cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului intrucat terenul are tendinta de baltire a apei din precipitatii;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.

### 3.2 Elemente esentiale ale temei de proiectare

**Obiectul activitatii:** hala dezmembrari auto

Activitatile principale:

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;
- Se va construi o cladire noua, regim de inaltime parter inalt, de tip " hala" cu destinatia hala dezmembrari auto. Cladirea se va amplasa in zona de fund de lot a parcelei studiate.

PUZ "CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA" - Urechesi

2017

- Cladirea propusa va fi bransata la echipamentele edilitare rezolvate in sistem public/privat.
- Se vor organiza alei perimetrale necesare desfasurarii activitatii propuse, locuri de parcare pentru vizitatori si pentru angajati
- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie - in proportie de minim 5% din suprafata terenului, cu respectarea prevederilor RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, Anexa 6 – Spatii verzi si plantate.

Se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicata, prevederile Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, prevederile Ordonantei Guvernului nr.43/1997 republicata privind regimul juridic al drumurilor.

**Aprovizionarea si desfacerea** se va face cu autovehicule de dimensiuni mici (autoturisme) si medii (autocamioane) prevazute cu platforma, remorca sau bena.

**Forta de munca estimata:** cca 3 salariati;

**Accesul clientilor** se va face cu autovehicule de dimensiuni mici (autoturisme) si medii .

### 3.3 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 26/2004 si HCL 36/2014, parcela este situata in intravilanul comunei Urechesi. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumurile publice - alee si DN2/E85 care fac legatura cu trama majora a comunei.

Pentru suprafata de teren situata in intravilanul comunei Urechesi, judet Vrancea, exista urmatorii indicatori urbanistici prestabiliti: POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.60

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire cladiri cu o alta functiune decat functiunea specifica zonei conform PUG se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Consiliul Local al comunei Urechesi a avizat favorabil " PUZ – CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA" in sedinta din data de ..... potrivit avizului nr. ....

### 3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o usoara declivitate (aproape plan). Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra noul ansamblu, nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie spontana, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare. In afara terenului studiat (vecinatati), situatia este similara cu cea prezentata anterior, cu exceptia terenului aflat vis-a-vis de aleea de la nord, care este ocupat de constructii tip hala si depozite.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri natural semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Activitatea de colectare si tratare a vehiculelor scoase din uz (dezasamblarea masinilor si echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor si recuperarea materialelor reciclabile sortate) se desfasoara pe o suprafata de 1540 mp.

In cadrul obiectivului sunt desfasurate urmatoarele activitati : dezmembrari auto, comert cu ridicata al deseurilor si resturilor si comert cu piese si accesorii pentru autovehicule.

In cea ce priveste zona de depozitare a deseurilor rezultate din dezmembrari, pe platforma betonata, partial acoperita sunt amenajate zone distincte pentru stocarea selectiva a acestora pana la eliminarea/valorificarea lor :

Elementele de la dezmembrarea mijloacelor auto, reperele si accesorii ce pot fi utilizate ca piese de schimb sunt depozitate intr-un spatiu inchis (hala cu Ac<sub>d</sub> = 400 mp.) ;

Bateriile si acumulatorii uzati sunt depozitati intr-un spatiu special amenajat (bazin betonat impermeabilizat prevazut cu gratar metalic, placat antiacid cu dimensiunile de 1,5x1,5x1,0 m) si predate unitatilor autorizate de valorificare a acestora, fara a se face golirea lor;

Anvelopele uzate sunt depozitate intr-un spatiu betonat, imprejmuit cu plasa de sarma ;  
Uleiul uzat provenit de la dezmembrarea mijloacelor auto este colectat in recipient metalic inchis, amplasat pe platforma betonata intr-un spatiu imprejmuit ;

Deseurile metalice, nemetalice, deseurile din sticla, mase plastice, textile ce urmeaza a fi valorificate ca deseuri sunt stocate pe platforma betonata in zone compartimentate si delimitate pana la eliminare de pe incinta in vederea valorificarii lor ;

