

PROIECT DE HOTĂRÂRE

/3 septembrie 2019

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85432 din 09.09.2019** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 mp.

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 84584 din 05.09.2019 și 81737 din 28.08.2019;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 14 din 12.09.2019 și Certificatul de urbanism nr. 724 din 09.05.2019;

- 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;

- 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 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 Nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

PROPUN:

Art. 1. Aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85432/09.09.2019** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 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. Locurile de parcare din incinta proprie se vor amenaja cu respectarea a minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi valabilă sub condiția de a se concretiza promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare sub nr. 2600/09.07.2019, încheiată la biroul notarial Drugă Gheorghe, valabilă până la data de 09.10.2019 pentru suprafața de 230,0 mp ce va fi folosită drept cale de acces din drumul public, suprafața ce va fi constituită din cote indiviză.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, societății EUROSIMA COMPANY SRL prin SIMA DUMITRU, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef – Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartimentul PUG/PUZ/PUD.

Inițiator proiect de hotărâre
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

Avizat,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ

13.09.2019
Cu respectarea lg. nr. 52/2003

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 14 octombrie 2019;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 25 octombrie 2019.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Eduard Marian Corhană

13.09.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL FOCȘANI
Nr. 87308/13.09.2019

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85432 din 09.09.2019** pentru documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 mp.

Având în vedere cererea domnului SIMA DUMITRU în calitate de reprezentant al S.C. EUROSIMA COMPANY SRL înregistrată la Primăria municipiului Focșani sub nr. 81737 din 28.08.2019 prin care solicită analizarea și avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**».

Menționez faptul că în cadrul ședinței de CTUAT din 11.09.2019 documentația «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» a fost aprobată și a obținut avizul nr. 14 din 12.09.2019, aviz ce va fi valabil sub condiția de a se concretiza promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare autenticată sub nr. 2600/09.07.2019 încheiată la biroul notarial Drugă Gheorghe, valabilă până la data de 09.10.2019.

Documentația P.U.Z. este însoțită de avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 724 din 09.05.2019 emis de Primăria Municipiului Focșani, Avizul de oportunitate 13 din 22.07.2019 și Avizul de PUZ nr. 14/12.09.2019.

În baza celor menționate mai sus, susțin necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea **Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 85432 din 09.09.2019** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 mp.

PRIMĂR
Cristi Valentin Misăilă

R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FOCȘANI

Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul
PUG/PUZ/PUD
Nr. 87313/13.09.2019

SE APROBĂ,
PRIMAR
Cristi Valențin Misăilă

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85432 din 09.09.2019** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 mp.

Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 85432 din 09.09.2019 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 mp., au fost analizate și avizate favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 11.09.2019, conform Avizului nr. 14/12.09.2019, aviz ce va fi valabil sub condiția de a se concretiza promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare autenticată sub nr. 2600/09.07.2019 încheiată la biroul notarial Drugă Gheorghe, valabilă până la data de 09.10.2019, pentru suprafața de 230,0 mp ce va fi folosită drept cale de acces din drumul public, suprafață ce va fi constituită din cote indiviză.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Terenul în suprafață de 6850,0 mp este proprietatea S.C. EUROSIMA COMPANY SRL prin administrator SIMA DUMITRU, cu categoria de folosință “curți – construcții”. Este situat în partea de nord – vest a municipiului Focșani și are ca vecinătăți la nord: terenuri domeniu public de interes local – Canal Sturza, la sud – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Vincon Vrancea S.A, la est – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Eurocontinental S.R.L, la vest – terenuri domeniu public de interes local.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de $S = 37.012,0$ mp fiind situată în intravilanului teritoriului administrativ a municipiului Focșani, cuprinzând terenul reglementat.

Pe terenul analizat se propune realizarea următoarelor zone:

- locuire colectivă – 2350,0 mp;
- circulație pietonală și carosabilă, inclusiv parcaje – 3207,0 mp;
- zonă spații verzi amenajate în incintă - 1293,0 mp (spațiu verde cu rol ambiental – 1201,0 mp și spațiu de joacă pentru copii – 92,0 mp);

Accesul se va realiza din strada Odobești prin intermediul unor terenuri proprietate privată pentru care societatea EUROSIMA COMPANY S.R.L. are încheiată o promisiune bilaterală de vânzare – cumpărare autenticată sub nr. 2600/09.07.2019, valabilă până la data de 09.10.2019.

Retragerea față de aliniament pe partea de est – 5,0 m, respectiv 2,0 m față de limita nordică, 2,0 m față de limita vestică, 84,0 m față de limita sudică, conform planșei de reglementări.

Funcțiunile permise sunt de locuințe colective, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente, pietonale și carosabile, prcaje, garaje, spații verzi amenajate.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3,0.

Regimul maxim de înălțime P+6E cu H. maxim la cornișă = 24,0 m

În incintă s-au prevăzut zone de spații verzi și locuri de parcare. Locurile de parcare din incinta proprie se vor amenaja cu respectarea a minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Utilitățile se vor executa subteran, pe cheltuiala beneficiarului, în conformitate cu condițiile puse de avizatori.

Spațiile verzi vor fi amenajate în proporție de 18,88% din totalul terenului reglementat, în suprafață de 6850,0 mp. Având în vedere că pentru cele aproximativ 176 unități locative - fiecăruia îi va reveni o suprafață de minim 12.9%, mai mare decât norma din HGR 525/1996 de minim 2 mp/loc. De asemenea se va amenaja un loc de joacă pentru copii, conform O.M.S. 119/2014.

