



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 65689 din 13.09.2017** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL**» - generat de imobilele amplasate în str. Mărășești nr. 5, nr. cad. 62558 și 62986.

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

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul Direcției de urbanism și autorizări - Serviciului urbanism, înregistrat la nr. 66620/15.09.2017, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 65689 din 13.09.2017** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, intravilan, str. Mărășești nr. 5, nr. cad. 62558 și 62986.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 1 din 14.09.2017 și Certificatul de urbanism nr. 204 din 15.03.2017;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 45792 din 29.06.2017;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6) alin. (2) din REGULAMENTUL de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- 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 și în temeiul art.45 alin (2) lit.(e) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 65689 din 13.09.2017** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, intravilan, str. Mărășești nr. 5, nr. cad. 62558 și 62986 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. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția administrație publică locală, S.C. TERRA REAL ESTATE S.R.L. pentru S.C. MOBISTAR S.R.L., COROLA S.A., WOODEN DOORS INTERNAȚIONAL S.R.L., Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția de urbanism și autorizări.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Mihai

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1
la Hotărârea nr.

459/2017



Nr. 65689/13.09.2017

RAPORTUL ÎNFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL»**

FOCȘANI, str. Mărășești nr. 5, nr. cad. 62558 și 62986

Ca urmare a solicitării făcute de către S.C. TERRA REAL ESTATE S.R.L. pentru S.C. MOBISTAR S.R.L., COROLA S.A., WOODEN DOORS INTERNATIONAL S.R.L. cu sediul în jud. Iași, mun. Iași, str. Anastasie Panu nr.21, în calitate de beneficiar a proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL», ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, str. Mărășești nr. 5, nr. cad. 62558 și 62986, pe terenurile în suprafață de 7721 mp și 7358 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 RETAIL PARK FOCȘANI ȘI ÎMPREJMUIRE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 204 din 15.03.2017 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de inițiere nr. 4 (34295) din 23.05.2017, 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 15 mai 2017 (cerere înregistrată sub nr. 34295 din 15.05.2017 privind eliberarea avizului de inițiere). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE ÎNȚIERE nr. 4 (34295) din 23.05.2017, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către S.C. TERRA REAL ESTATE S.R.L. pentru S.C. MOBISTAR S.R.L., COROLA S.A., WOODEN DOORS INTERNATIONAL S.R.L. 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. 22698/30.03.2017. 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. 22680/12.04.2017. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 12.04.2017– 12.05.2017, adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiela beneficiarei, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția de urbanism și autorizări – Serviciul urbanism



studiate; momentul afișajului a fost 30.03.2017, iar perioada afișării a fost 30.03.2017– 12.05.2017, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 12.04.2017– 12.05.2017, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL».

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, în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 13.09.2017, au fost înregistrate sesizările numiților Ailincuței Ioan str. Nordului nr. 8bis, Logigan Dan str. Nordului nr.12, Fotia Lucian str. Nordului nr. 14 și David Costică str. Nordului nr. 16-18, cu nr. 28132/21.04.2017 și 35523/18.05.2017. La sesizarea nr. 28132/21.04.2017 s-a transmis inițiatorului obiecțiunile primite prin adresa nr. 28132/04.05.2017, acesta a răspuns Primăriei municipiului Focșani prin adresa 32238/08.05.2017 iar cetățenii au fost înștiințați cu privire la răspunsul primit prin adresa nr. 28132/10.05.2017. Ailincuței Ioan str. Nordului nr. 8bis, Logigan Dan str. Nordului nr.12, Fotia Lucian str. Nordului nr. 14 și David Costică str. Nordului nr. 16-18 au revenit cu adresa 35523/18.05.2017 prin care ne transmit că nu doresc construirea unui centru comercial în zonă invocând programul de lucru al acestuia, problemă la care s-a răspuns anterior prin adresa nr. 28132/10.05.2017. S-a transmis inițiatorului PUZ-ului obiecțiunea primită prin adresa nr. 35523/24.05.2017. Urmare a comunicării punctului de vedere al elaboratorului PUZ-ului, Ailincuței Ioan str. Nordului nr. 8bis și Logigan Veronica str. Nordului nr.12 și-au dat acordul pentru construirea centrului comercial prin declarațiile notariale autentificate cu nr. 1681/12.06.2017 și respectiv 1786/21.06.2017. Potrivit adresei nr. 65986/13.09.2017 a SC COROLA SA cu sediul în str. Mărășești nr. 5, numiții David Costică, str. Nordului nr. 16-18 și Fotia Lucian, str. Nordului nr. 14 au fost chemați în judecată pentru refuzul nejustificat de a-și exprima acordul pentru construirea centrului comercial.