Zona de lucru este impartita astfel:

a) zona de livrare: primirea autovehiculelor uzate, societatea a fost pregatita pentru primirea lor.

b) zona de depozitare preliminara a vehiculelor care nu au fost tratate prealabil: acestea sunt stocate pe o platforma betonata pentru a se evita poluarea solului.

c) zona de pretratare a vehiculelor scoase din uz: pretratarea incepe cu operatiunea de indepartare a acumulatorilor, demontarea rezervorului de combustibil lichid si separarea in butoaie a combustibilului existent, a lichidului de frana, a lichidului de spalare a parbrizului, a lichidului de racire, uleiul de motor, a filtrelor de ulei, masele plastice, textilele si lemnul ;  
Anvelopele uzate sunt depozitate intr-un spatiu betonat, imprejmuit cu plasa de sarma ;

d) zona de depozitare a vehiculelor pretratate;

e) zona de dezmembrare:

- vehiculele sunt dezmembrate pe platforma betonata;
- se separa materialele feroase de materialele neferoase, deseurile textile, parbrizele,
- precum si eventualele resturi de carburant si uleiuri;
- tabla se dezmembreaza cu ajutorul trusei de scule dotata cu flex si fierastrau electric
- pentru taiat metale;

f) zona de stocare a partilor reutilizabile care nu contin fluide;

g) zona de stocare a partilor reutilizabile care contin fluide;

h) zona de stocare a deseurilor solide pentru reciclare/ valorificare energetica/ eliminare;

i) zona de stocare a deseurilor fluide pentru reciclare/ valorificare energetica/ eliminare;

j) zona de stocare a vehiculelor dezmembrate ce vor fi transportate catre shredder;

**5. Produse si subproduse obtinute – cantitati, destinatie:**

Din activitatea de colectare si tratare VSU desfasurata in cadrul obiectivului rezulta urmatoarele deseuri:

- Deseuri metalice feroase si neferoase, hartie, baterii si acumulatori auto, deseurile din sticla, cauciuc (anvelope uzate), deseuri textile, materiale plastice, filtre de ulei rezultate din tratarea vehiculelor scoase din uz;
- Deseuri lichide: uleiuri uzate, lichid de frina, lichid de racire (antigel), rezultate din tratarea vehiculelor scoase din uz;

Destinatie: produsele obtinute din activitatea de dezmembrare, sunt comercializate. *CTAD*

**3.5 Modernizarea circulatiei**

In plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansa nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din spatiul public al drumului colector propus prin intermediul unor racorduri private realizate pe cheltuiala beneficiarului. Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei. Totodata, accesul carosabil si pietonal se poate asigura de pe aleea situata pe latura de nord-vest.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public: alee si DN2/E85.

- **Modernizarea in profil transversal prin construirea drumului colector nu presupune schimbari ale regimului juridic al proprietatii prin trecerea din proprietate privata a beneficiarului in domeniul public de interes local, intrucat drumul va fi realizat in regim privat de catre beneficiar.**

- Locurile de parcare necesare desfasurarii activitatii au fost calculate conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje. Acestea au fost organizate pe sectoare, dispuse in pachete, perpendicular pe axul circulatiei din incinta.

- Latimea aleii carosabile din incinta are o latime prevazuta de minim 7.0 m – 10,0 m. Alea carosabila se dezvoltă axial si deserveste intreaga incinta a beneficiarului.