Documentația P.U.Z. este însoțită de avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 724 din 09.05.2019 emis de Primăria Municipiului Focșani.

Deasemenea s-a obținut Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr.14 din 12.09.2019, aviz ce va fi valabil sub condiția de a se concretiza promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare autenticată sub nr. 2600/09.07.2019 încheiată la biroul notarial Drugă Gheorghe, valabilă până la data de 09.10.2019.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. 2. (c), alin. 6 (c) 1 din Ordonanță de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în condițiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea **Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 85432 din 09.09.2019** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**» - Focșani, intravilan, str. Odobești nr. 55 nr. cad. 52790, pe terenurile în suprafață de 6850,0 mp.

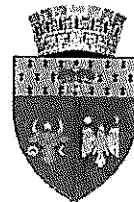
p.Arhitect Șef
Șef Serviciu
George-Daniel
Păduțaru-Coban

Întocmit
Ramona Ivan



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA / LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 13.09.2019



Nr. 85432/09.09.2019

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ»
FOCȘANI, STR. ODOBEȘTI NR. 55, NR. CAD. 52790, PE TERENURILE ÎN SUPRAFAȚĂ 6850,0
MP.

Ca urmare a solicitării făcute de către S.C. EUROSIMA COMPANY SRL prin reprezentant SIMA DUMITRU, în calitate de beneficiar al proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ» ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Odobești, nr.55, nr. cad. 52790, pe terenul în suprafață de 6850,0 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. «CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 724 din 09.05.2019 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 13 (67294) din 22.07.2019, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatele de urbanism și prin avizele de oportunitate.

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 11 iulie 2019 (cerere înregistrată sub nr. 67294 din 11 iulie 2019 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 13 (67294) din 11.07.2019, aviz ale structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani a fost depus de către S.C. EUROSIMA COMPANY SRL prin reprezentant SIMA DUMITRU 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) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 55033 din 31.05.2019, 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. 68965 din 17.07.2019. 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. 56082 din 04.06.2019 și nr. 70145 din 22.07.2019. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 05.06.2019 – 05.07.2019 (model panou 1) și 22.07.2019-22.08.2019 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.



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



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 **31.05.2019** (model 1) și **17.07.2019** (model 2) iar perioada afișării a fost 31.05.2019 – 25.06.2019 (panou 1) și 17.07.2019 – 11.08.2019 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **04 iunie 2019 – 09 septembrie 2019**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**»

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 09.07.2019, au fost înregistrate observații la Primăria municipiului Focșani cu nr. 60654 dim 20.06.2019, observații ce au fost transmise inițiatorului Planului Urbanistic Zonal.

Precizez faptul că ulterior acestor observații a fost depusă la documentație o promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare a dreptului de proprietate asupra drumului de acces de la strada Odobești, suprafață ce va fi ce va fi constituită din cote indivize în viitoarele imobile cadastrale.

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

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

ÎNTOCMIT,
Ramon Ivan

INIȚIATOR PROIECT
DE HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian CORHANA

13.07.2019

Cu respectare 19.07.2019



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE –
ELABORARE PUZ”**

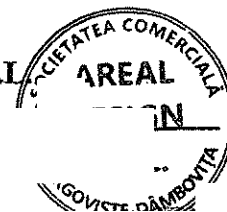
STR. ODOBEȘTI NR. 55

MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA

AUGUST 2019

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	EUROSIMA COMPANY S.R.L.
CERTIFICAT DE URBANISM	724 / 09.05.2019
PROIECTANT URBANISM	AREAL DESIGN S.R.L.
DIRECTOR	SILVIU CIOFLEC
ȘEF PROIECT	URB. MIHAI NECULA
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	AUGUST 2019



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ”	4
2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	4
3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE	6
4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	7
II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	7
CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ	8
ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM.....	9
ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ	9
ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	9
CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	10
ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE	10
ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII	10
ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE	11
ARTICOLUL 7 – INTERDICȚII TEMPORARE	11
CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	12
ARTICOLUL 8 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	12
ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	12
ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	12
ARTICOLUL 11 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	12
ARTICOLUL 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE FERATE	13
ARTICOLUL 13 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI	13
ARTICOLUL 14 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	14
ARTICOLUL 15 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	14
ARTICOLUL 16 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	14
ARTICOLUL 17 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	14
ARTICOLUL 18 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	15
ARTICOLUL 19 – ÎMPREJMUIRI	15
CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	15
ARTICOLUL 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	15
ARTICOLUL 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	15
ANEXA.....	16

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ”

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.
- 1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- 1.3. R.L.U. aferent „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ” Str. Odobești nr. 55 constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Focșani.
- 1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:
 - **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
 - **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016);
 - **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
 - **P.U.G. Municipiul Focșani aprobat prin H.C.L. nr. 36 din 30.03.2000;**
 - **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N/16.08.2000;
 - **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
 - **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013

- **Ordinul MDRT nr.2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicata in MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005** privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;

- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007;

3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE

- Certificatul de urbanism nr. 724 / 09.05.2019;
- P.U.G. Municipiul Focșani aprobat prin H.C.L. nr. 36 din 30.03.2000;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;

- Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată în scopul asigurării accesului din Str. Odobești pe terenuri proprietate privată a persoanelor juridice;
- Studiu geotehnic realizat de Pangeocom SRL;
- Studiu topografic vizat OCPI cu aviz de recepție nr. 990/21.08.2019 realizat de Ing. Virgil Mocanu;
- Anunțuri informarea publicului:
 - Etapa I nr. înregistrare 55033/31.05.2019;
 - Etapa II nr. înregistrare 69060/17.07.2019;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;

4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de construire „Construire locuințe colective P+6E și împrejmuire – elaborare PUZ” pe terenul având NC 52790 (CF 52790), situat în municipiul Focșani, Str. Odobești nr. 55, județul Vrancea, în conformitate cu legislația în vigoare.

