



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr.76373/25.08.2020** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare și aprobare PUZ – construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.P.L. și construire magazin desfacere bar»- Focșani, strada Calea Munteniei, T. 83, P.435, număr cadastral 61740, pe terenul în suprafață de 1156 mp.

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr 76373/25.08.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare și aprobare PUZ – construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.P.L. și construire magazin desfacere bar»- Focșani, strada Calea Munteniei, T. 83, P.435, număr cadastral 61740, pe terenul în suprafață de 1156 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 78155/31.08.2020, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 78210/31.08.20206.2020;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 75966/24.08.2020;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 10 din 31.08.2020 și Certificatul de urbanism nr. 85 din 05.02.2020;

- vazând avizul favorabil al comisiei de urbanism si agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/201;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii

Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 136 alin. (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 76373/25.08.2020** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare și aprobare PUZ – construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.P.L. și construire magazin desfacere bar**» - Focșani, strada Calea Munteniei, T. 83, P.435, număr cadastral 61740, pe terenul în suprafață de 1156 mp., conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Bia Company prin dl. Boeru Ion, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BÎRSAN COSTEL**

**Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului Focșani,
EDUARD MARIAN CORHANĂ**

**Municipiul Focșani, 10 noiembrie 2020
Nr. 287**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 287
DIN 10.11.2020



Nr. 76373/25.08.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«Elaborare și aprobare PUZ - construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.PL și construire magazin desfacere cu bar»

Focșani, str. Calea Muntenirei, T. 83, P. 435, nr. cad. 61740, pe terenul în suprafață măsurată de 1156 MP.

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea **Bia Company SRL** prin **Boeru Ion**, în calitate de beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal «Elaborare și aprobare PUZ - construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.PL și construire magazin desfacere cu bar» ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Calea Munteniei, T. 83, P. 435, nr. cad. 61740 pe terenul în suprafață măsurată de 1156 mp (2.258 mp din acte), s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «Elaborare și aprobare PUZ - construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.PL și construire magazin desfacere cu bar» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 85 din 05.02.2020 de către Primăria Municipiului Focșani.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 28.04.2020 (cerere înregistrată sub nr. 38172 privind eliberarea avizului de oportunitate). În urma supunerii aprobării în ședința CTATU din 20.05.2020, membrii comisiei au hotărât amânarea supunerii aprobării documentației până la stabilirea soluției concrete privind accesul viitorului spital județean. Prin adresa nr. 53590/17.06.2020 Consiliul Județean transmite faptul că accesul în incinta viitorului spital este necesar a se face pe 4 benzi de circulație, necesitând lărgirea accesului existent. Primăria Municipiului Focșani a emis Avizul de Oportunitate nr. 4 (60480) din 28.07.2020, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 4 (60480) din 28.07.2020, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 29011/16.03.2020, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 66088/23.07.2020. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 29550/17.03.2020 și nr. 67453/28.07.2020. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 18.03.2020 – 18.04.2020 (model panou 1) și 29.07.2020 – 22.08.2020



FOCȘANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 218 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
 Direcția arhitectului șef-Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



(model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 16.03.2019 (model 1) și 24.07.2020 (model 2) iar perioada afișării a fost 16.03.2020 – 09.05.2020 (panou 1) și 24.07.2020 – 17.08.2020 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 16 martie 2020 – 24 august 2020, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «Elaborare și aprobare PUZ - construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.PL și construire magazin desfacere cu bar»

De asemenea, prin adresa nr. 65029/21.07.2020 au fost informați proprietarii adiacenți imobilului reglementat asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal - «Elaborare și aprobare PUZ - construire stație mixtă de distribuție carburanți, montare skid G.PL și construire magazin desfacere cu bar»

Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Din partea persoanelor interesate, până la data de 24.08.2020 au fost înregistrate observații, și anume:

- prin adresa nr. 53590/17.06.2020 Consiliul Județean transmite faptul că accesul în incinta viitorului spital este necesar a se face pe 4 benzi de circulație, necesitând lărgirea accesului existent.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analizarea documentației complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR
Cristi Valentin Mădălaș

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corbăna

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
BÎRSAN COSTEL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
EDUARD MARIAN CORBANA



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620088, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MONTARE SKID G.P.L. SI CONSTRUIRE MAGAZIN DESFACERE CU BAR
MUNICIPIUL FOCSANI, CALEA MUNTENIEI, NR. 59, T83, P435, NR. CAD. 61740, JUDETUL VRANCEA

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și HCL 345/2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- NP 004/2003 - Normativ proiectare, executare, exploatare, dezafectare și postutilizare stații distribuție carburanți autovehicule;
- NP 037/1999 - Normativ proiectare, executare și exploatare sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) pentru autovehicule, M.D.R.A.P.;

- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Indicativ G.M.- 007 / 2000, ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice - ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Focsani.