**3.6 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Terenul care face obiectul PUZ-ului proprietate privata a persoanelor fizice enumerate anterior, in suprafata de **1540,00 mp**, se structureaza conform plansei nr. 4.1. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4.2 «REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune schimbarea functiunii din zona de locuire si dotari complementare in zona mixta - depozite, servicii si functiuni complementare (hala dezmembrari auto)**
- Se propune realizarea unui drum colector paralel cu DN2 pentru realizarea accesului principal carosabil si pietonal pe parcela
- **Se propune cresterea indicatorilor POT si CUT pentru o ocupare intensiva a terenului, in vederea prezervarii resurselor de teren ale localitatii, limitarii extinderii pe orizontala a localitatilor si folosirea eficienta a terenului, astfel:**
  - POT existent = 30%
  - CUT existent = 0.6
  - POT maxim propus = 60%

- CUT maxim propus =1
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii in care se amenajeaza spatiul cu functiunea zona mixta - depozite, servicii, functiuni complementare (hala dezmembrari auto)**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim S/D+P+1E;
- Se propune construirea unei hale dezmembrari auto cu regim de inaltime parter inalt, amprenta la sol a cladirii propuse este de **400.00 mp**;
  - Latime maxima (latura mare): 20 m;
  - Latime maxima (latura mica) : 20 m;
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - retragere minima de 0.60 m fata de limitele laterale ale proprietatii;
  - retragere minima de 0.60 m fata de limita posterioara a proprietatii;
  - retragere minima de 12,675 m fata de limita proprietatii spre sud-est;
- Cladirea destinata - hala dezmembrari auto va avea fatada de sud-est tratata ca fatada principala.
- Se stabileste accesul principal carosabil si pietonal pe parcela din drumul colector- pe latura de sud -est.
- Se stabileste accesul secundar carosabil si pietonal pe parcela din drumul colector- pe latura de nord-vest.
- Circulatia carosabila si zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul tehnologic sa nu fie stanjenit ( vezi planşa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si planşa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Se dezvoltă o circulație carosabila in incinta cu latimea de 7,0 m– 10,0 m.
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi, a echipamentelor edilitare si a edificabilului propus, se amenajeaza ca platforma carosabila cu balast/piatra sparta/beton/pavele sau asfalt.
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- Se propune amplasarea unei fose septice vidanjabile

STATU  
46 20.11.18  


### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

- **SUPRAFATA TEREN CARE FACE OBIECTUL PUZ : 1540 MP**
- din care :
  - - SUPRAFATA CONSTRUITA (SC): **400,00 MP**
  - - SUPRAFATA DESFASURATA (SD): **800,00 MP**
  - - SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN INCINTA, ALTE AMENAJARI : **665 MP**
  - - SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI : **201 MP**
  - - SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR (drum colector) : **274 MP**
- **FUNCTIUNE TEREN: ZONA mixta - depozite, servicii, functiuni complementare (hala dezmembrari auto)**
- **INDICATORI URBANISTICI ( valori maxime ) : POT max = 60%; CUT max = 1,0; REGIM DE INALTIME maxim S/D+P+1E**

In planşa nr. 3. – " Reglementari urbanistice – Zonificare" si planşa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

### 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare ( plansa nr. 4)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament functioneaza niste hale si depozite ce isi asigura utilitatile in sistem privat si public, cu posibilitate de bransare la utilitatile publice in momentul realizarii acestora.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reseaua electrica existenta.

Iluminatul interior al incintei se va realiza cu stalpi metalici, cu leduri.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem public, printr-o gospodarie de apa avand drept sursa reseaua stradala de apa.

#### **Canalizarea menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin retea proprie de canalizare racordata la o fosa septica vidanjabila amplasata pe parcela proprietate privata a beneficiarului.

Solutia reprezinta un provizorat pana la realizarea sistemului de canalizare al zonei.

#### **Canalizarea pluviala**

Avand in vedere prevederile legislatiei de mediu privind activitatea de colectare a vehiculelor scoase din uz (VSU), societatea are obligatia sa detina instalatii de epurare aapelor, inclusiv a apelor meteorice in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Platforma betonata din incinta are panta spre o rigola din beton situata pe latura de nord a incintei (L= 24 m, L= 0,40 m, H= 0,40 cm). Evacuarea apelor pluviale de pe invelitoare se va face cu ajutorul jgheburilor si burlanelor din tabla la exterior, pe platforma betonata cu pante catre rigola carosabila.

