



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 84838/17.09.2020** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire blocuri D+P+5E, P+5E și P+6E cu spații comerciale și servicii complementare – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**» - Focșani, extravilan, numere cadastrale 58730, 57908, 57909, T. 22, P. 62/1, 62/2, 62/3 pe terenurile în suprafață de 23 000 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. 84838/17.09.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire blocuri D+P+5E, P+5E și P+6E cu spații comerciale și servicii complementare – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**» - Focșani, extravilan, numere cadastrale 58730, 57908, 57909, T. 22, P. 62/1, 62/2, 62/3 pe terenurile în suprafață de 23 000 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 83611/31.08.2021, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 83615/31.08.2021;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 76689/09.08.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism Aviz nr. 8 din 31.08.2021 și Certificatul de urbanism nr. 294 din 10.03.2020;

- văzând 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. 239/2011;

- 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. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 84838/17.09.2020 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă atragerea în intravilan a terenurilor identificate cu numerele cadastrale 58730, 57908, 57909, în suprafață măsurată 23 000 mp, cu categoria de folosință ”livadă”.

Art.3. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal «**Construire blocuri D+P+5E, P+5E și P+6E cu spații comerciale și servicii complementare – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**» - Focșani, extravilan, numere cadastrale 58730, 57908, 57909, T. 22, P. 62/1, 62/2, 62/3 pe terenurile în suprafață de 23 000 mp, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre și având durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art.4. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea HCL 345/2019.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură domnilor: Ciubotaru Dumitru, Ciubotaru Rodica, Bejenaru Ovidiu - Alexandru și Bejenaru Monica Elena, prin reprezentant Bejenaru Ovidiu - Alexandru Biroului Agricultură, Serviciului Taxe și Impozite Locale, 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,
ALEXANDRA TĂTARU**

**Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 329
DIN 2021



Nr. 84838/17.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«CONSTRUIRE BLOCURI D+P+5E, P+5E ȘI P+6E CU SPAȚII
COMERCIALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE»**

Focșani, str. Cuza – Vodă – DN2 – E85, T.22, P. 62/1, 62/2, 62/3, nr. cad. 58730, 57908, 57909, pe terenurile în suprafață măsurată de 23 000 MP.

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Bejenaru Ovidiu Alexandru în calitate de beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal «PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI D+P+5E, P+5E și P+6E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE» ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Cuza Vodă – DN2 – E85, T. 22, P. 62/1, 62/2, 62/3, nr. cad. 58730, 57908, 57909, pe terenurile în suprafață măsurată de 23 000 mp, 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. «PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI D+P+5E, P+5E și P+6E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE» a fost emis Certificatul de Urbanism nr.294 din 10.03.2020 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 30.04.2020 (cerere înregistrată sub nr. 38926 privind eliberarea avizului de oportunitate). În urma supunerii aprobării în ședința CTATU din 20.05.2020, documentația a fost aprobată. Primăria Municipiului Focșani a emis Avizul de Oportunitate nr. 3 (38926) din 27.05.2020, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 27342/10.03.2020, 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. 73913/17.08.2020. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 238 000, 0237 238 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



41



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



interne nr. 28586/13.03.2020 și nr. 74806/19.08.2020. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 16.03.2020 – 16.04.2020 (model panou 1) și 20.08.2020 – 17.09.2020 (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 10.03.2020 (model 1) și 17.08.2020 (model 2) iar perioada afișării a fost 10.03.2020 – 03.04.2020 (panou 1) și 17.08.2020 – 10.09.2020 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 13 martie 2020 – 17 septembrie 2020, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI D+P+5E, P+5E și P+6E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE».

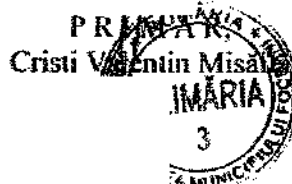
Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

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 17.08.2020 nu au fost înregistrate observații, opinii sau reclamații.

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.



RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel: 0237 216 000, 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primaria@focsani.info; www.focsani.info

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRA IATARU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIȚA



42

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE D+P+5E, P+5E, P+6E CU SPATII
COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE

MUNICIPIUL FOCSANI, T. 22, P. 62/1, P 62/2, P 62/3, JUDETUL VRANCEA

DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

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

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonal, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALA:

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificari si completari ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- 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 extravilanul Municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme si propuneri pentru zona studiata, zona care face parte din extravilanul Municipiului Focsani.

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

- reglementare la zona reglementata pentru spatii de locuit, activitati comerciale, activitati productive mici nepoluante, servicii complementare si de interes general, pentru incinta in suprafata de 23000.00mp.