4.2. Imobilul este situat în intravilanul municipiului Focșani, str. Odobești, compus din teren în suprafață de 6.925 mp (din acte) / 6.850 mp (măsurăți) și construcțiile C1 – Cabină (suprafață construită la sol de 15 mp), C2 – Rampă (suprafață construită la sol de 34 mp) și C3 – Rampă (suprafață construită la sol de 34 mp), este proprietatea EUROSIMA COMPANY S.R.L, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 432 din 20.03.2015.

4.3. Vecinătăți:

- N – Terenuri domeniu public de interes local – Canal Sturza;
- S – Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Vincon Vrancea S.A;
- E – Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Eurocontinental S.R.L;
- V – Terenuri domeniu public de interes local – NC 62234.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. **Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.
2. **Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acesteia și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.
3. **Zonele și Subzonele funcționale** sunt evidențiate în *Planșa U 4 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 724 / 09.05.2019

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Focșani, str. Odobești, compus din teren în suprafață de 6.925 mp (din acte) / 6.850 mp (măsurăți) și construcțiile C1 – Cabină (suprafață construită la sol de 15 mp), C2 – Rampă (suprafață construită la sol de 34 mp) și C3 – Rampă (suprafață construită la sol de 34 mp), este proprietatea EUROSIMA COMPANY S.R.L., conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 432 din 20.03.2015 (se vor desființa).

Regimul economic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 724 / 09.05.2019

Conform PUG/2000, UTR 29, CR 29d terenul se află în subzona căi de comunicație rutiere existente (zona de protecție a infrastructurii feroviare) și funcțiuni complementare. Terenul are categoria de folosință „curți construcții” și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei B.

Regimul tehnic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 724 / 09.05.2019

Elaborarea și aprobarea lucrărilor de „Construire locuințe colective P+6 și împrejmuire – elaborare PUZ” se va putea face după obținerea avizului de oportunitate, cu respectarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, a Ordinului MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și legislației în domeniu.

Având în vedere faptul că în PUG terenul se află în subzona căi de comunicație rutiere existente, indicatorii urbanistici nu sunt precizați, aceștia se vor stabili prin Planul Urbanistic Zonal.

PUZ-ul se va elabora în baza avizului de oportunitate care va fi însoțit de toate vizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism, precum și alte avize și acorduri ce se vor cere prin Avizul de oportunitate în ședința CTATU și se va întocmi conform „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ” – indicativ GM – 010 – 2000, Anexa 5 – HGR 525/1996 – „Parcaje” – cu referire în zona de dotări și Anexa 6 – HGR 525/1996 – „Spații verzi și plantate”, corelate cu prevederile Legii 350/2001, ale Ordinului nr. 2701/2010 și alte Hotărârri Consiliului Local nr. 239/2011, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și d urbanism din municipiul Focșani. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014, anexa 1, art. 3, alin. (1) și (2).

Prin PUZ se vor stabili, reglementările cu privire la regimul de consreuire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerile față de limitele laterale, principale și posterioare ale parcelei, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, materialele admise, modul de ocupare a

terenului, asigurare parcuri și spații verzi în incintă, conform funcțiunii propuse, prevăzute în RGU aprobat prin H.G. 525/1996.

Primăria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliul Local al municipiului Focșani a raportului informării și consultării publicului, conform HCL nr. 239/2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

Evoluția zonei

Categoria de folosință a terenurilor este Curți-Construcții, conform extrasului de carte funciară anexat prezentei documentații.

Pe terenul reglementat prin PUZ a funcționat poligonul auto din Str. Odobești, în prezent fiind dezafectat. Terenul beneficiază de acces auto din partea de Est și din Str. Odobești.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă plană.

Terenul face parte dintr-o zonă hibridă multifuncțională cu activități preponderente de locuire, servicii, industrie și transporturi și este liber de sarcini.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Terenul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

Terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Terenul este situat în: UTR 29 – „CR 29d”.

Categoria de folosință: curți-construcții.

Funcțiunea dominantă a zonei: CR 29d – Căi de comunicație rutiere existente (zona de protecție a infrastructurii feroviare) și funcțiuni complementare.

ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ LC – Locuire colectivă/semicolectivă/spații de cazare în regim hotelier

ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ SV – Spații plantate, agrement, sport
- ❖ CCr – Căi de comunicație rutieră
- ❖ CCp – Căi de comunicație pietonală
- ❖ TE – Echipare edilitară
- ❖ GC – Gospodărie comunală
- ❖ IS – Instituții și servicii
- ❖ ID – Industrie și Depozitare

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale;
- locuințe semicolective;
- locuințe colective;
- locuințe individuale;
- spații de cazare în regim hotelier;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- lucrări de desființare a construcțiilor existente și amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- În cazul existenței comerțului și serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - o acces separat de cel al locatarilor;
 - o accesul marfii și locurile de parcare necesare aprovizionării magazinelor să nu deranjeze accesul locatarilor în imobile
 - o creșele și grădinițele să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
 - o activitățile desfășurate la parterele imobilelor de locuințe colective să nu producă poluare.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.
- Se admit lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine/firme luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;

- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice cu caracter intraurban;
- spații de cazare în regim hotelier;
- spații și galerii comerciale și supermagazin;
- sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii, alimentație publică, hypermarket, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism,
- showroom-uri;
- sport, recreere, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- restaurant, bar, cofetărie, cafenea, pub etc;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- depozitare mic-gros;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- semnale publicitare.

ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 4. și Art. 5;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 8 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament;
- Procentul de Ocupare a Terenului, Coeficientul de Utilizare a Terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta retragerile edificabilului conform *Planșei U 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare funcțională"*, respectiv 2 m față de limita nordică, 2 m față de limita vestică, 84 m față de limita sudică și 5 m față de limita estică.
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - accesuri pietonale și carosabile pe teren;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public nelimitat;
 - spații verzi și amenajări peisagistice, obiecte și monumente de for public;
 - circulație ocazională a autovehiculelor, parcare cu durată limitată, pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială (inclusiv elemente de tip totem publicitar).

ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta retragerile edificabilului conform *Planșei U 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare funcțională"*;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

ARTICOLUL 11 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- remodelarea și extinderea zonelor de acces ale clădirilor se vor realiza în limita edificabilului propus prin prezenta documentație și în limita prevederilor legale;
- se va asigura respectarea normelor sanitare de însorire și ventilație.

ARTICOLUL 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE FERATE

- amplasarea construcțiilor va respecta OUG 12/1998, cu modificările ulterioare și Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare și nu va afecta transportul feroviar;
- *Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, actualizată în 29 noiembrie 2016, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:
 - a) S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare care cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.
 - b) În baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit „zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice”, cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art. 31 din Ordonanță.
- **terenul și investițiile care fac obiectul PUZ sunt situate în afara zonei de siguranță (20 m) a CFR și respectă limitele zonei cadastrale CFR.**

ARTICOLUL 13 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime pe sens dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor avea un profil transversal de minim 4,50 metri lățime și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- se recomandă aplicarea unor măsuri de siguranță precum dispunerea unui semafor și aplicarea unor oglinzi suplimentare pentru accesul autovehiculelor de mare tonaj și aprovizionare. De asemenea, aprovizionarea ar trebui să se realizeze dimineața sau pe timpul nopții;
- capacități de transport admise:

Cale de aprovizionare cu marfă:

- Greutate maximă admisă = 45 tone; Lungime maximă admisă = 20 m

Acces parcare clienți și angajați:

- Greutate maximă admisă = 7,5 tone; Lungime maximă admisă = 7 m
- accesul pe amplasament se realizează din Str. Odobești, iar mai departe prin terenuri proprietate privată a persoanelor juridice pentru care societatea EUROSIMA COMPANY S.R.L. deține cotă indiviză;
- nu sunt necesare operațiuni de schimbare a regimului de proprietate din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al Municipiului Focșani sau invers.

ARTICOLUL 14 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin actele normative în vigoare;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și comunitare;
- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, în incinta proprie.

ARTICOLUL 15 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă nu va depăși 24 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de maxim P+6E;
- se admite amenajarea unor spații pentru birouri deasupra parterului;
- se admite modificarea regimului de înălțime, însă cu condiția respectării înălțimii maxime a clădirilor la cornișă;

ARTICOLUL 16 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

ARTICOLUL 17 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor edilitare, conform legislației în vigoare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- este admisă utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate, în condițiile legii, în interiorul parcelei, funcționarea acestora nu trebuie să afecteze terenurile învecinate;
- instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectura și structura de rezistență;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din ansamblu – clădiri, amenajări pietonale, străzi platforme de parcare, spații verzi, prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;
- este admisă realizarea rețelei de canalizare în sistem individual;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirii și a instalațiilor.

ARTICOLUL 18 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- procentul minim de spațiu verde amenajat în incintă este de 15%;
- pentru a atinge această valoare se pot amenaja spații verzi astfel:
 - a) în jurul zonelor de parcare;
 - b) pe trotuarele aferente clădirii;
 - c) în zona parcajelor pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând astfel o parte din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi foarte crescute;
 - d) prin amenajarea pe terasele și acoperișurile clădirilor a unor zone verzi – green roof.

ARTICOLUL 19 – ÎMPREJMUIRI

- se recomandă împrejmuirea față de vecinătăți, H max. = 2,5 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metalic sau o combinație a acestora sau va fi lăsat neîmprejmuit;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

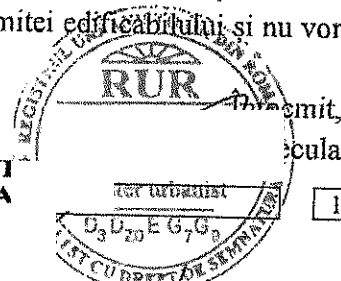
- P.O.T. maxim = 50%;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