Apele pluviale potential poluate cu produse petroliere de pe platforma sunt preluate de rigola carosabila (24 x 0.40 x 0.40 cm) si evacuate printr-o conducta PVC Dn 200 mm intr-un bazin de retentie, apoi sunt tratate in separatorul de hidrocarburi. Dupa preepurarea in separator apele sunt dirijate catre fosa betonata vidanjabila.

Parametrii efluentului epurat se vor înscrie în concentratiile maxime admise de normativul NTPA - 002/2005.

Hidrocarburi din separator vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract.

Apele colectate de pe platformele betonate, susceptibile a contine hidrocarburi provenite de la autovehicule vor fi directionate catre separator de grasimi si hidrocarburi.

Separatorul de produse petroliere este cilindric, orizontal, realizat din fibra de sticla.

Principiul de functionare al separatorului de hidrocarburi se bazeaza pe diferenta de greutate specifica intre apa si hidrocarburi, respectiv a materialelor solide aflate in apele reziduale astfel:

- apele pluviale continand reziduri de ulei si hidrocarburi sunt colectate de pe platforma prin rigola din beton cu gratar din beton, carosabila, 50 x 30 cm, si preluate apoi printr-un colector PVC Dn 200 mm.

Apele pluviale intra mai intai in bazinul de retentie din care sunt pompate in separator printr-un dispozitiv de linistire si uniformizare. Pe masura ce apa uzata curge lent si uniform prin corpul principal al separatorului, particulele grosiere si materiile solide in suspensie se decanteaza in partea inferioara (trapa de namol) formand un strat de namol iar uleiul si hidrocarburile, fiind mai usoare decat apa se ridica la suprafata.

- datorita compartimentarii interioare si constructiei speciale a dispozitivului de iesire, este permisa numai evacuarea apei filtrate, namolul, uleiurile si hidrocarburile fiind retinute in interior. Din aceste motive separatoarele de hidrocarburi nu necesita sursa externa de energie sau substante chimice.

Separatorul de hidrocarburi este prevazut cu sistem de inchidere automata (calibrat pentru fluide cu densitati intre 0.85 si 0.95 g/cmc). Astfel in momentul in care patura de hidrocarburi acumulata depaseste capacitatea pentru care a fost prevazut separatorul, dispozitivul de inchidere automata obtureaza iesirea din separator, nepermitand deversarea hidrocarburilor in mediul inconjurator. Separatorul de hidrocarburi este realizat in varianta compacta, trapa de namol, inchizatorul automat si filtrul coalescent aflandu-se intrun singur recipient realizat din poliesteri armati cu fibra de sticla. Acest lucru duce la o economie de spatiu si la reducerea costurilor instalare. La partea superioara prezinta doua guri de vizitare care sunt folosite pentru prelevarea de probe si pentru evacuarea namolului si a hidrocarburilor retinute de acesta.

Uleiul colectat intre fanta si peretele separatorului se colecteaza prin intermediul capacului carosabil cu ajutorul unei cupe din tabla si depozitat intr-un rezervor, ulei ce va este preluat de o firma specializata.

#### **Alimentarea cu gaze**

Nu este cazul

#### **Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere**

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna existenti in vecinatate si pe stalpii de iluminat din interiorul proprietatii beneficiarului.

#### **Gospodaria comunală**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in containere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia ecologica cea mai apropiata.

### **3.8 Protectia mediului**

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a apelor uzate rezultate in urma demontarii masinilor (se vor trece obligatoriu prin separatorul de grasimi si separatoare hidrocarburi) si a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containere amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica cea mai apropiata.

- Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului cu specii rezistente la gaz, zgomot si fum.
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.
- Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.
- Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

- Se vor respecta prevederile H.G. nr.2406/2004, privind gestionarea vehiculelor scoase din uz referitor la activitatea de tratare, recuperare, reciclarea vehiculelor scoase din uz, inclusiv a componentelor si materialelor acestora.
- Sa respecte prevederile art.8 din H.G.170/2004 privind gestionarea anvelopelor uzate, referitoare la interdictiile privind abandonarea pe sol, prin ingropare, sa nu le incinereze si la obligatia de a le preda persoanelor juridice autorizate in activitatea de colectare a anvelopelor uzate.
- Sa respecte prevederile H.G.235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate de catre persoanele fizice si juridice care genereaza sau detin uleiuri uzate.
- Sa asigure colectarea si depozitarea selectiva a deseurilor (fier vechi, anvelope uzate, ulei uzat), in vederea valorificarii prin unitati specializate, cu respectarea permanenta a prevederilor Legii nr.426/2001 pentru aprobarea OUG nr.78/2000 privind regimul deseurilor, completata si modificata prin OUG nr.61/2006 si a HG 621/2005 modificata prin HG nr.1871/2006.
- Sa asigure intretinerea si functionarea instalatiei de preepurare, a retelelor de canalizare si a bazinului vidanjabil ;
- Sa asigure vidanjarea permanenta a bazinului de colectare a apelor uzate menajere, astfel incat sa evite deversarea acestora pe amplasament, sau pe terenurile din zona si sa transmita la A.P.M. Vrancea factura si avizul de transport la solicitarea acestora.
- Sa asigure transportarea deseurilor menajere la o rampa autorizata sau la o statie de transfer pe baza de contract.
- Este obligatorie monitorizarea gestiunii deseurilor conform HG nr.856/2002 si raportarea evidentei la APM Vrancea la termenele impuse in autorizatia de mediu sau la cererea APM.
- Sa valorifice/elimine deseurile rezultate din activitate prin unitati autorizate, pe baza de contract, avize etc.
- Sa verifice si sa mentina in bune conditii starea tehnica a retelei de canalizare din incinta formata din separatorul de hidrocarburi prevazut, spatiu de sedimentare si bazinul vidanjabil.
- Sa respecte prevederile H.G.1132/2008 privind regimul bateriilor si acumulatorilor care contin substante periculoase, referitoare la interdictiile privind abandonarea, deteriorarea carcaselor bateriilor si acumulatorilor uzati si la obligatiile persoanelor fizice si juridice autorizate in activitatea de colectare a bateriilor si acumulatorilor uzati.
- Sa detina in incinta obiectivului un stoc de material absorbant pentru absorbtia eventualelor pierderi de produse petroliere.
- Sa ia masuri de intretinere si infrumusetare a cladirilor, curtii, imprejurimilor si a spatiilor verzi din apropiere, precum si de extindere a perdelei arboricole, in scopul asigurarii capacitatii de regenerare a atmosferei si protectiei fonice.
- Să respecte obiectivele de reutilizare și valorificare menționate la art.15 din HG 2406/2004 (M.O. 32/11.01.2005) privind gestionarea vehiculelor scoase din uz.
- Sa respecte prevederile H.G.1061/septembrie 2008, privind transportul deseurilor. Predarea deseurilor catre o societate autorizata se face prin completarea formularelor din anexele 1,2 sau 3, dupa cum deseurile sunt (periculoase sau nepericuloase).

46. 20.11.13

*[Signature]*

**1. Protecția calității apelor :**

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

**2. Protecția aerului :**

În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf de la autovehiculele utilizate. Conform estimărilor, debitele masive ale poluanților emisi în atmosfera de la utilaje folosite la realizarea investiției propuse (tractor, buldo-excavator, remorcă) și cele utilizate la punerea în funcțiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

**3. Protecția solului și subsolului :**

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrefianți pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalici și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Obiectivul va fi dotat cu containere pentru colectarea deșeurilor menajere și asimilate.

**4. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice :**

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, întrucât nu este cazul. Terenul din zona studiată este bun pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zonă, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care transportă marfa, precum și praful (pulberi în suspensii) rezultate în urma transportului cu mijloace de transport.

**5. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public :**

Identificarea obiectivelor de interes public : în vecinătatea zonei nu există obiective de interes public. Distanța față de așezările umane (prima locuință) este de cca. 270 m. Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

**6. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament :**

Investiția propusă nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate ( containere etans), iar investitorii vor încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la deponia ecologică cea mai apropiată.

**Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întinde printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.**

**3.9 Obiective de utilitate publică**

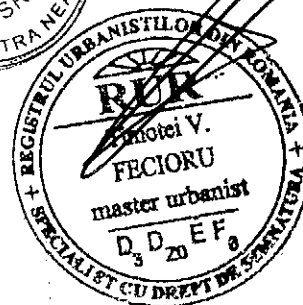
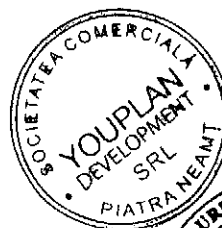
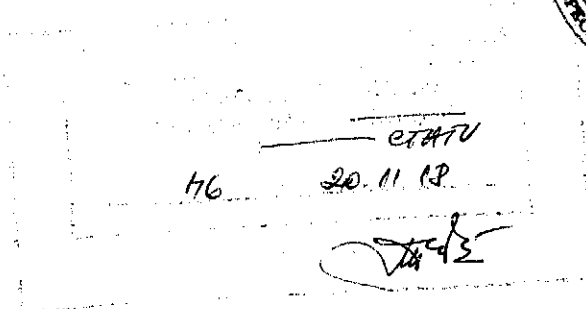
Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu sunt afectate proprietățile riverine (proprietăți private) amplasamentului.

Prin realizarea drumului colector **nu se propun schimbări ale regimului juridic** asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din teren proprietate privată a beneficiarului în teren domeniu public de interes local.

h/g  
20.11.18  
[Signature]

**4. CONCLUZII**

- Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenului CF50870 din zona locuire si dotari complementare in zona mixta - (depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto) - (nepoluante).
- Investitorii vor executa sistematizarea verticala a terenului fara a afecta proprietatile invecinate;
- Deoarece zona nu dispune de retea de canalizare menajera si gaze naturale, se va realiza echiparea investitiei propuse cu utilitatile necesare unei bune functionari a ansamblului (sistem local prin eforturile private ale investitorilor).
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Se propune modificarea indicatorilor POT si CUT a unei suprafete de **1540 mp** pentru cresterea eficientei utilizarii terenului; se propune un regim maxim de inaltime de **S/D+P+2E/1E+M**
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT maxim= 60 % ; CUT maxim= 1,0; regim maxim de inaltime maxims/D+P+1E**
- Se va realiza un drum colector pentru asigurarea accesului principal pe parcela
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 5%.

Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO IN COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA" comuna Urechesi, sat Urechesi, jud. Vrancea, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL ( Consiliul Local al Comunei Urechesi ).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **COMUNA URECHESTI, JUDETUL VRANCEA** aprobat prin HCL 26/2004 si HCL 36/2014.

46 20.11.18

CTAV  
DAE

**3.1.** Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

**3.1.1.** o suprafata de **1540 mp (din masuratori 1540 mp)** conform extrasului de carte funciara, destinata construirii unei hale auto si implicit schimbarii de functiune din zona de locuinte si dotari complementare in zona mixta (depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto), cu indicatori urbanistici POT si CUT modificati: POT propus = 60%, CUT propus=1.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelelor care fac obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in Tarlaua 47, Parcela 154, **numar cadastral: CF 50870**

**3.2.** Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « zona mixta (depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto) ».

**3.3.** Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

CTARU  
hg 20.11.17  
[Signature]

**4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

**4.1.1.** Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

**4.2.** Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

**4.3.** Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte si functiuni complementare. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

**4.4.** In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (put apa potabila, hidrofor), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

#### **Utilizari permise cu conditii**

**a.** Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico - edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

**5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.**

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii de unei singuri functiuni : zona mixta (depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto).

a. Teritoriului studiat in PUZ i se propune modificarea functiunii si indicatorilor POT si CUT si se incadreaza conform PUG la zona de locuinte si functiuni complementare - o singura subunitate functionala.