Având în vedere cele menționate și cadrul legal, se va preciza în avizul pentru PUZ inclusiv condiția ca, emiterea Autorizației de Construire să fie conditionată de obținerea tuturor acordurilor proprietarilor de locuințe situate în imediata vecinătate sau sentința favorabilă cu privire la suplinirea acestora și respectarea la autorizare a condițiilor precizate în avizele obținute pentru elaborarea PUZ-ului.

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

ȘEF SERVICIU URBANISM,
Luminița Mogda

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Mihai

Contrasemnează,
SECRETARUL MUNICIPIULUI
FOCȘANI,
Eduard Marian Corhană

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2
la Hotărârea nr.
954/2017

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent,

PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAN URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL" – MUNICIPIUL FOCȘANI, intravilan, str. Mărășești, nr 5.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu denumită, **PLAN URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL" – MUNICIPIUL FOCȘANI, intravilan, str. Mărășești, nr 5.**
- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
- 1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală

Regulamentul local de urbanism -R.L.U.- a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 cu prevederile H.G.R. nr. 525/99 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 71/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 126/1996 Codul silvic
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Pa. A.T.N. - Secțiunea a- II-a- Apa
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Pa. A.T.N. Secțiunea a- I-a- Căi de comunicație
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind protecția civilă, nr. 106/1996
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe precum:

- Ordinul comun M. Ap.N. nr. 30/1995, M. I. nr. 3422/1995S, .R.I. nr. 422/1995

- Ordinul comun M.Ap.N.nr. 3556/1996M, .I. nr. 2102/1996S, .R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar
- Ordinul nr. 119/2001 al ministrului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei
- Hotararea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale Privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- Ordinul 699/1999 pentru aprobarea Procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- Ordonanta de urgenta nr. 761/2000 privind regimul deseurilor
- Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul arilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice
- Ordinul M.L.P.T.A.T.nr. 27N /1999 pentru aprobarea Normativului de Siguranta la foc a constructiilor

2.1. La baza elaborării regulamentului de faţă stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Naţional de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREŞTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Naţional de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREŞTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., şi în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum şi celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condiţiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentaţiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan.

Intravilanul este format din suprafeţele de teren destinate construcţiilor şi amenajărilor din localitate şi, după caz, al celorlalte localităţi şi trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ .

3.2. Zonificarea funcţională a zonei studiate se stabileşte în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde aceasta şi de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilităţii funcţiunilor şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcţionale.

3.3. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă se face conform planşei cuprinzând delimitarea U.T.R. -urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convenţională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională şi caracteristici unitare.

3.4. U.T.R.- ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc) şi poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone din cadrul aceleiaşi zone funcţionale şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Terenul care este reglementat de prezentul regulament, poate fi ocupat cu construcții comerciale, cai de comunicații, rețele electrice, organizare de santier.

4.2. Terenul care este ocupat temporar de organizarea de santier, platforme de montaj tehnologic și altele asemenea, vor fi aduse la starea inițială.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor neconvenționale în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (aluneșări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stînci, zone inundabile, etc.), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Autorizarea construcțiilor este posibilă numai în baza studiilor geotehnice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de producție, racord și conexiuni electrice, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.3. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a P.U.Z., dacă este cazul.

5.4. Autorizarea altor construcții care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact și coexistența aprobat conform prevederilor legale.

5.5. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșetele de echipare tehnico-edilitară ale P.U.Z.

5.6. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor va respecta Ordinul ANRE nr. 4 /2007 modificat prin Ord. 49/2007 pentru aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

6.2. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- c. conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

6.3. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.6.. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor va respecta reglementările legii 50.