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul mun. Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul mun. Focsani - UTR 14, IS 14, subzona reglementata pentru activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- reglementare la subzona reglementata pentru activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general pentru incinta in suprafata de 1156.00mp.

Zona studiata are suprafata de 29000.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din DN2-E85 si din drumul din domeniul privat al municipiului Focsani, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Conform *P.U.Z. - Reconfigurare limite proprietati, parcelare si schimbare destinatie subzone, aprobat prin H.C.L nr. 39 din 31.012012* este instituita interdictie temporara de construire pe terenul ce genereaza P.U.Z., pana la deviere LEA 20kW. Se va avea in vedere trecerea unor terenuri proprietate privata a persoanelor fizice, juridice, in domeniul public de interes local, pentru largirea la 4 benzi de circulatie a lui DN.2 E85.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 1156,00 mp si este situat in intravilanul municipiului Focsani, Calea Munteniei, T83, P435. Terenul este proprietatea S.C. Bia Company S.R.L., conform. c.v.c autenticat la nr. 1749 din 18.09.2019 si Extras de carte funciara nr. 88147/12.11.2019. Terenul este ocupat de retele tehnico edilitare (retea LEA 20kW, apa, canalizare). Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu o STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MONTARE SKID G.P.L. SI CONSTRUIRE MAGAZIN DESFACERE CU BAR.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE UBANISM:

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

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

In zona studiata, in imediata invecinatate se afla alte mici activitati comerciale similare sau complementare activitatii propuse dar si alt gen de activitati comerciale. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatile acesteia.

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

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr.85/05.02.2020 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Mun. Focsani , conform legislatiei in vigoare.

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

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

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

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

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

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

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

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insoire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

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

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

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

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

8.2. Regim de inaltime

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc.

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

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin

folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

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

9.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34. - R.G.U..

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament, zone verzi de protectie.

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

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

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in intersectia din imediata invecinatate si doar latura sud-vestica si sud-estica ar putea avea gard de imprejmuire plin cu vizibilitate redusa.

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

1.2. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI:

Activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general.

1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- căi de comunicație rutiere (accese, platforme, parcaje);

- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:

- activități productive mici, nepoluante și servicii de interes general;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitară;
- amenajări de spații verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDIȚII:

• construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea constructiei este propusa fata de aliniamentul drumul national DN2-E85, aceste date se regasesc in plansa 2 - **Reglementari**.

3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

Construcțiile vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Conform P.U.Z. - Reconfigurare limite proprietati, parcelare si schimbare destinatie subzone, aprobat prin H.C.L nr. 39 din 31.012012 este instituita interdictie temporara de construire pana la deviere LEA 20kW. Se va avea in vedere trecerea unor terenuri proprietate privata a persoanelor fizice, juridice, In domeniul public de interes local, pentru largirea la 4 benzi de circulatie a lui DN.2 E85. imobilul nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 88147/12.11.2019.

3.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE:

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însoțire, salubritate și securitate.

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,00 m.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie sa permita accesul autospecialelor in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă.

3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 60.00%;**
- **C.U.T. maxim 1.8;**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE:

Parcările se vor realiza în afara domeniului public. Sunt prevăzute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 si HCL 345/2019 pe latura nordica in parcare amenajata adiacent terenului.

Se vor asigura cel puțin 20% din totalul suprafeței zonei de producție pentru zona verde de protecție, conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

În incinta se va amplasa o platforma de parcare (6 locuri) pentru spatiul comercial ce va fi amenajat pe nivelul terenului.

Pentru constructia propusa se vor prevedea spatii verzi conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

S. spatii verzi propuse = 47.60 mp (4.12%):

3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Cladirea va avea regim de înaltime parter si H maxim = 5.00 m.

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejmuiuri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace.

Frontul stradal se prefera a se lăsa cu o transparență crescută în această situație pentru a nu limita vizibilitatea în intersecția din imediată învecinată și doar latura sud-vestică și sud-estică ar putea avea gard de împrejmuire plin cu vizibilitate redusă.

