



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 72209 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Schimbare funcțiune zonă în zonă pentru unități mici și mijlocii de producție, servicii și locuire» – generat de imobilul amplasat în FOCȘANI, intravilan, str. Prof. Gh. Longinescu, CF57238, CF59270, CF57246 si CF57239.

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 Tehnice - Serviciului urbanism, înregistrat la nr. 4125 / 19.01.2017, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 72209 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Schimbare funcțiune zonă în zonă pentru unități mici și mijlocii de producție, servicii și locuire» – generat de imobilul amplasat în FOCȘANI, intravilan, str. Prof. Gh. Longinescu, C.F. 57238, C.F. 59270, C.F. 57246 si C.F. 57239.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ UNIC nr. 3 din 04.11.2016 și Certificatul de urbanism nr. 349 din 06.05.2015;

- având în vedere cererea doamnelor Șaitan Irina și Ștefan Ana Maria, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 50983 din 17.08.2016;

- 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), (1¹)-(1³) 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;

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

- 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 Si Informării Publicului nr. 72209 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Schimbare funcțiune zonă în zonă pentru unități mici și mijlocii de producție, servicii și locuire» – generat de imobilul amplasat în FOCȘANI, intravilan, str. Prof. Gh. Longinescu, CF57238, CF59270, CF57246 și CF57239 conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM), nr. 3 (REGLEMENTĂRI) și nr. 4 (REGLEMENTĂRI – Zonificare privind proprietatea și circulația juridică asupra terenurilor) 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 Serviciul administrație publică locală, cadastru, agricultură doamnelor Șaitan Irina și Ștefan Ana Maria, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția tehnică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marius Eusebiu Iorga**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ**

Municipiul Focșani, 23 februarie 2017

Nr. . . 76 . .

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
PLAN URBANISTIC ZONAL
«SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ ÎN ZONĂ
PENTRU UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII
ȘI LOCUIRE»
FOCȘANI, str. Prof. Gheorghe Longinescu, CF 59268, 59270, 57246, 57239.

Ca urmare a solicitării făcute de către **ȘĂITAN IRINA** și **ȘTEFAN ANA MARIA** cu domiciliul în Focșani, str. 8 Martie, nr. 4, bl. 4, et. 4, ap. 16, jud. Vrancea, în calitate de beneficiari a proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ ÎN ZONĂ PENTRU UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII ȘI LOCUIRE»**, ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, str. Prof. Gheorghe Longinescu, CF 59268, 59270, 57246, 57239, pe terenurile în suprafață totală de 2541 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. «SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ ÎN ZONĂ PENTRU UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII ȘI LOCUIRE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. **349** din **06.05.2015** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. **1** (48946) din **10.09.2015**, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 12 oct. 2015 (cerere înregistrată sub nr. **48946** din **23.09.2015** privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 1** (48946) din **10.09.2015**, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către **ȘĂITAN IRINA** și **ȘTEFAN ANA MARIA** 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) înregistrat sub nr. **53717** din **28.09.2015**, 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), înregistrat sub nr. **53720** din **28.09.2015**. S-a procedat la afișarea la avizierul P.M.Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul P.M.Focșani solicitată prin referatul intern nr. **53717** din **28.09.2015**. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada **28 sept. 2015 – 25 oct. 2015**, adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala 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 studiate; momentul afișajului a fost **28 sept. 2015**, iar perioada afișării a fost **28.09. – 25.10.2015**, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **28 sept. – 11 nov. 2015**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ ÎN ZONĂ PENTRU UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII ȘI LOCUIRE».

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 03.11.2016, **nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii**, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR,
Eduard Marian ~~FORHANĂ~~

ȘEF SERVICIU URBANISM,
Luminică Mogda

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian ~~Córhána~~

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. – SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA IN ZONA PENTRU UNITATI
MICI SI MIJLOCII DE PRODUCTIE, SERVICII SI LOCUIRE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală

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

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

2.3. Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 republicată privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și HGR nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.4. Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu PUZ pentru zona studiată, explicitând și detaliând conținutul PUZ sub forma de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

6.1. Reguli de amplasare și restrângeri minime obligatorii.

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

6.2. Amplasare construcțiilor față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Drumuri și accese

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

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

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z. și P.U.D, tinându-se cont de HG 525/1996.