6.7. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor va respecta reglementările legii 50 cu privire la autorizarea executării construcțiilor și a prezentului regulament local de urbanism.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

7.1.2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

7.2. Accese pietonale

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

7.2.2. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaze naturale și de energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Articol 9. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este de maxim 8.5 m pentru halele de producție și 14,0 m la pavilionul administrativ de la cota terenului sistematizat.

Articol 10. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea de împrejmuiri transparente pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, de regula, delimitând zona de protecție. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,0m.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Derogarea propusă de prezentul PUZ, față de reglementările PUG aprobat, va fi aceea de instituire locală de **zona de dezvoltare pentru instituții publice și servicii**.

11.2. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

11.4. În sensul realizării obiectivelor propuse sunt necesare următoarele reglementări:

Terenul își va schimba utilizarea funcțională existentă **ID 22- zonă pentru unități industriale și depozitare, în IS 22: zonă pentru instituții și servicii publice**.

Pentru amplasarea elementelor specifice ale complexului, pe terenul luat în studiu, au fost delimitate și reglementate următoarele subzone funcționale:

- **IS-c: subzona aferentă amplasării unor construcții cu funcțiuni de instituții publice și**

servicii- complex comercial;

- IS-cr - subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale;
- IS-zv - subzona spatii verzi plantate;
- IS-ed- subzona echipare edilitara.

Funcțiunea dominantă în IS : instituții și servicii publice.

Dupa aprobarea prezentului PUZ, zona functionala impreuna cu reglementarile ei specifice se va introduce în documentatiile de urbanism la nivel de PUG al Municipiului Focșani.

Articol 12. Reguli de amplasare, conformare si construire in subzona IS.

12.1.IS 22-c: subzona aferenta amplasarii unor constructii cu functiuni de servicii publice – complex comercial.

Aceasta subzona ocupa o suprafata maximă de 5.620,0 mp.

Construcții propuse:

- Clădire complex comercial, cu infrastructură și suprastructură din beton armat prefabricat, în cadre și închideri perimetrice și în acoperiș cu panouri termoizolante. Clădirea are regim de înălțime parter și parțial etaj administrativ. Înălțimea liberă va fi de 7,00 m, iar înălțimea la atic (pe zonă P) va fi de 8,5 m. pe zona cu etaj parțial Zona de peste intrare, către Str. Mărășești) înălțimea la atic va fi de 12,5 m. Suprafața construită la teren va fi de 5.520,0 mp, iar suprafața construit desfășurată de 5.900,0 mp.
- Mijloace publicitare – totem și panouri vor ocupa o suprafață de maxim 10 mp.
- Pavilioane de depozitare pentru coșuri cu role vor avea însumat maxim 90 mp. Acestea se vor realiza pe structură din profile de hotel zincat cu înălțime de 2,5-3,0 m cu învelișuri din policarbonat translucid și nu vor fi închise perimetral.

- **IS 22-cr - subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare și circulații pietonale;**

Aceasta subzona ocupa o suprafata de 7.000,0 mp. Circulațiile pietonale vor fi realizate borduri și pavaje din beton presat, iar căile de acces rutier și platformele pentru parcare vor avea borduri prefabricate din beton presat și strat de uzură din beton asfaltic. Toate căile rutiere și platformele pentru parcare se vor realiza cu pante corespunzătoare pentru preluarea apelor pluviale prin cămine colectoare și dirijate către canalizarea existentă pe str. Mărășești.

- **IS 22-zv - subzona spatii verzi plantate;**

Subzona spatii verzi plantate ocupă o suprafață de 2.527,0 mp. Pe această subzona se vor realiza, gazonari și plantari cu specii perene cu talie mica, arbori cu talie mare și garduri vii.

- **IS 22-ed- subzona echipare edilitara.**

Subzona echipării edilitare, co o suprafață de 27,0 mp.

Construcțiile propuse pe această subzonă sunt:

- POST DE TRANSFORMARE ELECTRIC propus cu o putere de 1000 Kva;
- SRM gaze naturale existent, care va fi reabilitat.
- Cămin pentru racord de apă existent echipat cu apometru.
- Racord canalizare propus;
- Rezervor înmagazinare subteran, V=300.0 mc, propus.