CONCLUZII:

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

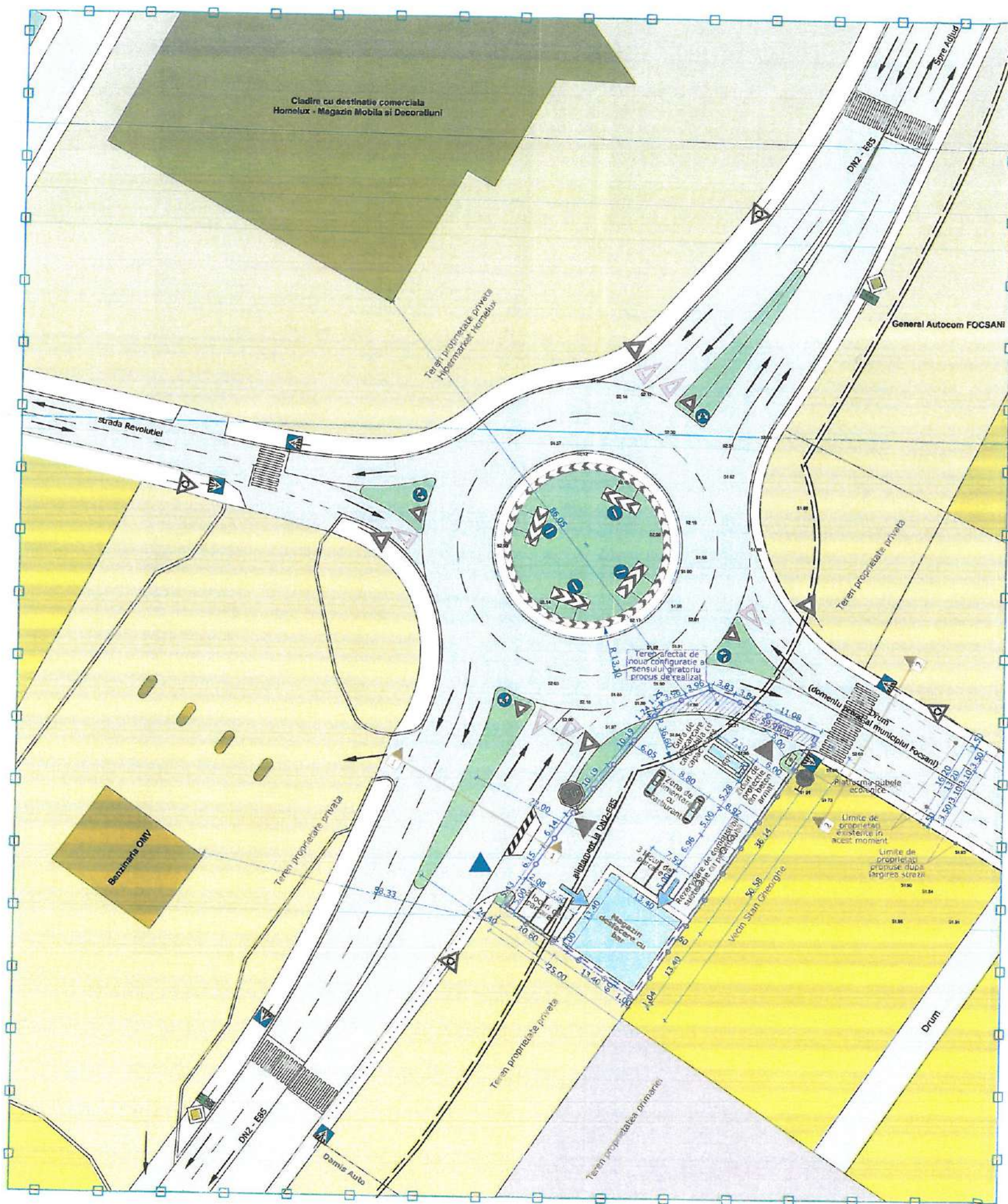
Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și a menținerii la zi a situației din zona.