a.1. Functiunea dominanta propusa a parcelei care face obiectul PUZ : zona mixta (depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto).

a.2. In plansa nr. 3.« REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE »si plansa nr.4. "REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA", este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

#### REGLEMENTARI URBANISTICE

**HALA DEZMEMBRARI AUTO:** hala - parter inalt

**CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA:** publica (in afara-parceleii), pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

**SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE**

**ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA:** gospodarie de apa( put apa, hidrofor),retele edilitare, platforma precollectare deseuri menajere (cu pubele)

**DRUM COLECTOR PROPUS:** fasie de teren necesara realizarii unui drum colector prin care se poate asigura accesul pe parcela din drumul national/european, dar care va fi cedata domeniului public ulterior, in cazul unei exproprii pentru cauza de utilitate publica

### 5. ZONA MIXTA (DEPOZITE, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)-HALA DEZMEMBRARI AUTO

**5.1. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**5.1.1.** Subzona aferenta ansamblului de constructii - hala dezmembrari auto;

**5.1.2.** Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare;

**5.1.3.** Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

**5.1.4.** Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, platforma betonata, parcare si stationare autovehicule pentru transport, personalul de deservire (salariati) si clienti;

**5.1.5.** Subzona aferenta terenului propus pentru realizare drum colector;

**5.2. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ :

a. zona mixta (depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto), alte functiuni in relatie directa cu functionarea ansamblului propus - hala dezmembrari auto.

**5.3.Functiuni complementare functiunii industriale.**

Sunt admise: componenta sociala (spatii pentru birouri, grupuri sanitare, sali de sedinta, sali de mese, hol, casa scarii, birou administrativ, etc), componenta tehnica ( aici se vor amplasa echipamentele edilitare prevazute la interior - spatii tehnice, camera centrala, etc); pe parcela

sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje), pietonala, platforma betonata, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico - edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunale (depozitarea temporara a deseurilor menajere). Se admite construirea unei locuinte de serviciu sau a unui apartament de raport, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii.

**5.4. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune "zona mixta - depozite, servicii, functiuni complementare - hala dezmembrari auto"

– toate utilizarile stabilite in PUZ, conform art. 5.1. si 5.2.

**5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**5.5.1.** In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

**5.5.2.** Edificabilul propus va respecta reglementarile propuse prin planșa 3. "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE" si planșa nr. 4. "REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA", coroborate cu prevederile din profilele transversal propuse.

**5.5.3.** Se admit oricare dintre prevederile art. 5.1. cu respectarea zonelor de protectie si siguranta, zonele de protectie pe baza normelor sanitare impuse de legislatia in vigoare si avizatori.

**5.5.4.** Se admite realizarea cladirii propuse care se va inscrie in limita edificabilului maxim admis.

**5.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor si cladirilor

**5.6.1.** Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.

**5.6.2.** Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

**5.6.3.** Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia unei singure locuinte de serviciu integrata in corpul administrativ, daca este cazul.

**5.6.4.** Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

**5.6.5.** Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

**5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI )**

**5.7.1.** Activitatea propusa "zona mixta - depozite, servicii, functiuni complementare", respectiv hala dezmembrari auto - va ocupa integral parcela si nu propune divizarea acesteia.

**5.7.2.** Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specific functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste attributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

**5.7.4.** Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.114/2014 privind sanatatea populatiei.

**5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

5.8.1. Nu se impune o distanta minima fara de aliniament si nu se impune o aliniere care trebuie respectata. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

**5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

5.9.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale si posterioare la o distanta minima de 0,60 m, conform codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in planșa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

**5.10. CIRCULATII SI ACCESE**

5.10.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

5.10.2. Căile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza( ansamblu).

5.10.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

5.10.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - drumul de exploatare de pe latura de nord-est si DN2/E85 prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe DN2/E85 se face indirect, prin intermediul unui drum colector propus.

5.10.5. Spatiile destinate circulatiilor trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

5.10.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

**5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

5.11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

5.11.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

5.11.3. Au fost propuse parcaje pentru masini mici( salariati si personalul de conducere) si parcaje pentru autoutilitare, organizate in pachete, dispuse perpendicular pe alea carosabila din incinta.