ARTICOLUL 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

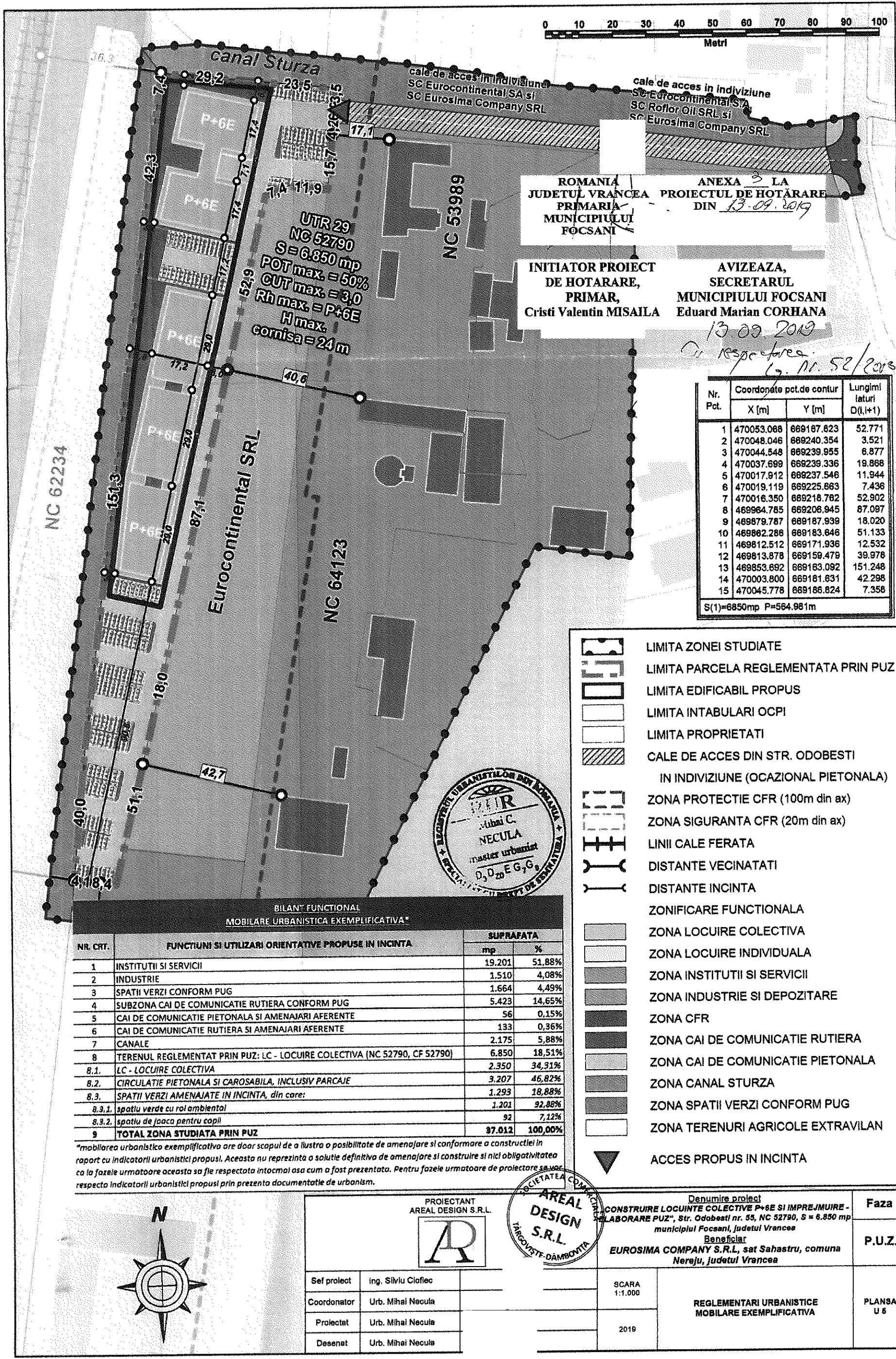
- C.U.T. maxim = 3,00;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul C.U.T.

INITIATOR PROIECT
DE HOTĂRĂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAÎLA

AVIZEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA



13.09.2019
Co. respectarea, G. nr. 52/2013



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA
MUNICIPIULUI FOCSANI

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 13-09-2019

INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA

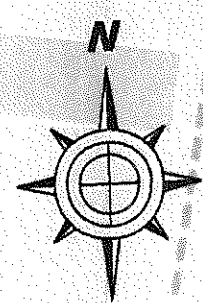
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	470053.068	669167.823	52.771
2	470048.046	669240.354	3.521
3	470044.548	669239.955	6.877
4	470037.699	669239.336	19.868
5	470017.912	669237.546	11.944
6	470019.119	669225.663	7.436
7	470016.350	669218.762	52.902
8	469964.785	669206.945	87.097
9	469879.787	669187.939	18.020
10	469862.288	669183.646	51.133
11	469812.512	669171.936	12.532
12	469813.878	669159.479	39.978
13	469853.692	669163.092	151.248
14	470003.800	669181.631	42.298
15	470045.778	669186.824	7.358

S(1)=6850mp P=564.981m

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- LIMITA EDIFICABIL PROPUZ
- LIMITA INTABULARII OCPI
- LIMITA PROPRIETATI
- CALE DE ACCES DIN STR. ODOBESTI IN INDIVIZIUNE (OCAZIONAL PIETONALA)
- ZONA PROTECTIE CFR (100m din ax)
- ZONA SIGURANTA CFR (20m din ax)
- LINII CALE FERATA
- DISTANTE VECINATATI
- DISTANTE INCINTA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE
- ZONA CFR
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- ZONA CANAL STURZA
- ZONA SPATII VERZI CONFORM PUG
- ZONA TERENURI AGRICOLE EXTRAVILAN
- ACCES PROPUZ IN INCINTA