Zona studiata are suprafata de 76000.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din DJ204E-Strada Cuza Voda si din drumul colector, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 23000.00 mp si este situat in extravilanul Municipiului Focsani, T. 22, P. 62/1, P 62/2, P 62/3, Judetul Vrancea.

Terenul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice.

Conform PUG/2000 - terenul este situat in extravilan, cu destinatie pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta livada.

Terenul este format din 3 loturi care sunt in proprietatea sotilor Ciubotaru Dumitru si Rodica, cu suprafete de 17500.00mp, 2000.00mp si 3500.00mp, avand categoria de folosinta livada, situate in T 22, P. 62/1, 62/2, 62/3, cu Nr. CAD. 58730, 57908, 57909, conform extraselor de C.F. pentru informare nr, 16367, 16435, 16369 din 27.02.2020 si a actelor de dezmembrare aut. sub nr. 76/24.01.2014 si nr. 430/25.04.2014, figureaza in intravilanul municipiului Focsani, desi in urma identificarii si raportarii la reglementarile de urbanism aprobate, terenurile se afla situate in extravilanul Municipiului Focsani. Solicitarea este inregistrata pe numele d-lui Bejenaru Ovidiu Alexandru, in baza Procurii speciale autentificata cu nr. 522/27.02.2020.

Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestor loturi cu urmatoarele constructii noi propuse care vor avea urmatoarele configuratii functionale si volumetrice:

2 BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE:

- Suprafata construita pe bloc = 1496.40 mp;
- Suprafata desfasurata pe bloc = 10474.80 mp;
- Regim de inaltime: D+P+5E;
- Inaltime cladiri: H. max. = 20.50 m

3 BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE P+5E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE:

- Suprafata construita pe bloc = 1273.20 mp;

- Suprafata desfasurata pe bloc = 7639.20 mp;
- Regim de inaltime: P+5E;
- Inaltime cladiri: H. max. = 17.30 m

1 BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE:

- Suprafata construita pe bloc = 755.70 mp;
- Suprafata desfasurata pe bloc = 5289.90 mp;
- Regim de inaltime: P+6E;
- Inaltime cladiri: H. max. = 21.50 m

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

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

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

In zona studiata, in imediata invecinatate se afla alte loturi de terenuri care au PUZ-uri aprobate in baza carora s-au obtinut autorizatii de construire pentru spatii comerciale, microcartiere cu locuinte individuale, locuri de agrement si servicii complementare de interes general.

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.294/10.03.2020 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. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,00 m - $H/2$), 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. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m. Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

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 inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compositional - 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 compositionale 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, ritmari plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compositional 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 necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Cartier de locuinte colective, activitati comerciale si servicii complementare.

1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicatie rutiere (accese, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZARILE PERMISE:

- cartiere de locuinte individuale, activitati productive mici nepoluantem, activitati comerciale si servicii de interes general;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- respectarea zonei de protectie conform normelor;

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retele edilitare.

2.3. UTILIZARI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industriala.

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

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea constructiilor este propusa fata de aliniamentele drumul national DN2-E85, strada Cuza Voda-DJ204E, drumul colector de la nord si vecinul de la sud, aceste date se regasesc in plansa 2 - **Reglementari**.

3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

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

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

Conform PUG/2000 - terenul este situat in extravilan, cu destinatie pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta livada.

Terenul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice.

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

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

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3.00m.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumurile publice în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m lățime și 4.20m înălțime;

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

3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

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

Rețelele de apă și canalizare vor fi realizate în conformitate cu răspunsul venit din partea a C.U.P.Focsani, la adresa înregistrată cu nr. 72801 19.08.2020.

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

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 40.00%;**
- **C.U.T. maxim 3.00;**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

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

Parcarile se vor realiza în afara domeniului public. Sunt prevăzute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 și HCL 345/2019.

În incintă vor fi propuse locuri de parcare (conform HCL 345/2019) atât pentru spațiile comerciale cât și pentru spațiile de locuit și se va crea și un surplus pentru vizitatori. Numărul propus de locuri de parcare va fi de 350 locuri din care 238 supraterrane și 112 subterane.

3.10. ÎNĂLTÎMEA CONSTRUCȚIILOR:

Clădirile vor avea regim de înălțime D+P+5E, P+5E, P+6E și H maxim = 21.50m.

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

3.11. IMPREJMUIRI:

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 împrejurări 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 împrejuririlor opace.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută în această situație pentru a nu limita vizibilitatea în intersecții.