Articol 13. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime va fi parter și parțial etaj cu înălțime la atic pentru parter de 8,5m iar pentru P+1 cu înălțime de 12,5 m.

Articol 14. REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

- La nord minim 15,50 m, față de axul str. Mărășești;
- La sud-vest minim 1,10 m față de str. Prosperității și 3,30 m față de limită proprietăți private;
- La vest minim 11,00 m față de str. Frunzei;
- La est minim 26,50 m față de fdt. Prosperității și proprietăți private.
- Alte servituti care guverneaza parcelele: nu este cazul.

Articolul 15. La nivelul teritoriului studiat, indicatorii maximi admisi sunt:

15.1. POT – procent de ocupare a terenului : **maxim 38,0%**;

15.2. CUT – coeficient de utilizare a terenului: **maxim 0,40.**

V. CONDITII SPECIALE

Articolul 16.

Modificarea utilizarii terenurilor, a indicilor de ocupare a terenurilor se face in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile ulterioare, in baza unor noi documentatii de urbanism aprobate conform legii, a acordului vecinilor si a detinatorilor de retele utilitare.

Articolul 17.

Autorizarea constructiilor se va face in conditiile Legii 50/ 1991, cu completarile si modificarile ulterioare.

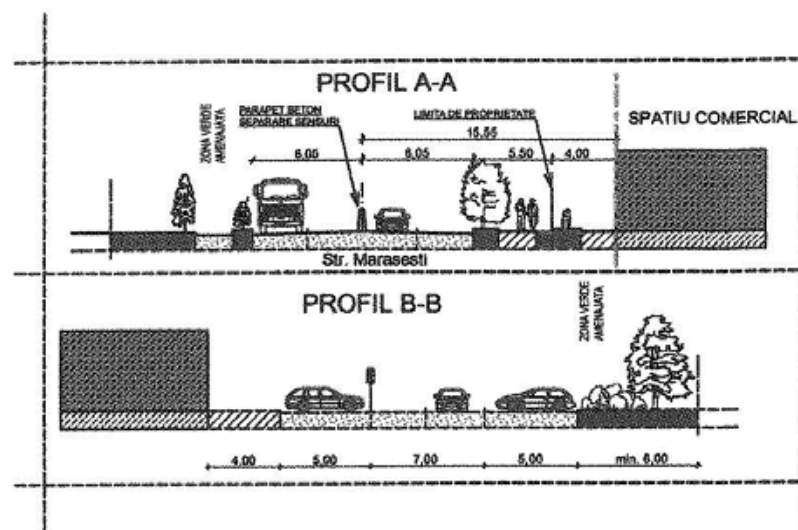
SC arhiPLUS srl

Arhitect urbanist, DIMITRIE OLARU

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,

Nedelcu Mihai

**Contrasemnează,
SECRETARUL MUNICIPIULUI
FOCȘANI,
Eduard Marian Corhană**



LEGENDA :

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA ANALIZATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT OBLIGATORIU IMPUS
- SUBZONA AFERENTA AMPLASARII UNOR CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI DE SERVICII PUBLICE - COMPLEX COMERCIAL
- SUBZONA AFERENTA CAILOR RUTIERE DE ACCES, PLATFORME PENTRU PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE
- SUBZONA ECHIPARE EDITARA
- P.T.
- P.R.M.
- RACORD APA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

