

11/4. 28/21.04.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI”, *extravilan com.Sabaoani, sat Traian, tarla „LOT PLOP”, NC 52653 și NC 53620, beneficiar DANCĂ DRAGOȘ LUCIAN ȘI MIHOC ADRIAN*

Consiliul Local Sabaoani judetul Neamt

Având în vedere:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Săbăoani, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 3944/19.04.2023
- b) raportul de specialitate întocmit de inspectorul asistent de specialitate serviciul urbanism nr. 3946/19.04.2023
- c) Cererea cu nr. 2000/01.03.2023 înaintată de MIHOC ADRIAN ȘI DANCĂ DRAGOȘ-LUCIAN, în calitate de beneficiari,
- d) Ținând seama de :Avizul Tehnic nr.4 din 08.02.2023 al Consiliului Județean Neamt
- e) Prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- f) Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- g) În temeiul prevederilor art.129 alin (2) .lit.c și alin (6) lit .c, art 139 alin (1) și (2), și art.196,197,198 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

HOTĂRÂRE :

Art. 1 Se aprobă **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, *extravilan com.Sabaoani, sat Traian, tarla „LOT PLOP”, NC 52653 și NC 53620, beneficiar DANCĂ DRAGOȘ LUCIAN ȘI MIHOC ADRIAN*, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

Elaborator SC DAC PROFESIONAL SRL–, respectiv arhitect specialist cu drept de semnatura RUR: arh. ION NICOLAE

Art. 2. Condiții de construire aprobate:

- Indici urbanistici aprobați: POT (procent de ocupare al terenului) max 60% și CUT (coeficientul de ocupare al terenului) = 1.8
- Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E
- Suprafața aprobată prin PUZ S = 8900 mp.

Utilizari admise zonei:

- Institutii, servicii si echipamente publice
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale,
- Servicii sociale, colective si personale,
- Sedii ale unor organizatii politice.
- Comertul cu amanuntul,
- Depozitare mic-gros,
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism,
- Sport si recreere in spatii acoperite,
- Parcaje la sol si multietajate, garaje,
- Spatii verzi,
- Se pot amplasa in afara limitei edificabile constructii edilitare subterane pe limitele laterale si posterioare ale terenurilor.

Utilizari interzise:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- Constructii provizorii de orice natura,
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora,
- Curatorii chimice,
- Depozitarea de materiale re folosibile,
- Platform de prerecolectare a deseurilor urbane,
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice,
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani, in tot acest timp beneficiarul trebuie sa obtina autorizatia de construire in vederea realizarii obiectivului de investitie mai sus mentionat. Prevederile prezentului PUZ vor fi preluate in noul Plan Urbanistic General, ce se va intocmi potrivit prevederilor legale.

Art. 4. Beneficiarul prezentului PUZ, este obligat sa respecte detaliile tehnice si geografice din P.U.Z. la realizarea investitiei.

Art. 5. De aducere la îndeplinire a prezentei răspunde primarul comunei.

Art. 5. Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

INITIATOR
PRIMAR,
Jr. VÎRGĂ FLORIN

Avizat pentru legalitate
Secretar general,
Ec. Robu Maricica



Nr. 3944/19.04.2023

RERERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind **aprobarea „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI”, extravilan com.Sabaoani, sat Traian, tarla „LOT PLOP”, NC 52653 și NC 53620, beneficiar DANCĂ DRAGOȘ LUCIAN ȘI MIHOC ADRIAN**

Analizand documentatia PUZ depusa cu nr.56/2021, la cererea domnului Danca Dragos Lucian si Mihoc Adrian nr.2000/01.03.2023, avizul Comisiei tehnice de specialitate nr. 31001/17.02.2023 a Consiliului Judetean Neamt, se propune aprobarea de catre Consiliul local, al comunei Sabaoani, a Planului Urbanistic Zonal si Regulament local aferent pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

extravilan com.Sabaoani, sat Traian, tarla „LOT PLOP”, NC 52653 și NC 53620, beneficiar DANCĂ DRAGOȘ LUCIAN ȘI MIHOC ADRIAN

Prevederile prezentului PUZ vor fi preluate in noul PUG, ce se va intocmi potrivit prevederilor legale.

Perioada de valabilitate a prezentului PUZ este de 5 ani, in tot acest timp beneficiarul trebuie sa obtina autorizatia de construire in vederea realizarii obiectivului de investitie mai sus mentionat.