CONCLUZII:

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

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

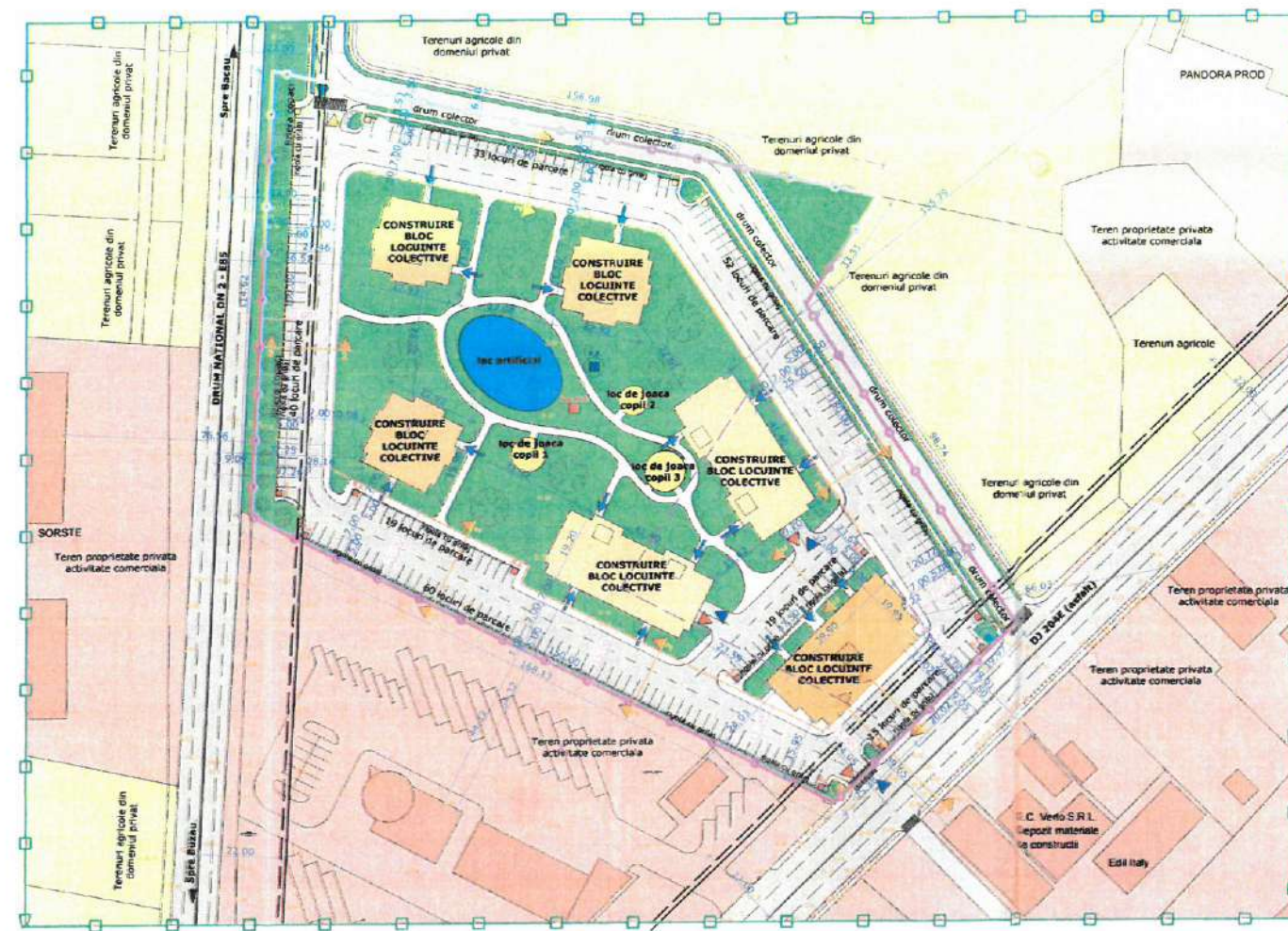
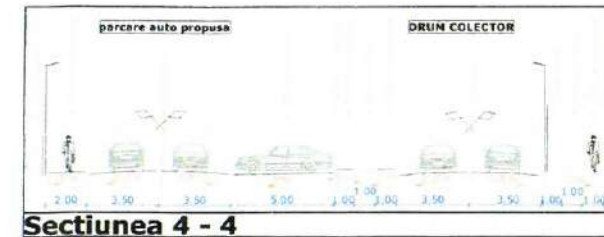
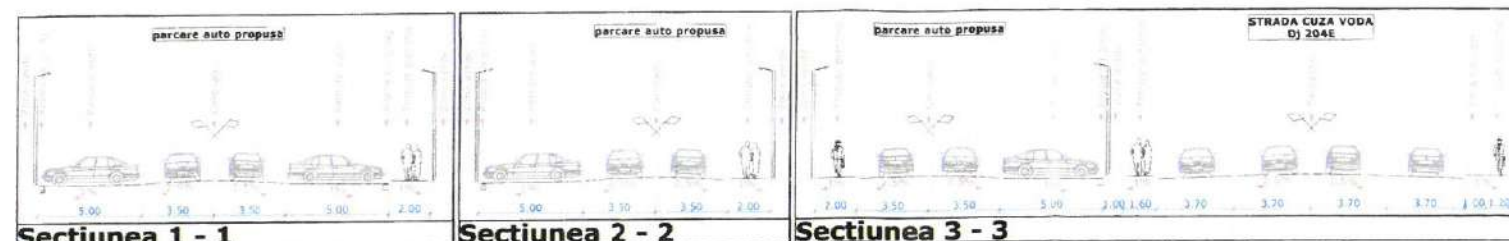
Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh. Cosmin Nețelcu



