



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89921 din 19.10.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 6.170,00 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, Extravilan, str. Militari, nr. cad. 52255, 52258, 52256, 52257, 57472, pe terenurile în suprafață de 6.170,00 mp.

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință extraordinară:

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul Direcției arhitectului șef - Serviciului strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 104778/29.11.2018, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89921 din 19.10.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 6.170,00 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, Extravilan, str. Militari, nr. cad. 52255, 52258, 52256, 52257, 57472, pe terenurile în suprafață de 6.170,00 mp.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 2 din 27.11.2018 și Certificatul de urbanism nr. 687 din 22.06.2017;

- având în vedere cererile numiților MOCANU GETA, NICHÎTOIU IONEL FLORIN, NICHÎTOIU ALIN ȘI BUTAN COSTEL, înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 98150 din 12.11.2018 și 88419 din 16.10.2018;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- văzând declarația notarială autenticată cu numărul 2530 din 22.11.2018;

- 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;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin.(1), art.37 alin.(1), (1[^]1)-(1[^]3) și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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 baza art. 36 alin (1) și (2) lit. (c), alin (5) lit. (c) art. 127 în temeiul art. 45 alin.(2), lit. e din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 89921 din 19.10.2018** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 6.170,00 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, Extravilan, str. Militari, nr. cad. 52255, 52258, 52256, 52257, 57472, pe terenurile în suprafață de 6.170,00 mp. conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data prezentei hotărâri.

Art. 3. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de "drum" ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

Art. 4. Beneficiarii au obligația să suporte lucrările de administrare, modernizare, reabilitare, întreținere și exploatare a drumului, conform declarației notariale, autenticată cu numărul 2530 din 22.11.2018.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, numiților MOCANU GETA, NICHÎTOIU IONEL FLORIN, NICHÎTOIU ALIN ȘI BUTAN COSTEL, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionut Mersoiu

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ

Municipiul Focșani,/...../2019
Nr.



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCȘANI

ANEXA 1 LA
HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 10 DIN 14.01.2019



Nr. 89921/19.10.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFAȚEI DE 6170,0 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE»

Focșani, str. Militari, T.88, P.449, nr. cad. 52255, 52258, 52256, 52257, 57472
suprafața terenului 6170,0 mp

Ca urmare a solicitării făcute de către numiții **MOCANU GETA, NICHITOIU IONEL, FLORIN, NICHITOIU ALIN și BUTAN COSTEL** cu domiciliul în în calitate de beneficiari a proiectului **PIAN URBANISTIC ZONAL «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFAȚEI DE 6170,0 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE»** ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Militari, T.88, P.449, nr. cad. 52255, 52258, 52256, 52257, 57472, pe terenul în suprafață de 6170,0 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. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFAȚEI DE 6170,0 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. **687** din **22.06.2017** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. **1** (98657) din **17.01.2018**, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 29 decembrie 2017 (cerere înregistrată sub nr. **98657** din **29.12.2017** privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 1 (98657) din 17.01.2018**, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către numiții **MOCANU GETA, NICHITOIU IONEL FLORIN, NICHITOIU ALIN și BUTAN COSTEL** atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1), 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), înregistrate sub nr. **56235** din **03.07.2018**. S-a procedat la afișarea la avizierul Prim. Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Prim. Mun. Focșani solicitată prin referatul intern nr. **58000** din **09.07.2018**. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada **03.07.2018 – 03.08.2018**, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI



Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană

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 03.07.2018, iar perioada afișării a fost 03.07.2018 – 28.07.2018, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 09.07.2017 – 25.01.2018, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul Consultare propuneri preliminare P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚĂ DE 6170,0 MP PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**».

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 consultare a publicului, în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 19.10.2018, **nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii**, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul RAPORT al INFORMĂRII.

Totodată, fundamentăm pe prezentul RAPORT al INFORMĂRII analizarea documentației complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișailă

SECRETAR,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
Andreea Cherciu

ȘEF SERVICIU,
Mirel-Laurențiu Ispas

ÎNTOCMIT,
Cristina Anastasiu

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
IONUT MERȘOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian CORHANA

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 2 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 10 DIN 14.01.2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE
6.170,00 mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului Focsani (piese scrise și desenate).

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată.