Prin reglementările de urbanism ale zonei studiate se atrage atenția asupra faptului ca trebuie ținut cont de zonele feroviare ale infrastructurii feroviare publice:

- a) Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR, fiind interzisă incalcarea (ocuparea) terenului CFR, intrucat este proprietatea Statului Roman, administrat de Ministerul Transporturilor si concesionat de C.N.C.F. „CFR”

– S.A. public CFR sau privat CFR, cu limita variabila, asa cum a fost el expropiat, respectiv cumparat, pentru construirea caii ferate.

Limita terenului CFR este data prin coordonatele prezentate in planul de situatie cadastru feroviar (sc. 1:1000) pe suport topografic – plansa anexata la proiectul de fata.

b) **Zona de siguranta si zona de protectie**, conform prevederilor legale sunt definite in actele normative in vigoare (O.U. 12/1998 – republicata in 2004 si H.G. nr. 525/1996 republicata si O.M.T. nr. 158/1996).

Zonele CFR ce trebuie respectate conform normativelor in vigoare sunt:

- **Zona de siguranta CFR** (art. 29 al. (2)), cuprinde fasiile de teren limitrofe situate de o parte si de alta a axului caii ferate, avand limita de distanta 20,0 m masurata din axul caii ferate. De asemenea, HG nr. 581/1998 precizeaza ca „CFR” - S.A. are dreptul sa utilizeze zona de siguranta pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei, a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In zona de siguranta, indiferent de proprietarul terenului, in principiu ESTE INTERZISA amplasarea oricarei alte constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii in afara celor apartinand infrastructurii feroviare. In cazurile in care in limitele zonei de siguranta sunt cuprinse terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii, constructiile tertilor se vor amplasa la distante mai mari de 20 m masurate de o parte si de alta a axei caii ferate.

- **Zona de protectie CFR** (art. 29 al. (4)) cuprinde fasiile de teren limitrofe situate de o parte si de alta a axului caii ferate, indiferent de proprietar, precum si terenurile care servesc la functionarea caii ferate in limita a 100,00 m distanta masurata din axul ultimei linii de cale ferata.

*Conform O.U.G. 12/1998 art. 30 in zona de protectie a infrastructurii feroviare **SE INTERZICE**:*

- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara.
- efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic.

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

In zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (conform O.U.G. 12/1998 art. 29, al. (5) și OMT 158/1996 anexa 1).
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate „C.F.R.” – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (conform H.G. 525/1996 republicată art. 20, al. (7)).
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate „C.F.R.” – S.A. pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate „C.F.R.” – S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (conform HG 525/1996 republicată art. 20, al. (8)).

In zona de protecție a infrastructurii feroviare C.F.R. S.A. este în drept să amplaseze temporar (conform O.U.G. 12/1998 art. 31 și 32):

- Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, instalarea de parazapezi.

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

8.1. Regim de înălțime

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

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

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

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

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

În cazul de față PUZ-ul a fost elaborat deoarece în certificatul de urbanism s-a solicitat „Schimbare funcțiune zona în zona pentru unități mici și mijlocii de producție, servicii și locuire.

Regimul de înălțime corespunzător funcțiunii de prestări servicii va fi P+1E parțial și parter înalt, iar pentru locuințe S+P+2E maxim.

8.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public. Totodată s-au stabilit reglementările cu privire la conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare al terenului, design-ul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

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

9.1. Parcaje

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

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată prin amenajarea unor parcaje.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

9.2. Spații verzi și plantare

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

Se vor realiza spații verzi conform HGR 525/1996 pe minim 15 % din suprafața parcelei.

9.3. Împrejmuiri

Este permisă autorizarea separării proprietății de vecinătăți prin realizarea unei împrejmuiri cu înălțimea de maxim 1,80 m.