BILANT FUNCTIONAL MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA*			
NR. CRT.	FUNCTIUNI SI UTILIZARI ORIENTATIVE PROPUSE IN INCINTA	SUPRAFATA	
		mp	%
1	INSTITUTII SI SERVICII	19.201	51,88%
2	INDUSTRIE	1.510	4,08%
3	SPATII VERZI CONFORM PUG	1.664	4,49%
4	SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA CONFORM PUG	5.423	14,65%
5	CAI DE COMUNICATIE PIETONALA SI AMENAJARI AFERENTE	56	0,15%
6	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	133	0,36%
7	CANALE	2.175	5,88%
8	TERENUL REGLEMENTAT PRIN PUZ: LC - LOCUIRE COLECTIVA (NC 52790, CF 52790)	6.850	18,51%
8.1.	LC - LOCUIRE COLECTIVA	2.350	34,31%
8.2.	CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, INCLUSIV PARCAJE	3.207	46,82%
8.3.	SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA, din care:	1.293	18,88%
8.3.1.	spatii verde cu rol ambiental	1.201	92,88%
8.3.2.	spatii de joaca pentru copii	92	7,12%
9	TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	87.012	100,00%

*mobiliarea urbanistica exemplificativa are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiei in raport cu indicatorii urbanistici propusi. Aceasta nu reprezinta o solutie definitiva de amenajare si construire si nici obligativitatea ca la fazele urmatoare aceasta sa fie respectata intocmai asa cum a fost prezentata. Pentru fazele urmatoare de proiectare sa vor respecta indicatorii urbanistici propusi prin prezenta documentatie de urbanism.



PROIECTANT AREAL DESIGN S.R.L.		Denumire proiect CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+6E SI IMPREJMUIRE - LABORARE PUZ, Str. Odoabesti nr. 55, NC 52790, S = 6.850 mp municipiul Focsani, Judetul Vrancea		Faza
Sef proiect ing. Silviu Clotie		Beneficiar EUROSIMA COMPANY S.R.L., sat Sahastru, comuna Neraj, Judetul Vrancea		P.U.Z.
Coordonator Urb. Mihai Necula		SCARA 1:1.000	REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	PLANSA U 6
Proiectat Urb. Mihai Necula		2019		
Desenat Urb. Mihai Necula				



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCȘANI

Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail: primarie@focsani.info

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **EUROSIMA COMPANY SRL prin SIMA DUMITRU**, cu domiciliul/sediul*2) în județul VRANCEA, comuna NEREJU, satul SAHASTRU, sectorul -, cod poștal -, Str nr. , bl. , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0721472839, e-mail -, înregistrată la nr. 81737 din 28/08/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 12/09/2019

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE - ELABORARE PUZ**

generat de imobilul*4) **MUNICIPIULUI FOCȘANI, STRADA ODOBEȘTI NR. 55, NR.CAD. 52790, SUPRAFAȚA TERENULUI = 6850,0 MP**

Inițiator: **S.C. EUROSIMA COMPANY SRL PRIN SIMA DUMITRU**

Proiectant: **S.C. AREAL DESIGN S.R.L PRIN URBANIST MIHAI NECULA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **MIHAI NECULA**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul analizat în suprafață totală măsurată de 6850,0 mp. este proprietatea SC EUROSIMA COMPANY SRL prin administrator SIMA DUMITRU, cu categoria de folosință "curți - construcții", are ca vecinătăți la Nord - terenuri domeniu public de interes local - Canal Sturza, la Sud - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - Vincon S.A, la Est - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - Eurocontinental, la Vest - terenuri domeniul public**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- **UTR 29, CR 29;**
- **regim de construire: conform PUG 2000;**
- **funcțiuni predominante: căi de comunicație rutieră, feroviară și construcții aferente;**
- **H max = -;**
- **POT max = -;**
- **CUT max = -;**
- **retragerea minimă față de aliniament = conform PUG 2000;**
- **retrageri minime față de limitele laterale = conform PUG 2000;**
- **retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUG 2000**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR LC;**
- **regim de construire: P+6E;**
- **funcțiuni predominante: locuințe colective;**
- **H max = 24,0 m la cornișă;**
- **POT max = 50;**
- **CUT max = 3,0;**
- **retragerea minimă față de aliniament = 5,0 m, față de limita estică, conform planșei de reglementări**
- **retrageri minime față de limitele laterale = 2,0 m față de limita nordică și vestică, conform planșei de reglementări;**
- **retrageri minime față de limitele posterioare = 84,0 m față de limita sudică, conform planșei de reglementări;**

- circulații și accese: Accesul se realizează din strada Odobești prin intermediul unor terenuri proprietate privată a persoanelor juridice pentru care societatea EUROSIMA COMPANY S.R.L. are încheiată o convenție de promisiune bilaterală, valabilă până la data 09.10.2019, pentru suprafața de 230,0 mp ce va fi folosită drept cale de acces din drumul public (str. Odobești), suprafața ce va fi constituită din cote indiviză. Se va asigura minim 1 loc de parcare per unitate locativă
- echipare tehnico-edilitară: Racordarea se va face la rețelele tehnico - edilitare disponibile în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va face în rețeaua de canalizare a apelor pluviale a orașului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11/09/2019 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

prezentul aviz va fi valabil sub condiția de a se concretiza promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare autenticată sub nr. 2600/09.07.2019, încheiată la biroul notarial Drugă Gheorghe, valabilă până la data de 09.10.2019

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 724 din 09/05/2019, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

p. ARHITECT SEF,
Sef Serviciu George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Daniel Păduraru G

.....
autorității administrației publice emitente*)]

