

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FOCȘANI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 06 februarie 2018

privind aprobarea **Raportului Consultării si Informării Publicului nr. 82459 din 06.11.2017** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)**» - generat de imobilele amplasate în Focșani, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, T 42, P 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, nr. cad. 61159.

Analizând raportul Direcției arhitectului șef - Serviciului strategie și dezvoltare urbană, înregistrat la nr. 10357/06.02.2018, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 82459 din 06.11.2017** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)**» - generat de imobilele amplasate în Focșani, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, T 42, P 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, nr. cad. 61159.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 3 din 17.01.2018 și Certificatul de urbanism nr. 113 din 01.02.2018 ;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 2567 din 11.01.2018;

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

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin.(1), art.37 alin.(1), (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;

- în baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. (c), alin (5) lit. (c) , art. 127 și în temeiul art.45 alin (6) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată.

PROPUN:

Art. 1. Aprobarea Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 82459 din 06.11.2017 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

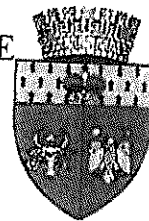
Art. 2. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal «CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)» - generat de imobilele amplasate în Focșani, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, T 42, P 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, nr. cad. 61159 conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art. 3. Executarea hotărârii va fi asigurată conform legii, de către Primarul municipiului Focșani prin Serviciul administrație publică locală, agricultură și Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD.

Inițiator proiect de hotărâre
PRIMĂR,
Cristi Valentin MISĂLĂ

Avizat,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ

07.02.2018
Cu respectarea Cg. 52/2003



Nr. 82459/06.11.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUERMARKET - PARTER)»

FOCȘANI, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11

Ca urmare a solicitării făcute de către IVAN CONSTANTIN, IVAN BOGDAN CONSTANTIN ȘI ȚUȚOI NECULAI cu domiciliul în mun. Focșani, str. Alecu Russo, nr. 10, în calitate de beneficiari a proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUERMARKET - PARTER), ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, pe terenul în suprafață de 2375 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 MAGAZIN UNIVERSAL (SUERMARKET - PARTER)», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 108 din 04.02.2016 de către Primăria Municipiului Focșani. A fost emis Avizul de inițiere nr. 2 (31950) din 02.02.2017, dar nu s-au obținut toate avizele și acordurile 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 23 mai 2017 (cerere înregistrată sub nr. 31950 din 23.05.2017 privind eliberarea avizului de inițiere). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE INIȚIERE nr. 2 (31950) din 02.02.2017, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către IVAN CONSTANTIN, IVAN BOGDAN CONSTANTIN ȘI ȚUȚOI NECULAI 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. 33567/11.05.2017. S-a procedat la afișarea la avizierul Prim. Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Prim. Mun. Focșani solicitată prin adresa nr. 45464/28.06.2017. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 28.06.2017– 31.07.2017, 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 26.06.2017, iar perioada afișării a fost 26.06.2017– 31.07.2017, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



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



În perioada 26.06.2017– 31.07.2017, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUERMARKET - PARTER)».