Împrejmuirea proprietăților va fi realizată pe 4 laturi (nordică, estică, vestică și sudică).

Gardul va avea un soclu de 30 cm și partea superioară de 1,50 m realizată din șipci metalice.

PUZ – SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA ÎN ZONA PENTRU UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCII DE PRODUCȚIE, SERVICII ȘI LOCUIRE

Reguli:

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

II. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT ȘI CUT)

Pentru locuințe individuale:

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

Pentru dotări de prestări servicii

POT maxim = 70%, CUT maxim = 2,10.

III. BAZA LEGALĂ

Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor.

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

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

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

IV. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere va fi:

- pentru locuințe limita de amplasare față de drum va fi de minim 4,00 m;
- pentru hală limita de amplasare față de drum va fi de minim 1,25 m;
- pentru sediu de firmă 1 limita de amplasare față de drum va fi de minim 6,00 m;
- pentru spalatoria auto limita de amplasare față de drum va fi de minim 7,50 m;
- pentru sediu de firmă 2 limita de amplasare față de drum va fi de minim 2,00 m;

V. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

1. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

a) obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea, sau după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

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

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

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

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

VI. ACCESE CAROSABILE

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

Accesul carosabil al locuitorilor se realizează cu ajutorul:

- unui drum privat în diviziune cu sens unic de circulație pentru cele două sedii de firmă, spalatoria auto, hală și locuința 1, astfel încât proprietățile de pe str. Prof. Ghe. Longinescu vor deveni o insulă înconjurată de drumul în diviziune. Intrarea se va realiza din str. Prof. Ghe. Longinescu între blocurile nr. 10 și nr. 12, iar ieșirea în str. Prof. Ghe. Longinescu între blocurile nr. 24 și nr. 30.
- unei alee carosabile proprietatea primăriei – domeniu public pentru locuința aflată în spatele blocurilor cu acces din str. Prof. Ghe. Longinescu. Pentru a asigura un acces normal în proprietatea CF23973 se propune lărgirea aleii de la 2,50 m la 4,00 m.
- unei alee carosabile cu lățimea de 4,00 m care urmează să se realizeze prin schimbarea destinației din zonă verde în alee carosabilă proprietatea primăriei – domeniu public pentru acces în proprietatea cu amplasamentul în Longinescu 12A cu nr. cadastral 10273/2N.

UTILIZARI PERMISE

Profil funcțional admis:

- Construcții specifice pentru locuințe individuale;
- Construcții specifice prestațiilor de servicii mici și mijlocii;
- Construcții specifice pentru depozitare;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a ansamblului;
- Realizarea de circulații interioare și staționari auto (parcaje);
- Construcții provizorii – organizare de șantier;
- Spații verzi, plantații;
- Imprejmuiri.

UTILIZĂRI INTERZISE

Profil funcțional interzis:

- Orice fel de lucrări industriale cu caracter poluant;
- Spații depozitare deseuri;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală.

VII. ACCESE PIETONALE

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

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

VIII. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime pentru construcțiile propuse va fi următorul:

Hala metalica - regim de înălțime parter înaltat și parțial P+1E

- Înălțimea la streasina = 5,70 m – maxim 6,00 m;
- Înălțimea la coama = 7,20 m – maxim 7,50 m.

Spalatoria auto - regim de înălțime parter înaltat:

- Înălțimea la streasina = 3,50 m – maxim 4,00 m.
- Înălțimea la coama = 4,25 m – maxim 4,75 m.

Locuintele - regim de înălțime S+P+2E

- Înălțimea la streasina = maxim 8,25 m;
- Înălțimea la coama = maxim 10,25 m;

Sediile de firma - regim de înălțime P+M

- Înălțimea la streasina = maxim 6,25 m;
- Înălțimea la coama = maxim 8,25 m.