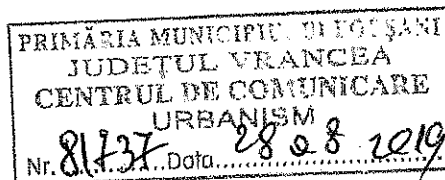
din 20

Daniel Păduraru

29.08.2019

CERERE

pentru emiterea avizului comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de urbanism



Subsemnatul¹⁾ **SIMA DUMITRU**, CNP. **1831003391788** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **VRANCEA**,
municipiul/orașul/comuna **NEREJU**, satul **SAHASTRU**, sectorul, cod poștal,
str. nr., bl., sc., et., ap.,
telefon/fax **0721472839**, e-mail

în calitate de/reprezentant al **EUROSIMA COMPANY SRL** CUI **RO 21692974**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, solicit emiterea AVIZULUI TEHNIC CONSULTATIV

pentru documentația de urbanism³⁾ „**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E**
ȘI ÎMPREJMUIRE - ELABORARE PUZ”

..... faza **PUZ**, având funcțiunea majoră de **LOCUIRE COLECTIVĂ**

intocmită pentru suprafața de teren de ... **6.850** ... mp, situată în județul⁴⁾ **VRANCEA**

orasul **FOCȘANI**, cod poștal. strada **ODOBEȘTI**

nr. **55**, bl. sc. et. ap. tarlăua. parcela.

Proiectul nr. din. intocmit în conformitate cu Legea nr. 350/2001

republicată, a fost elaborat de **AREAL DESIGN SRL**

cu sediul în județul **DÂMBOVITA**, orasul/comuna **TÂRGOVIȘTE**, cod poștal.

sector. strada **BD. LIBERTĂȚII**, nr. bl. **D4**, sc. et. ap. tel.

..... cod unic de înregistrare **RO 24735859**, semnat de **URB. MIHAI NECULA**

nr. registrul comerțului cu drept de semnatura acordat de R.U.R. pentru categoria **D3, D20, E, G7, G9**

Anexez documentația de urbanism în. **3** ... exemplare pe hartie și un exemplar pe CD.

Data
..... **26.08.2019**

Semnatura
.....

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului CTATU.

⁵⁾ Se completează, după caz:

- Președintele Consiliului Județean

- Primarul municipiului București;

- Primarul municipiului

- Primarul orașului

- Primarul comunei

⁶⁾ Se va înscrice în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;

- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu stampila persoanei juridice.



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail: primarie@focsani.info

Nr. 47084 din 09.05.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 724 din 09.05.2019

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE - ELABORARE PUZ

Ca urmare a cererii adresate de EUROSIMA COMPANY SRL REPREZENTANT SIMA DUMITRU cu
sediul în județul VRANCEA, comuna NEREJU, cod poștal _____, Str
0721472839, e-mail _____, nr. _____, bloc _____, ap. _____, tel/fax
_____ înregistrată la nr.47084 din 08/05/2019
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani
satul _____, sector _____, cod poștal _____, Str.ODOBESTI, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____
ap. _____

sau identificat prin _____

CF /Fișa Cadastrală 52790 / 6319N

Nr. topografic T. 14, P. 827

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ / _____ faza PUG _____, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr.36 / 30.03.2000

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat în intravilanul municipiului Focsani, str. Odobesti, compus din teren în suprafață de 6925mp și
construcțiile C1 - Cabină (Sc la sol de 15mp), C2 - Rampă (Sc la sol de 34mp) și C3 - Rampă (Sc la sol de 34mp),
este proprietatea SC EUROSIMA COMPANY SRL, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.
432 din 20.03.2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG/2000, UTR 29, CR 29d terenul se află în subzona cai de comunicație rutiere existente (zona de
protecție a infrastructurii feroviare) și funcțiuni complementare. Terenul are categoria de folosință "curți construcții" și
se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei B.

3. REGIMUL TEHNIC

Elaborarea și aprobarea lucrărilor de "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE - ELABORARE PUZ" se va putea face după obținerea avizului de oportunitate, cu respectarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, a Ordinului MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și legislației în domeniu.

Având în vedere faptul că în PUG, terenul se află în subzona cai de comunicație rutiere existente, indicatorii urbanistici nu sunt precizați, aceștia se vor stabili prin Planul Urbanistic Zonal.

PUZ- ul se va elabora în baza avizului de oportunitate care va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism precum și alte avize și acorduri ce se vor cere prin Avizul de oportunitate în ședința CTUAT și se va întocmi conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ"- indicativ GM- 010-2000, Anexa 5-HGR 525/1996- "Parcaje" - cu referire în zona de dotări și Anexa 6 - HGR 525/1996 - "Spații verzi și plantate", corelate cu prevederile Legii 350/2001, ale Ordinului nr 2701/2010 și ale Hotărârii Consiliului local nr. 239/2011, 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. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119 / 2014, anexa 1, art. 3 , alin. (1) și (2).

Prin PUZ se vor stabili, reglementări cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerile față de limitele laterale , principale și posterioare ale parcelei , accesuri auto și pietonale , conformarea arhitectural-volumetrică , materialele admise , modul de ocupare a terenului, asigurare parcuri și spații verzi în incintă, conform funcțiunii propuse, prevăzute în RGU aprobat prin H.G. 525 / 1996. P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996.