Pentru aceste considerente propun Consiliului Local Sabaoani să dezbată și să adopte proiectul de hotărâre inițiat în acest sens.



PRIMAR,
Jr. Vîrgă Florin

Nr. 3976 din 19.04.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: Referatul de aprobare a domnului Virgă Florin, Primar al comunei SĂBĂOANI, înregistrată sub nr. 3974 / 19.04.2023.

Obiect: Propunerea spre aprobare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea

„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI”, extravilan com.Sabaoani, sat Traian, tarla „LOT PLOP”, NC 52653 și NC 53620, beneficiar DANCĂ DRAGOȘ LUCIAN ȘI MIHOC ADRIAN

Prevederile Planului Urbanistic General – Regulamentului Local de Urbanism aprobate anterior

Terenul se afla în extravilanul satului Traian, comuna Sabaoani, conform PUG 10/2015 și R.L.U al comunei Sabaoani aprobat, înscris în cartea funciara a comunei Sabaoani NC 52653(3200mp) și NC 53620(5700 mp).

Prevederile Planului Urbanistic General – Regulamentului Local de Urbanism propuse:

Se propune o zonă dominantă: zona de instituții publice și servicii și funcțiuni complementare.

Analizand documentatia PUZ depusa cu nr.56/2021 rezultă urmatoarele prevederi P.U.Z. - R.L.U propuse:

Reglementari urbanistice pentru zona studiata-se propune urmatoarea zonificare funcționala:

Utilizari admise zonei:

- Institutii, servicii si echipamente publice
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale,
- Servicii sociale, colective si personale,
- Sedii ale unor organizatii politice.
- Comertul cu amanuntitul,
- Depozitare mic-gros,
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism,
- Sport si recreere in spatii acoperite,
- Parcaje la sol si multietajate, garaje,
- Spatii verzi,
- Se pot amplasa in afara limitei edificabile constructii edilitare subterane pe limitele laterale si posterioare ale terenurilor.

Utilizari admise cu conditionarii:

- Cladirile vor avea parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale,
- Functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea,
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m de servicii si echipamente publice,
- Pentru orice utilizarii se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica,
- Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia se se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare,
- Orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii.

Utilizari interzise:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- Constructii provizorii de orice natura,
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora,
- Curatatorii chimice,
- Depozitarea de materiale re folosibile,
- Platform de prerecoltare a deseurilor urbane,
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice,
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Modul de utilizare a terenului:

- **Regimul maxim de inaltime va fi de P+2E**
- **Suprafata terenului $S=8900$ mp.**
- **POT max = 60 %;**
- **CUT max = 1.8**

Echiparea tehnico ediliatară

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

Sistematizarea vertical a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertinsa si de pe terenul amenajat sa se faca catre un system intern de canalizare.

Se va acorda o atentie specifica problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze natural, de termoficare sau electrice aeriene.

Nu se admit fride de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg.

Prin Certificatul de urbanism nr. 148 din 21.10.2021, emis de comuna Sabaoani, s-au solicitat si s-au obtinut urmatoarele avize :

AVIZ SC DELGAZ GRID S.A,Avizul Agentiei de protectia Mediului NEAMT,Avizul D.S.P- NEAMT,Avizul de oportunitate-Comuna Saboani,Planul Topografic, Studiu Geotehnic, Gaze Naturale-Cordun Gaz, Apa Serv -Roman, Telefonie-Telekom Romania, Salubritate-SC Rossal S.A, ISU NEAMT

Prevederile prezentului PUZ vor fi preluate in noul PUG, ce se va intocmi potrivit prevederilor legale.

Perioada de valabilitate a prezentului PUZ este de 5 ani, in tot acest timp beneficiarul trebuie sa obtina autorizatia de construire in vederea realizarii obiectivului de investitie mai sus mentionat.

Dupa finalizarea propunerilor documentatia a parcurs etapa de avizare prevazuta de legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului,iar potrivit prevederilor , Ordinului MDRC nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismului.

Fata de cele prezentate se constata ca sunt indeplinite cerintele Ordinului MDRC nr.2701/2010 si HCL 70/25.09.2015, faza PUG, a comunei Sabaoani, privind aprobarea regulamentului local, si implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism al comunei Sabaoani,iar in conformitate cu prevederile art.11 si art.12 din Ordinul MDRT nr.2701/2010 se propune Consiliului local insusirea raportului si aprobarea documentatiei urbanistice.

Întocmit

U.A.T.

Ing.Ciobanu Mihai-Alexandru