IX. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

X. PARCAJE

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

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției:

- la locuinte – 1 loc de parcare;
- la hala metalica – 5 locuri de parcare;
- la sediile de firma – 2 locuri de parcare;
- la spalatoria auto – 2 locuri de parcare.

XI. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va cuprinde obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă plantarea de arbori și arbuști (bucșus, tuia) pe latura vestica în apropierea cailor ferate și pe latura estica spre locuințe.

XII. ECHIPAREA EDILITARĂ

a. Alimentarea cu apă rece potabilă

În zona amplasamentului există rețeaua publică de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Focsani existentă din Str. Prof. Gh. Longinescu.

b. Canalizare ape uzate menajere și meteorice

Apele menajere vor fi dirijate la rețeaua de canalizare a municipiului existentă din str. Prof. Gh. Longinescu.

Apele meteorice vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și platforme betonate cu plante și guri de scurgere, apoi dirijate printr-o sistematizare verticală în vederea infiltrării în sol/spații verzi.

Apele meteorice aferente cailor de acces și parcarilor vor fi îndepărtate de panta platformelor betonate spre zonele verzi și prin preluarea în rețeaua de canalizare a municipiului.

c. Alimentarea cu energie electrică

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

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

d. Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

e. Alimentarea cu căldură

Încălzirea se poate realiza cu centrale termice ce va folosi drept combustibil gazul metan.

f. Alimentarea cu gaze naturale

Zona dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

g. Colectarea gunoiului menajer

Deseurile menajere sunt adunate in timpul zilei in pungi din plastic de unica folosinta depozitate in recipienti cu capac si pedalier, dupa care la sfarsitul zilei sau ori de cate ori este nevoie sunt duse la pubelele ecologice proprii amplasate pe o platforma de beton in fata locuintei spre drumul din care se face accesul in str. Prof. Gh. Longinescu. De aici vor fi luate în urma unui contract de prestări servicii de angajații de la C.U.P. Salubritate și duse la Statia de transfer autorizata indicate de Primaria municipiului Focsani.

Depozitarea recipientilor de colectare a deseurilor rezultate in urma activitatii va fi realizata pe latura nordica in apropierea locurilor de parcare.

Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate menținute în condiții salubre.

Recipientele trebuie golite periodic, nu mai rar de o data la 2 zile vara (1 aprilie- 1 octombrie) si o data la trei zile iarna (1 octombrie – 1 aprilie).

Protectia mediului

Suprafetele mari de spatii verzi cu perdele de protectie vor crea un microclimat local favorabil locuirii, si vor proteja de praf, vant si zgomotele de circulatie.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	Existent	Propus
Suprafata construita totala din care:	3 884.98	4 503.98
1 – Locuinte colective (blocuri S+P+3E)	2 800.00	2 800.00
2 – Proprietati particulare		
- teren	9.063.00/	3 593.75/
- curti constructii	773.98	287,98
3 – Locuinte S+P+2E (propuse)		
- teren		1 263,00
- curti constructii		160,00
4 – Prestari servicii (spalatorie auto, sedii firma + hala) propuse		
- teren		2 286.00
- curti constructii		945,00

5 – Proprietate S.N.C.F.R.	365.00	365.00
6 – Drum principal	2 257.00	2 257.00
7 – Drum secundar (propus)	2 260.00	2 338,35
8 – Circulatie pietonala, carosabila, parcaje si garaje	2 688.00/ 311.00	3 204.90 311.00
9 – Zona verde	5 228.00	6 553,00
10 – Platforma pubele ecologice	5.00	5,00
11 – Zona cale ferata	11 813.00	11 813,00
TOTAL TEREN STUDIAT	36 479.00	36 479.00
P.O.T.	30 %	35 % - 70 %
C.U.T.	0,60	1,05 – 2,10

ÎNTOCMIT,
Arh. CORNEL CHIRIAC

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian Corhana

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI

PRESEDINTE DE SEDINTA
Marius Eusebiu Iorga

Anexa nr. 3
LA HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI

NR. 16/DIN 23.02.2017

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul Municipiului Focsani
Eduard Marian CORHANA

