



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 72212 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Atragere în intravilan a terenului în suprafață de 9600mp pentru construire locuințe**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, extravilan – Zona Militari, T.88, P. 449, CF 60871, CF 60872, CF 60873, CF 61512.

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. 4307/20.01.2017, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 72212 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Atragere în intravilan a terenului în suprafață de 9600mp pentru construire locuințe**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, extravilan – Zona Militari, T.88, P. 449, CF 60871, CF 60872, CF 60873, CF 61512.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 4 din 04.11.2016 și Certificatul de urbanism nr. 175 din 18.02.2016;

- având în vedere cererea d-lor Cara Adrian, Cara Alina-Mihaela, Babalic Ionel și Mistoiiu Cornelia înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 58787 din 19.09.2016;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură și amendamentul formulat de consilierul local Buzoi Dan;

- 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 și Informării Publicului nr. 72212 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 «**Atragere în intravilan a terenului în suprafață de 9600mp pentru construire locuințe**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, extravilan – Zona Militari, T.88, P. 449, CF 60871, CF 60872, CF 60873, CF 61512. 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. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor elibera numai după efectuarea dezmembrării topografice și înscrierea cu titlu de “drum” a suprafețelor de teren ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse, concomitent cu obținerea autorizației de construire pentru realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525 / 1996, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

Art. 4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, Primarul Municipiului Focșani va solicita Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea înscrierea în cartea funciară a interdicției prevăzute la art. 3 din prezenta hotărâre.

Art. 5. Beneficiarul prezentului P.U.Z. se obligă să informeze pe eventualii cumpărători ai parcelelor individuale din prezenta lotizare, în mod autentic, asupra respectării prevederilor cuprinse în art. 4 din prezenta hotărâre

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, cadastru, agricultură d-lor Cara Adrian, Cara Alina-Mihaela, Babalic Ionel și Mistoiu Cornelia, 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.

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
PLAN URBANISTIC ZONAL
«ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE
9600mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE» - FOCSANI, T.88, P. 449

Ca urmare a solicitării făcute de către dl. **CARA ADRIAN** cu domiciliul în mun. Focșani, str. Aleea Echității, nr. 29, bl. II8, apt. 1, în calitate de beneficiar al proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 9600mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE»**, ce se va realiza în județul Vrancea, FOCSANI, Extravilan, T. 88, P. 449, pe terenul în suprafață de 9600 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 9600mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 175 din 18.02.2016 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 2 (10813) din 15.03.2016, 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 19 februarie 2016 (cerere înregistrată sub nr. 10813 din 19.02.2016 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 2 (10813) din 15.03.2016, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către dl. **CARA ADRIAN** 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. 10910, respectiv 10911 din 19.02.2016. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei Mun. Focșani solicitată prin referatul intern nr. 10910 din 19.02.2016. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - au fost publicate începând cu data de 18 feb. 2016 mai mult de 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 18 feb. 2016, iar perioada afișării a fost 18.02. – 04.04.2016, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 18 feb. – 04 mar. 2016, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 9600mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE».

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului. în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 31.10.2016, **nu au fost înregistrate niciun de 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 Corhană

ȘEF SERVICIUL URBANISM,
Luminița Mogda

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian Corhana

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 9.600,00 mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală

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

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

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

6.1. Reguli de amplasare și restrângeri minime obligatorii.

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

6.2. Amplasare construcțiilor față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

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

Anexele clădirilor propuse se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Drumuri și accese

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.

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

- a) Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR, fiind interzisă încălcarea (ocuparea) terenului CFR, întrucât este proprietatea Statului Român, administrat de Ministerul Transporturilor și concesionat de C.N.C.F. „CFR” – S.A. public CFR sau privat CFR, cu limita variabilă, așa cum a fost el expropiat, respectiv cumpărat, pentru construirea căii ferate.

Limita terenului CFR este dată prin coordonatele prezentate în planul de situație cadastru feroviar (sc. 1:1000) pe suport topografic – planșa anexată la proiectul de față.

- 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 terților 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 necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (conform O.U.G. 12/1998 art. 29, al. (5) si OMT 158/1996 anexa 1).
- executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor 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 parazepezi.

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 supraterane și unul subteran (demisol).

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 comună, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora.

Regimul de înălțime corespunzător funcțiunii de locuințe va fi de S+P+1E 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 construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și a învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

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

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

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

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

9.2. Spații verzi și plantare

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

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

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

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

9.3. Împrejurimi

Pentru realizarea împrejurimilor se vor urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,3 m, iar cea superioară de 1,50 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- se pot adopta, acolo unde este cazul soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.)

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

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

PUZ – ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 9.600,00 mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Reguli:

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

II. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT ȘI CUT)

Pentru locuințe individuale:

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

III. BAZA LEGALĂ

Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor.

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

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

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

IV. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

V. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

- a) obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- b) dacă nu există ferestre în peretele spre vecinătate distanța minimă poate fi de 60 cm. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea, sau după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

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

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

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

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție;
- păstrarea acestor accese în permanență libere fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurimi, 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:

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

UTILIZĂRI PERMISE

Profil funcțional admis:

- construcții specifice pentru locuințe individuale S+P+1E
- construire garaje, magazine, foisoare
- construcții provizorii-organizare santier, magazine
- realizarea de circulații interioare și staționari auto (parcage)
- spații verzi, plantații
- împrejurimi

UTILIZĂRI INTERZISE

Profil functional interzis:

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

VII.ACCESE PIETONALE

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

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

VIII.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

IX.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

X.PARCAJE

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

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției. În cazul de față la locuințe = 1- 2 locuri de parcare

XI.SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

XII.ECHIPAREA EDILITARĂ

a. *Alimentarea cu apă rece potabilă și eliminarea apei uzate menajere se va realiza prin racord și bransament la rețelele existente în zonă*

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

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

b. Alimentarea cu energie electrică

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

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

c. Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

d. Alimentarea cu căldură

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

e. Alimentarea cu gaze naturale

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

f. Colectarea gunoiului menajer

Deseurile menajere vor fi colectate in europubele cu volumul de 110 l amplasate pe platforme betonate in suprafata de 5 mp si vor fi transportate la depozitul de deseuri menajere a orasului de o firma specializata de salubritate.

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

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

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus
1 - Zonă lotizare locuințe	-	7.255,00 mp
2 - Zonă căi comunicații (drum propus + parcare)	-	1.885,00 mp
3 - Spatii verzi	-	460,00 mp
4 – Cai comunicatii existente	4.221,00 mp	4.221,00 mp
5 – Proprietati private (locuinte individuale) existente	7.965,00 mp	7.965,00 mp
6 – Teren extravilan ce urmeaza a fi atras	9.600,00 mp	-
TOTAL TEREN STUDIAT	21.786,00 mp	21.786,00 mp

Număr loturi realizate	-	14 loturi
Număr locuitori-3,3/fam.	-	47 locuitori

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. 11 DIN 23.02.2017

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul Municipiului Focsani
Eduard Marian CORBANA