**5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

5.12.1. Inaltimea maxima admisa va fi S/D+P+2E/1E+M (subsol sau demisol + parter+ doua etaje sau etaj si mansarda; Nu se specifica o inaltime maxima admisa.

5.12.2. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai joasa a terenului neamenajat pana in punctul cel mai inalt al cladirii (coama sau atic).

**5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

5.13.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

5.13.2. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate architectural la celasi nivel cu fatada principala.

5.13.3. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si material precare.

**5.13.4.** Se recomanda realizarea unui acoperis de tip terasa, sau acoperis in sarpanta cu atic.

#### **5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**5.14.1.** Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem local(privat) ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

**5.14.2.** Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii.

**5.14.3.** Este recomandata montarea unui separator de hidrocarburi pe parcela care sa pre colecteze apele uzate rezultate de pe platforma betonata, realizarea unui bazin de retentie apa (rezerva in caz de incendiu), hidranti de incendiu si stalpi iluminat incinta.

**5.14.4.** Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre statia de epurare ape pluviale/ bazin de retentie sau spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

#### **5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**5.15.1.** Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbuti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

**5.15.2.** Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

**5.15.3.** Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbuti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

**5.15.4.** Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbuti. Arborii se vor planta izolati ( solitari ) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

**5.15.5.** Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbutilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Mandciuria, plopul alb, plop negru piramidal, mestecan, iasomia ( lamaita ), liliac, catalpa ( trambitar ) etc.

**5.15.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 5% din suprafata terenului.**

#### **5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat.

**5.16.2.** Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

**5.16.3.** Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

**5.16.4.** Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

**5.16.5.** Imprejmuirea catre domeniul public ( DN2/drumul colector si drumul de exploatare ) va fi obligatoriu transparenta si portile vor fi glisante sau se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita

**5.16.6.** Imprejmuirea pe latura posterioara si pe laturile laterale va fi transparenta sau, optional opaca si tratata cu Hmax = 2,0 m.

## 5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

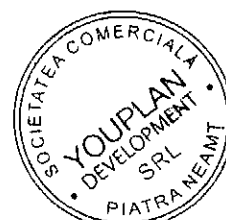
CF 50870

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT<br>PUZ                                                           | EXISTENT                                       |     | PROPOS                                   |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----|------------------------------------------|-----|
|                                                                                                                | mp                                             | %   | mp                                       | %   |
| SUPRAFATA TEREN                                                                                                | 1540                                           | 100 | 1540                                     | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA                                                                                    | 462                                            | 30  | 924                                      | 60  |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI                                                                                  | 0                                              | 0   | 77                                       | 5   |
| REGIM DE INALTIME MAXIM                                                                                        | -                                              |     | S/D+P+1E                                 |     |
| REGIM DE INALTIME MINIM                                                                                        | -                                              |     | P                                        |     |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA                                                                                        | -                                              |     | -                                        |     |
| POT maxim                                                                                                      | 30%                                            |     | 60%                                      |     |
| CUT maxim                                                                                                      | 0.6                                            |     | 1                                        |     |
| POT minim                                                                                                      | -                                              |     | 25%                                      |     |
| CUT minim                                                                                                      | -                                              |     | 0.25                                     |     |
| FUNCTIONE                                                                                                      | zona de locuinte si<br>dotari<br>complementare |     | zona mixta (hala<br>dezmembrari<br>auto) |     |
| *PUG COM. URECHESTI, JUD. VRANCEA nu contine prevederi privind regimul de inaltime/inaltimea<br>maxima admisa. |                                                |     |                                          |     |

### 5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

**POT ( maxim ) = 60 % ; CUT ( maxim ) = 1, regim maxim de inaltime S/D+P+2E/1E+M, suprafata minima spatii verzi 5% ;**



Intocmit,  
Master urbanist **Timotei Fecioru**

46 20.11.18  
[Signature]