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

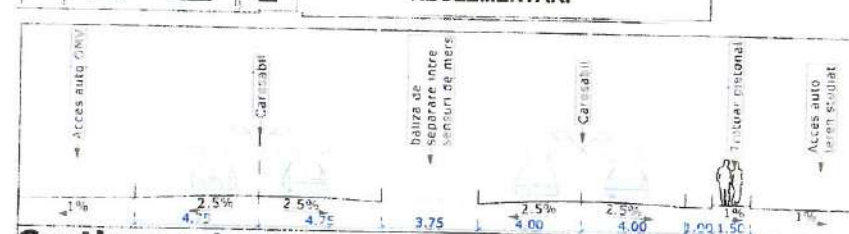


CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
MONTARE SKID G.P.L. SI CONSTRUIRE MAGAZIN
DESFACERE CU BAR
 Municipiul Focsani, Calea Munteniei, Nr. 59, T83, P435,
 Nr. cad. 61740, judetul Vrancea

2 **REGLEMENTARI**



ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA
 HOTARAREA NR. 384
 DIN 10.11.2020

Section 1 - 1

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
SPATII VERZI NEAMENAJATE	1156.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
MAGAZIN DESFACERE CU BAR	0.00mp	0.00%	179.56mp	15.53%
POMPE DE CARBURANTI ACOPERITE	0.00mp	0.00%	128.64mp	11.13%
MONTARE SKID G.P.L.	0.00mp	0.00%	26.27mp	2.27%
ALEI CAROSABILE	0.00mp	0.00%	715.88mp	61.93%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	58.05mp	5.02%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	47.60mp	4.12%
TOTAL ZONA STUDIATA	1156.00mp	100.00%	1156.00mp	100.00%

NOTA:
 SUB PLATFORMA CAROSABILA, SE VOR MONTA REZERVOARELE SUBTERANE PENTRU CARBURANTI. ACESTE REZERVOARE NU FAC PARTE DIN CLADIRI, CI DIN ECHIPAMENTE SI DOTARI ALE STATIEI DE CARBURANTI.
 SUPRAFATA LOR ESTE DE APROXIMATIV DE 75.00mp. ACEASTA SUPRAFATA NU SE CALCULEAZA IN GRAFIC PENTRU CA ESTE DEJA CALCULATA IN ZONA CAROSABILA.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri detinute de societati comerciale	16015.98mp	55.23%	16015.98mp	55.23%
Zone terenuri arabile in domeniu privat	3067.08mp	10.58%	3067.08mp	10.58%
Zone terenuri arabile in domeniu public	878.68mp	3.03%	878.68mp	3.03%
Zone circulatie carosabila	5680.00mp	19.52%	6375.88mp	21.98%
Zone circulatie pietonala	1337.50mp	4.61%	1395.55mp	4.81%
Zone spatii verzi	2040.80mp	7.03%	1266.87mp	4.37%
TOTAL ZONA STUDIATA	29000.00mp	100.00%	29000.00mp	100.00%

REGLEMENTARI PROPUSE:

1. Edificabil:

-----	Aliniament fata de laturile nord si sud
-----	Limita edificabil

2. Circulatii si accese:

-----	Circulatie carosabila si parcaje
-----	Circulatie pietonala
-----	Acces auto / iesire auto
-----	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim	60 %
C.U.T. maxim	1.80

4. Regim de inaltime:

R.Hmax. = P, P+1E, P+2E; Hmax. cornisa = 5.00 m

5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:

-----	Limita zonei studiate
-----	Teren care a generat P.U.Z.
-----	Magazin desfacere cu bar, pompe de carburanti acoperite si skid G.P.L.
-----	Terenuri proprietati private / locuinte individuale
-----	Terenuri si cladiri detinute de societati comerciale
-----	Terenuri arabile in domeniu public
-----	Circulatie carosabila
-----	Circulatie pietonala
-----	Spatii verzi
-----	Teren in proprietatea a S.C. BIA COMPANY S.R.L. afectat de noua configuratie a sensului giratoriu propus de realizat (teren propus de dat la schimb)



CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 EDUARD MARIAN CORHANA

Mun. Focsani, Calea Munteniei, Nr. 59, T83, P435, Nr. cad. 61740, jud. Vrancea
 S. TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 29000.00 mp
 S. SUPRAFATA STUDIATA = 1156.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
GLOBAL	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. BIA COMPANY S.R.L. reprezentant Boeru Ion
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			MONTARE SKID G.P.L. SI CONSTRUIRE MAGAZIN
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil			DESFACERE CU BAR
				Municipiul Focsani, Calea Munteniei, Nr. 59, T83, P435, Nr. cad. 61740, judetul Vrancea
				Titlu Plansa: REGLEMENTARI
				07.2020