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



REGLEMENTARI PROPUSE:

- Edificabil:**

Aliniament minim obligatoriu fata de circulatii majore (22m din axul DN2-E85 si 12m din marginea a DJ 2)	Edificabil
--	------------
- Circulatii si accese:**

Circulatie carosabila si parcaje	
Circulatie pietonala	
Acces auto / iesire auto	
Acces pietonal	
- Indicatori de urbanism:**

P.O.T. maxim	40 %
C.U.Y. maxim	3.0
- Regim de inaltime:**

R.Hmax. = P+SE, P+SE, D+P+SE; Hmax. cornisa = 21.50 m

- Funciunile constructiilor / terenurilor din zona:**

Limita zonei studiate	
Teren care a generat P.U.Z.	
Cladiri locuinte colective si servicii nepoluante P+SE, P+SE, D+P+SE, D+P+SE	
Locuri de joaca pentru copii	
Terenuri / cladiri proprietati private	
Spatii verzi	
Circulatie carosabila si parcaje	
Circulatie pietonala	
Pista biciclete	
Lac artificial	
Terenuri cu utilizari agricole	
- Utilitati:**

CVA	camion de vizitare bransament general canalizare
CVA	camion de vizitare bransament si apometru general apa potabila
P.F.	camera put forat
	rigola cu grilaj
	separator hidrocarburi
	gura de scurgere stradala, ape pluviale

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
SPATII VERZI NEAMENAJATE	23000.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
1 CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE P+SE	0.00mp	0.00%	755.70mp	3.29%
2 CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE P+SE	0.00mp	0.00%	1273.20mp	5.54%
3 CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE D+P+SE	0.00mp	0.00%	1496.40mp	6.51%
ALEI CAROSABILE SI PARCARI	0.00mp	0.00%	8274.00mp	35.97%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	2415.12mp	10.50%
PISTA BICICLETE	0.00mp	0.00%	35.88mp	0.16%
3 LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	197.50mp	0.86%
LAC ARTIFICIAL	0.00mp	0.00%	475.00mp	2.07%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	8077.20mp	35.10%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	23000.00mp	100.00%	23000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri livada	23000.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Zone locuri de joaca colective	0.00mp	0.00%	3525.30mp	15.33%
Zone locuri de joaca pentru copii	0.00mp	0.00%	197.50mp	0.86%
Zone lac artificial	0.00mp	0.00%	475.00mp	2.07%
Zone terenuri si cladiri destinate de societati comerciale	26225.00mp	114.02%	26225.00mp	114.02%
Zone terenuri arabile in domeniul privat	16162.00mp	70.27%	16162.00mp	70.27%
Zone circulatie carosabila	6323.00mp	27.49%	14597.00mp	63.46%
Zone circulatie pietonala	715.00mp	3.11%	3130.12mp	13.61%
Zone piste biciclete	376.00mp	1.63%	411.88mp	1.80%
Zone spatii verzi amenajate	1155.00mp	5.02%	8276.20mp	36.00%
TOTAL ZONA STUDIATA	76000.00mp	100.00%	76000.00mp	100.00%

T. 22, P. 62/1, P. 62/2, P. 62/3,
S. TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 23000.00 mp
S. SUPRAFATA STUDIATA = 76000.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	TERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani			
	C.U.I. - R 16667073, Tel. 0231/232 777			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE D+P+SE, P+SE, P+SE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Planşa: REGLEMENTARI
DESENA:	Saulica Cosmin Virgil		07.2020	Planşa: 2