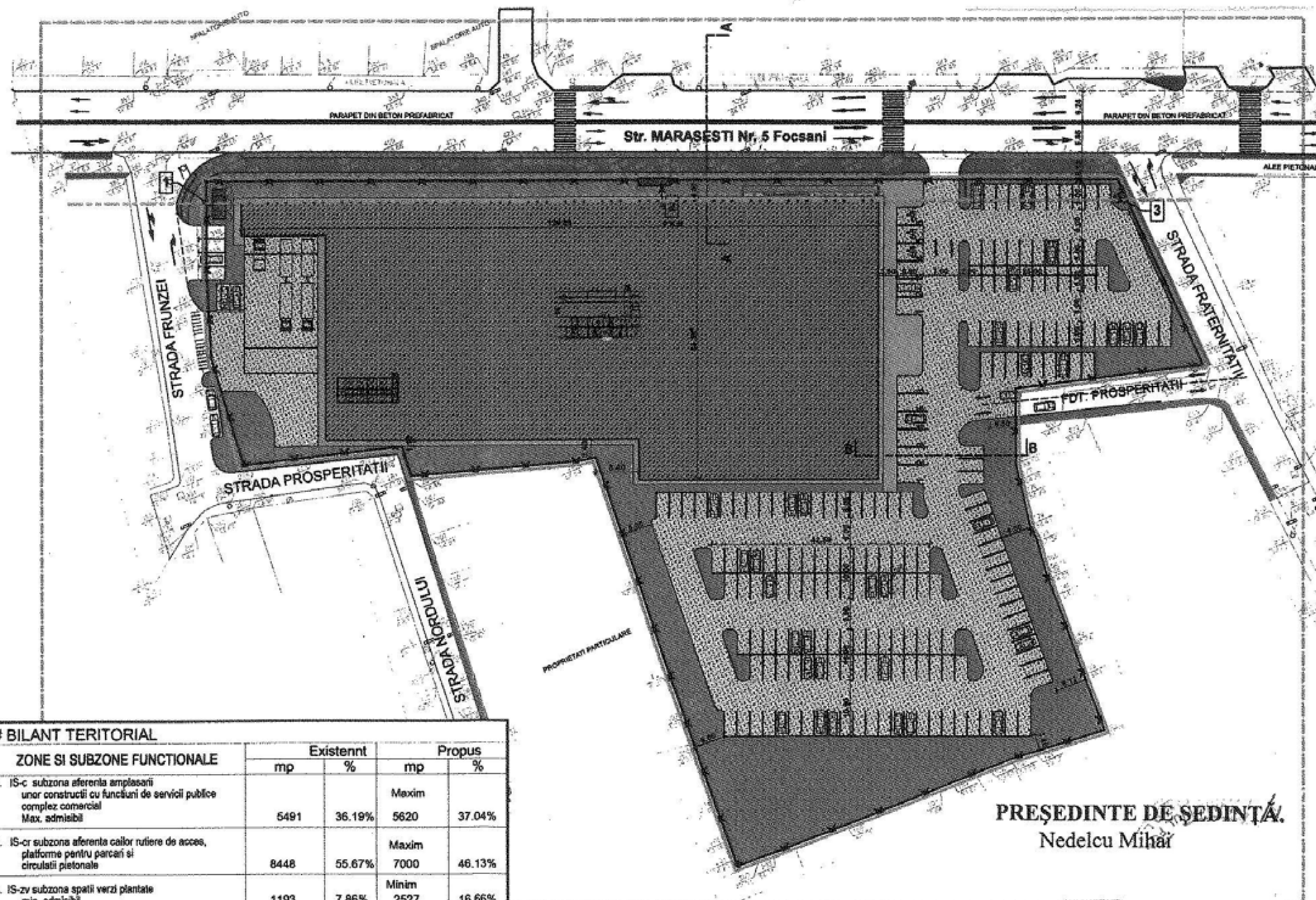
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
AMENAJARE PARCARE,
AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE,
AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL
Str. MARASESTI Nr. 5 Focsani

3.0 REGLEMENTARI

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3
la Hotărârea nr.

459/2017



# BILANT TERITORIAL				
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. IS-c subzona aferenta amplasarii unor constructii cu functiuni de servicii publice complex comercial Max. admisibil	5491	36.19%	Maxim	37.04%
2. IS-cr subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale	8448	55.67%	Maxim	46.13%
3. IS-zv subzona spatii verzi plantate min. admisibil	1193	7.86%	Minim	16.66%
4. IS-ed subzona echipare editara	42	0.28%	27	0.17%
TOTAL suprafata analizata	15174	100%	15174	100%

P.O.T. MAX. = 38.00 % C.U.T. MAX. = 0.40

Contrasemnează,
SECRETARUL MUNICIPIULUI
FOCSANI,
Eduard Marian Corhanț

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Mihai

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CEȘTIA	REFERAT / EXPERTIZĂ / NR. / DATA	STAMPĂ
VERIFICATOR				SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI	88 / 2017
EXPERT				PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL Str. MARASESTI Nr. 5 Focsani	P.U.Z.
PROIECTANT				REGLEMENTARI	3.0