Primăria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local al municipiului Focșani a raportului informării și consultării publicului, conform HCL nr. 239 / 2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+6E ȘI ÎMPREJMUIRE - ELABORARE PUZ

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia Pentru Protectia Mediului, Focșani str. Dinicu Golescu nr. 2 În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă ✓

☒ gaze naturale ✓

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare ✓

☒ telefonizare ✓

Acord CUP SA pentru Canalul Sturza;

☒ alimentare cu energie electrica ✓

☐ salubritate

Extras carte funciară pentru informare și extras de plan cadastral actualizate la zi;

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

Direcția de Dezvoltare Servicii Publice - cu privire la acces; ✓

d. 2. Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ✓

☐ Apararea civila

☒ sanatatea populatiei ✓

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Poliția mun. Focșani - Serviciul Rutier - acces;

C.T.U.A.T. mun. Focșani; HCL;

Aviz oportunitate CTUAT; ✓

OCPI Vn - receptie PUZ; ✓

SNCFR;

d.4. Studii de specialitate:

Solicitare de postare pe site si dovada afisare PANOU 1 si 2; ✓

Documentație de urbanism PUZ în format digital si analogic 3 ex. complete conf. norme aplicare Lg. 350/2001;

Dovada RUR; Studiu geotehnic;

Studiu topografic pentru întreaga zonă reglementată vizat OCPI;

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR,
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,
Sef Serviciu George - Daniel
Păduraru - Coban

L.S.

SEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Ioana Hagiu

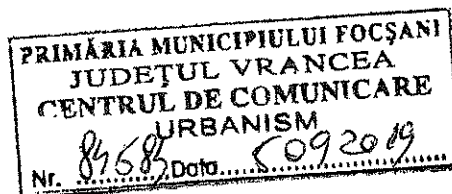
Achitat taxa de 73 lei, conform Chitanței seria 6 nr 56191 (53) din 08/05/2019

Achitat taxa de urgenta 250 lei, conform Chitanței nr 56191 (53) din 08/05/2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de

Dan Păuleanu G.

Ivan R
06.09.2019



CATRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI

Ref: Completare documentatie PUZ

Subscrisa **EUROSIMA COMPANY S.R.L.** avand sediul in Sat Sahastru, Comuna Nereju, Judetul Vrancea, este titulara a planului/programului „**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+6E SI IMPREJMUIRE – ELABORARE PUZ**” – FAZA P.U.Z., amplasat in str. Odobesti nr. 55, municipiul Focsani, judetul Vrancea, atasez la documentatia depusa urmatoarele documente:

1. Negatia CUP privind eliberarea „Acord S.C. CUP S.A. pentru Canalul Sturza”;
2. Extras de carte funciara pentru terenul aflat in proprietate din str. Odobesti, nr.55, municipiul Focsani, judetul Vrancea;
3. Extras de carte funciara pentru terenul aflat in promisiunea bilaterala de vanzare – cumparare dintre societatile S.C EUROCONTINENTAL S.A. si S.C. EUROSIMA COMPANY S.R.L.

EUROSIMA COMPANY S.R.L.

Administrator,
Sima Dumitru

Proiect Proiect : 87313 / 13.09.2019
Rep inf : 85932 / 09.09.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Data anunțului: 31.05.2019

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Argumentare: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+6E
SI IMPREJMUIRE - ELABORARE P.U.Z.

Adresă: STR. ODOBESTI NR. 55, FOCSANI, VRANCEA

Inițiator: EUROSIMA COMPANY S.R.L.,
SAT SAHASTRU, COMUNA NEREJU, VRANCEA

Elaborator: AREAL DESIGN S.R.L. STR. PLUTONIER DITESCU
ETAN NR. 1-3, TARGOVITE, DAMBOVITA



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘII
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ÎN PERIOADA 31.05.2019 - 25.06.2019 (25 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Mirela Laurențiu Ispas, Inspector Urbanism
- adresă: Str. Dimitrie Cantemir Nr. 1 bis
- telefon: 0237.236.000, e-mail: primarie@focsani.info

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat în avizierul de la sediul Primăriei Focsani.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare - 25 zile;
- Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare - etapa de elaborare a propunerilor preliminare - 25 zile;
- Etapa elaborării propunerilor care vor fi supuse procesului de avizare - 25 zile.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Data anunțului: 17.07.2019

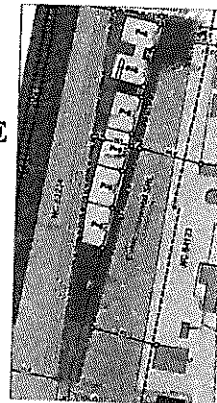
CONSULTARE ASUPRA ETAPEI DE ELABORARE A PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Argumentare: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+GE
SI IMPREJMUIRE - ELABORARE PUZ

Adresă: STR. ODOBESTI NR. 55, FOCSANI, VRANCEA

Initiator: EUROSIMA COMPANY S.R.L.
SAT SAHASTRU, COMUNA NEREJU, VRANCEA

Elaborator: AREAL DESIGN S.R.L. STR. PLUTONIER DITESCU
STAN NR. 1-3, TÂRGOVITE, DÂMBOVITA



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ÎN PERIOADA 17.07.2019 - 11.08.2019 (25 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Mirela Laurentiu Ispas, Inspector Urbanism
- adresa: Str. Dimitrie Cantemir Nr. 1 bis
- telefon: 0237.236.000, e-mail: primarie@focsani.info

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la avizierul de la sediul Primăriei Focsani.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare - 25 zile;
- Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare - etapa de elaborare a propunerilor preliminare - 25 zile;
- Etapa elaborării propunerilor care vor fi supuse procesului de avizare - 25 zile.