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care aceasta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului în cauză se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic de zonă și Regulamentul local de urbanism aprobat, este necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Focsani stă Regulamentul general de urbanism aprobat.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism al mun. Focsani se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior sau în timpul elaborării P.U.G.-ului și aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Planul urbanistic general al municipiului Focsani.

3. Domeniul de aplicare

3.1. La realizarea construcției se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul municipiului Focsani.

3.2. Planul urbanistic de zonă împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan, în limitele teritoriului studiat.

4. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul Municipiului Focsani

4.1. Terenurile construite în extravilan își schimbă funcțiunea treptat, conform planșei REGLEMENTĂRI (planșa 2.1.) și se supun prevederilor Regulamentului general de urbanism.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial, sau total, de către investitor.

Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul local.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.

În zonele unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma unui sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ sau prin Planuri urbanistice de detaliu.

Procentul de ocupare a terenului – POT, trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic POT arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Prin utilizarea judicioasă a POT se poate menține situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile CUT (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime.

Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, POT, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară.

6. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

6.1. Reguli de amplasare și restrângeri minime obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

6.2. Amplasare construcțiilor față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și celor aparținând domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil ($2,0\text{ m} - H / 2$), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.4. Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât, să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele clădirii propuse 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 și accese

Din punct de vedere al destinației, drumurile se împart în :

- a. drumuri publice – obiective de utilitate publică destinate transportului rutier în scopul satisfacerii cerințelor economiei naționale, ale populației și de apărare a țării; Acestea aparțin proprietății publice.
- b. drumuri de utilitate privată – servesc activităților economice, agricole, energetice, industriale și altora asemenea de acces în incinte ca și cele din interiorul acestora precum și cele pentru organizări de șantier. Ele sunt administrate de persoane fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

Administrarea drumurilor de utilitate privată se face de către detinatorii acestora, și are ca obiect – proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea acestuia.

Investitorii doresc ca drumul de acces din str. Militari la proprietățile acestora să fie drum de utilitate privată.

Drumurile sunt cai de comunicație terestră specia amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajările de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z. și P.U.D.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

8.1. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional – urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. /P.U.Z. Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agrozootehnice, depozite, gospodăria comunală, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora.

8.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și a învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

9. Reglementări cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

9.1. Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane.

În cazul de față se vor realiza două zone cu parcare pentru mașinile ce sunt în trecere pe latura estică la limita zonei studiate.

Accesul auto în proprietate se va realiza în fiecare lot direct din drumul propus.

9.2. Spații verzi și plantare

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 30% din suprafață dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona de dotări.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, scuaruri, protecție.

9.3. Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,3 m, iar cea superioară de 1,50 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- se pot adopta, acolo unde este cazul soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieri, banchete, panouri publicitare etc.);
- pentru unitățile care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,40 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțimea de 1,50 m.

În cazul de față gardul de împrejmuire va avea partea inferioară plină până la înălțimea de 0,30 m iar partea superioară cu înălțimea de 1,50 m va fi din structură metalică și zăbrele metalice fixate pe rigle metalice.

Împrejmuirea celor 3 proprietăți (Mocanu Geta, Nichitoiu Alin, Nichitoiu Ionel – Florin) se va realiza doar spre proprietățile vecine (pe latura nordică spre proprietatea Rosian Anisoara și Cocioaba Florin, pe latura sudică spre proprietatea Nicolae Zoroastru și Butan Costel, pe latura estică spre proprietatea Butan Costel și str. Militari și pe latura vestică spre Bontea Olivia), nu și spre drumul de acces în indiviză (drum privat). Între proprietățile Mocanu Geta, Nichitoiu Alin și Nichitoiu Ionel – Florin, delimitarea proprietăților se va face cu gard viu.

Notă: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acesta să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

2. LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII PERMISE

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit și al amenajărilor interioare.

Se pot autoriza construcții noi pentru dotări sportive, spații comerciale și prestări servicii compatibile cu caracterul zonei.

Se interzice autorizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

PUZ - ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 6.170,00 mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Reguli:

- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitară;
- retragerea construcției, după caz, față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor;
- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

3. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT ȘI CUT)

Pentru dotări de prestări servicii

POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05.

III. BAZA LEGALĂ

Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor.

Norme de igienă aprobate de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994-art.2.

STAS 6221 - construcții civile și agrozootehnice - iluminatul natural al încăperilor.

STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

IV. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi aliniate la minim 4 m fata de limita proprietatii si la 8 m fata de axul strazii.

V. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

1. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:
 - a) obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
 - b) dacă nu exista ferestre în perețele spre vecinatate distanța minimă poate fi de 60 cm. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea, sau după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Proprietarul are dreptul de a-și deschide fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat (geam opac).

- c) streșina clădirii se va construi în așa fel încât picătura de apă din ploii să se scurgă pe teren.

Se admite, de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

2. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu care vor trebui să asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție;
- păstrarea acestor accese în permanență libere fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban.

VI. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesul carosabil al locuitorilor se realizeaza cu ajutorul:

- strazii existente -str. Militari (asfaltata)
- unei strazi carosabile propuse cu latimea de 8 m

UTILIZĂRI PERMISE

Profil functional admis:

- constructii specifice pentru locuinte individuale S+P+1E
- construire garaje, magazii, foisoare
- constructii provizorii-organizare santier, magazii
- realizarea de circulatii interioare si stationari auto (parcaje)
- spatii verzi, plantatii
- imprejmui

UTILIZĂRI INTERZISE

Profil functional interzis:

- orice fel de lucrari industriale cu caracter poluant
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala
- realizarea de spatii depozitare deseuri

VII.ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

Căile și accesele pietonale se vor autoriza ca părți componente odată cu consecințele și amenajările instituției de bază.

VIII.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

În cazul nostru constructiile vor avea regim de inaltime S+P, P, S+P+M si S+P+1E. H maxim la coama = 8.50 m, H maxim la streasina = 6.50 m

IX.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

X.PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se va emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției. In cazul de fata la locuinte = 1- 2 locuri de parcare

XI.SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va cuprinde obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

XII.ECHIPAREA EDILITARĂ

- a. *Alimentarea cu apă rece potabilă si eliminarea apei uzate menajere se va realiza prin racord si bransament la retelele existente in zona*

Apele meteorice de pe caile de acces vor fi colectate de rigolele stradale dirijandu-le spre santul de garda al strazii Militari.

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi preluate prin jgheaburi si olane si infiltrate direct in sol – spatiu verde.

- b. *Alimentarea cu energie electrică*

Se va face de la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Iluminatul public este aerian pe stâlpi din beton.

Extinderea de rețele se vor putea face numai pe baza unei documentații tehnice însușite de distribuitorul de energie electrică.

c. *Telecomunicații*

În zonă există rețele de telecomunicații.

d. *Alimentarea cu căldură*

Încălzirea se poate realiza cu centrale sau cu sobe cu combustibil solid (lemne).

e. *Alimentarea cu gaze naturale*

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

f. *Colectarea gunoiului menajer*

Deseurile menajere vor fi colectate în europubele cu volumul de 110 l amplasate pe platforme betonate în suprafața de 5 mp și vor fi transportate la depozitul de deseuri menajere a orașului de o firmă specializată de salubritate.

Deseurile provenite din ambalaje (PET-uri, cartoane, hartie, doze aluminiu, metal, sticlă) vor fi colectate pe categorii și valorificate prin societăți specializate.

Protecția mediului

Suprafețele mari de spații verzi cu perdele de protecție vor crea un microclimat local favorabil locuirii, și vor proteja de praf, vânt și zgomotele de circulație.

Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL	Existent	%	Propus	%
1 - Zonă lotizare locuințe	-		3.676,00 mp	59.58%
2 - Zonă căi comunicații drum acces	837,00 mp	13.56 %	837,00 mp	13.56%
sens giratoriu propus + trotuar pietonal + parcări			378,00 mp	6.13 %
3 - Spații verzi	-		558,00 mp	9.04%
4 - Teren curți construcții scos din circuit prin decizii MADR - DAJ în 2013, pentru construire anexe exploatare agricolă	721,00 mp	11,69 %	721,00 mp	11.69%
5 - Teren arabil	4.612,00	74.75%	-	-
TOTAL TEREN STUDIAT	6.170,00 mp	100%	6.170,00 mp	100.00%
Număr loturi realizate	-		4 loturi	
Număr locuitori-3,3/fam.	-		13 locuitori	

POT = 35% CUT = 1,02

ÎNTOCMIT,
Arh. CORNELIU CHIRIAC



PRESEDINTE DE
SEDINTA,
IONUT MERSOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA