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 07.11.2017, au fost înregistrate sesizările numiților Lera Dorina la adresa din str. Leopoldina Balanuta, nr. 7, Filip Valentin Danut la adresa din str. Dobrogeanu Gherea nr. 1A, Gurguță Constantin la adresa din în str. Dobrogeanu Gherea nr. 3 și Cotirlau Anisoara de la adresa din str. Leopoldina Balanuta nr. 15 cu nr. 46251/03.07.2017 și 62897/04.09.2017. La sesizarea nr. 46251/03.07.2017 s-a transmis inițiatorului obiecțiunile primite prin adresa nr. 46251 din 21.07.2017, acesta a răspuns Primăriei municipiului Focșani prin adresa 55273/03.08.2017 iar cetățenii au fost înștiințați cu privire la răspunsul primit prin adresa nr. 48946 din 07.08.2017. Lera Dorina la adresa din str. Leopoldina Balanuta, nr. 7, Filip Valentin Danut la adresa din str. Dobrogeanu Gherea nr. 1A, Gurguță Constantin la adresa din în str. Dobrogeanu Gherea nr. 3 și Cotirlau Anisoara de la adresa din str. Leopoldina Balanuta nr. 15, prin Cabinetul Individual Avocat Sava Vasile Cătălin au revenit cu adresa 62897/4.09.2017 prin care ne transmit ni se transmit obiecțiunile avute cu privire la investiția propusă. S-a transmis inițiatorului PUZ-ului obiecțiunile primite prin adresa nr. 62897 din 07.09.2017 acesta a răspuns Primăriei municipiului Focșani prin adresa 70207/27.09.2017 iar Cabinetul Individual Avocat Sava Vasile Cătălin a fost înștiințat cu privire la răspunsul primit prin adresa nr. 62897 din 05/10/2017.

Având în vedere cele menționate și cadrul legal, se va preciza în avizul pentru PUZ inclusiv condiția ca, emiterea Autorizației de construire să fie condiționată de obținerea tuturor acordurilor proprietarilor de locuințe situate în imediata vecinătate sau sentințe favorabile 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 PUZ 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.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misailă

SECRETAR,
Eduard Marian Coșhană

INIȚIATOR PROIECT
DE HOTĂRĂRE,
PRIMAR
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian CORHANA

07.02.2018
Cu respectarea Cg. 52/2003



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA PRIMARIA
MUNICIPIULUI FOCSANI

ANEXA 2 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 06.02.2018

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +40 237 232 777

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET - PARTER)
STR. LEOPOLDINA BALANUTA, NR. 11, MUN. FOCSANI, JUD. VRANCEA.

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Prin Regulament Local de Urbanism se stabileste amplasarea si conformarea constructiei si amenajarilor.

Acestea au fost stabilite prin plansa **2 - Reglementari**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitateaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiilor publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea fillerii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau urmatoarele:

- Legea nr. 50/1991 cu modificari si completari ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr/ 18/1991 republicata;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 247/2005;
- Legea cadastrului Imobiliar si publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2013;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acestora nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001, republicata in 2013;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul mun. Focsani .

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul mun. Focsani - UTR 28, LI 28a (zona centrala construita protejata) conform P.U.G. aprobat.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- reglementarea destinatiei zonei de comert, servicii, depozitare (imobil parter, parcaje, alei pietonale, spatii verzi) pentru incinta in suprafata de 2375 mp (T. 42, P. 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, Focsani).

Zona studiata are suprafata de 18600 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din str. Leopoldina Balanuta, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 2375 mp conform act de comasare nr. 4367/16.12.2015. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu o constructie cu regim de inaltime parter pentru magazin universal (supermarket).

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor, extrase din Regulamentul general de urbanism

4.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 108/04.02.2016 emis de catre Primaria mun. Focsani.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Mun. Focsani, conform legislatiei in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

6. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U..

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

6.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0 m - $H/2$), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

6.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,0 m.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor. Caracteristicile parcelei.

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

Latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul constructiilor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (cladiri izolate cu patru fatade).

8.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U..

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

9. Reglementari cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

9.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132 - 93.

9.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34. - R.G.U..

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

* plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

* plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament, zone verzi de protectie.

9.3. Imprejurimi

Pentru realizarea imprejurimilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

* in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

* gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

* se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Nu se va realiza imprejmuire pe latura de Est a terenului.

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE :

1. Generalități.

1.1. Caracteristicile parcelei

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

1.2. Funcțiunea predominantă a zonei

Locuințe pe lot individual.

1.3. Funcțiunile complementare admise zonei:

- căi de comunicație rutiere (accese, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.1. Utilizările permise:

- cele cu caracter de servicii și comerț;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării.

2.2. Utilizări permise, cu condiții:

• construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit.

Respectarea zonei de protecție conform normelor:

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2;

• Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea Listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice.

2.3. Utilizări interzise

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;

- intens;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic
 - activități poluante, producție industrială.

3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcțiile vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

3.2. Amplasarea față de limitele parcelei și a construcțiilor între ele

- Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însoțite, salubritate și securitate;
- Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,0 m.

3.3. Accese carosabile

- Se va asigura accesul din drumul public în incintă;
- Se va asigura acces pentru intervenție în caz de incendiu;
- Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.4. Condiții de echipare tehnico - edilitară

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum. În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă.

3.5. P.O.T. și C.U.T.

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- se propune P.O.T. 52,55%;
- se propune C.U.T. 0.52.

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

Parcările se vor realiza în afara domeniului public. S-au prevăzut locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 pe platformele propuse în incintă.

3.7. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

3.8. Împrejurimi

Zona va fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejurimile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterior ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejurime transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace.

Nu se va realiza împrejurime pe laturia de Est a terenului.

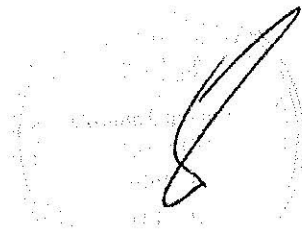
Concluzii

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarilor si mentinerii la zi a situatiei din zona.

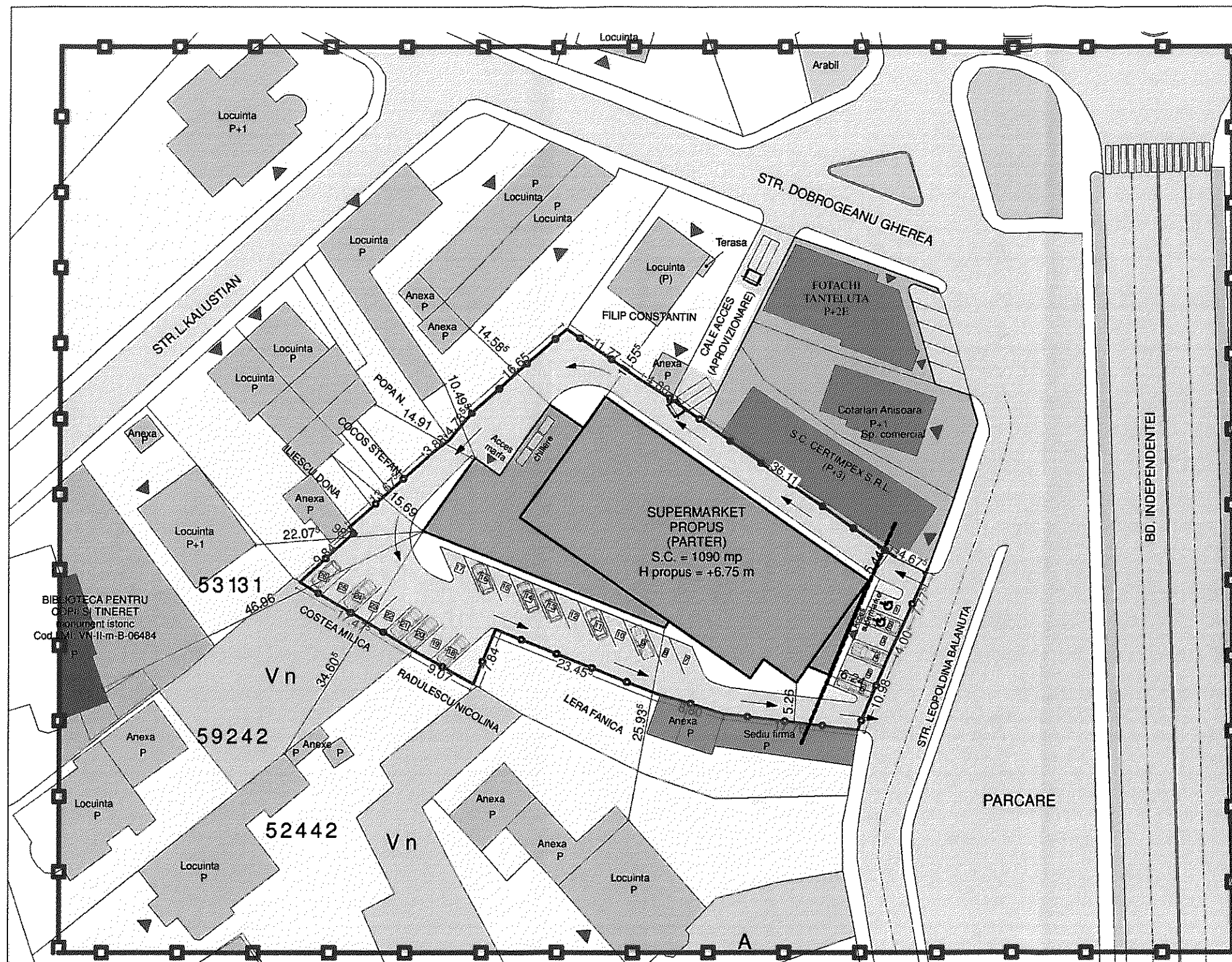
Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA

07.02.2018
Cu respectarea Gg.52/2003



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET- PARTER)

str. Leopoldina Balanuta, nr. 11

T. 42, P2646, 2647, 2648, 2649, 2651, mun. Focsani, jud. Vrancea

2

REGLEMENTARI

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 06.02.2018

INITIATOR PROIECT
DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- SPATII VERZI
- LOCUINTE INDIVIDUALE P- P+1, ANEXE GOSPODARESTI
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA COMERT, SERVICII
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA MONUMENT ISTORIC
- ACCESE PRINCIPALE IN CLADIRI
- ALINIAMENT PROPUS

- P.O.T. propus = 45,89 %;
- C.U.T. propus = 0.45.
- H propus = +6,75 m.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	8086	43.47	6872	36.95
ZONA TEREN CU UTILIZARI AGRICOLE	2207	11.67	1048	5.62
ZONA COMERT, SERVICII	914	4.91	3289	17.68
ZONA SPATII VERZI	541	2.91	541	2.91
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE SALE EXISTENTE	5187	27.89	5187	27.89
ZONA MONUMENT ISTORIC	450	2.42	450	2.42
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	1215	6.53	1215	6.53
TOTAL ZONA STUDIATA	18600	100 %	18600	100 %

BILANT TERITORIAL IN PARCELA CARE A GENERAT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	0.00	0.00	1090.00	45.89
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	218.00	9.18
SPATII VERZI	0.00	0.00	31.00	1.31
ALEI CAROSABILE, PARCARI AUTO	0.00	0.00	1038.00	43.62
ZONA TEREN CU UTILIZARI AGRICOLE	1161.00	44.88	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	1214.00	51.12	0.00	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	2375.00	100 %	2375.00	100 %

S. TEREN = 2375 mp

VERIFICATOR/
EXPERT

NUME

SEMNAURA

CERINTA

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

GLOBAL
PROIECT

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiar:
**IVAN CONSTANTIN
IVAN BOGDAN CONSTANTIN
TUTOI NECULAI**

Pr. Nr.
211 / 2015

SPECIFICATIE

NUME

SEMNAURA

SCARA:

1 : 500

Titlu Proiect:
CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET- PARTER)
str. Leopoldina Balanuta, nr. 11
T. 42, P2646, 2647, 2648, 2649, 2651, mun. Focsani, jud. Vrancea

FAZA:
P.U.Z.

PROIECTAT:

Arh. Cosmin Nedelcu

SEMNAURA

DATA:

01.2017

Titlu Planşa:

REGLEMENTARI

PLANŞA

2

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

Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul
PUG/PUZ/PUD
Nr. 10357/06.02.2018

SE APROBĂ,
PRIMAR
Cristi Valentin Misăilă

RAPORT

privind aprobarea **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 82459 din 06.11.2017** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)**» - generat de imobilele amplasate în Focșani, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, T 42, P 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, nr. cad. 61159.

Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 82459 din 06.11.2017, privind documentația P.U.Z., a fost elaborat de Serviciul urbanism, iar documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)**» - generat de imobilele amplasate FOCȘANI, intravilan, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, T 42, P 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, nr. cad. 61159, a fost elaborată de S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. prin arhitect COSMIN NEDELCU, în baza comenzii lansate de către IVAN CONSTANTIN, IVAN BOGDAN CONSTANTIN ȘI ȚUȚOI NECULAI.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului de Urbanism.

Terenul analizat, în suprafață totală de 2375 mp, este proprietatea numiților IVAN CONSTANTIN IVAN VERGILIA, IVAN BOGDAN CONSTANTIN, IVAN ANA-MARIA, TUTOI NECULAI și TUTOI MARIA cu categoria de folosință arabil și curți-construcții, are ca vecinătăți la N – SC CERTIMPEX SRL și FILIP C., S - LERA DORINA, RADULESCU N., COSTEA M., E - str. Leopoldina Balanuta, V – POPA N., COCOS S. ILIESCU D..

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de $S = 18600,00$ mp fiind situată în partea central-sudică a municipiului Focșani.

Pe parcela care a generat PUZ-ul se propune realizarea următoarelor zone:

- Zonă construcții cu S construită = maxim 1090 mp;
- Zonă circulații și parări cu S = maxim 1036 mp;

- Zonă alei pietonale cu $S = 218$ mp;
- Spații verzi propuse cu $S = \text{minim } 31$ mp;

Accesul în zonă se va face din strada Leopoldina Bălănuță conform planșei 2 (Reglementări).

Amplasarea față de aliniament va fi în aliniamentul existent, minim 6,24 m față de limita de proprietate stradală (str. Leopoldina Bălănuță).

Funcțiunile permise - spațiu comercial.

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona de spațiu comercial:

- POT maxim = 45,89%
- CUT maxim = 0,45.

În incinta proprie s-a prevăzut o zonă pentru spații verzi, parcuri și alei carosabile și pietonale.

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

Spațiile verzi vor fi amenajate în proporție de minim 1,31% din total teren reglementat (în mărime de 2375 mp).

Documentația P.U.Z. este însoțită de avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 113 din 01/02/2018 emis de Primăria Municipiului Focșani, și de Avizul de oportunitate nr. 2 (31950) din 02/02/2017.

S-au respectat prevederile Hotărârii Consiliului Local Focșani nr. 239/ 2011. Există Raportul consultării și informării publicului nr. 82459 din 06.11.2017 avizat în ședința C.T.U.A.T. din data de 07 decembrie 2017.

Deasemenea s-a obținut avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 3 din 17.01.2018.

Având în vedere prevederile art.36, alin.1 și 2, lit."c" și ale art.127 din Legea nr.215 / 2001 privind administrația publică locală, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și aprobă în condițiile legii planurile de organizare și de dezvoltare urbanistică a localităților din componența unităților administrativ – teritoriale precum și de amenajare a teritoriului și măsurile necesare realizării acestora, analizează și aprobă în conformitate cu prevederile legii documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului privind comuna, orașul sau județul.

Față de cele mai sus menționate propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 82459 din 06.11.2017** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)**» - generat de imobilele amplasate în Focșani, str. Leopoldina Bălănuță nr. 11, T 42, P 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, nr. cad. 61159.

Arhitect Șef,



Șef Serviciu,



Întocmit,

Mirel-Laurențiu Ispas



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR.49
TEL/FAX +4 0 237 232 777

Ana Ciurciu
[Signature]

2007 11.02.08

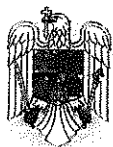
Catre Primaria Municipiului Focsani,

Pentru proiectul "PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE
MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET – PARTER)" propus a fi
amplasat in Mun. Focsani, str. Leopoldina Balanuta, nr. 11, mun. Focsani, jud.
Vrancea, ai carui beneficiari sunt IVAN CONSTANTIN, IVAN BOGDAN
CONSTANTIN si TUTOI NECULAI, va inaintam urmatoarele completari:
aviz C.T.A.T.U. emis de catre Consiliul Judetean Vrancea si plansa cu
reglementari utilitati.

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

prin administrator Arh. Nedelcu Cosmin

2017 04.02
10357 / 06.02.2018



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCȘANI

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **IVAN CONSTANTIN , IVAN BOGDAN CONSTANTIN SI TUTOI NECULAI** , cu domiciliul/sediul*2) în județul VRANCEA, municipiul FOCȘANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, **StrALECU RUSSO nr. 10**, bl. 10, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0721306192**, e-mail -, înregistrată la nr. **2567** din **1/11/2018** , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 3 din 17/01/2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **CONSTRUIRE MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET-PARTER)**.

generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, str. Leopoldina Bălănuță, nr. 11**

Inițiator: **IVAN CONSTANTIN, IVAN BOGDAN CONSTANTIN SI TUTOI NECULAI**
Proiectant: **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **COSMIN NEDELCU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul în suprafața de 2375 mp, arabil (1161 mp) și Cc (1214 mp) proprietate numiților IVAN CONSTANTIN IVAN VERGILIA, IVAN BOGDAN CONSTANTIN, IVAN ANA-MARIA, TUTOI NECULAI și TUTOI MARIA cu categoria de folosință arabil și curți-construcții, are ca vecinătăți la N – SC CERTIMPEX SRL și FILIP C., S - LERA DORINA, RADULESCU N., COSTEA M., E - STR. LEOPOLDINA BALANUTAI, V – POPA N. , COCOS S. ILIESCU D.**

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

- UTR **28 – LI. 28a**;
- regim de construire: **P+2**;
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale și funcțiuni complementare admise de institutii publice și servicii**;
- H max = **10 m**;
- POT max = **85%**;
- CUT max = **2,55**;
- retragerea minimă față de aliniament = **4 m sau în aliniamentul existent**;
- retrageri minime față de limitele laterale = **conf. Codului Civil (min. 0,60 m – 2,00 m)**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **conf. Codului Civil (min. 0,60 m – 2,00 m)**

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

- UTR **IS**;
- regim de construire: **PARTER**;
- funcțiuni predominante: **ZONA COMERT - SUPERMARKET**;
- H max = **15**;
- POT max = **52,55 %**;
- CUT max = **0,52**;
- retragerea minimă față de aliniament = **6,24 m**
- retrageri minime față de limitele laterale = **5,26 m**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **5,26**;
- circulații și accese: **Accesul se face din str. Leopoldina Balanuta și din str Dobrogeanu**

Gherea

- echipare tehnico-edilitară: **Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord din rețeaua publică, evacuarea apelor uzate se va face prin racorduri la rețeaua de canalizare.**

Încălzirea se poate face electric, eolian sau alte soluții.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **17/01/2018** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 113 din 01/02/2018, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

Arhitect-șef,

M.L.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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



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

Nr. 5557 din 01.02.2018.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 113 din 01.02.2018

ÎN SCOPUL: Pentru elaborare și aprobare PUZ în vederea construirii unui MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET-PARTER).

Ca urmare a cererii adresate de TUTOI NECULAI cu domiciliul în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, cod poștal, Str. ALECU RUSSO, nr. 10, bloc, ap., tel/fax 0721306192, e-mail înregistrată la nr. 5557 din 19/01/2018 pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani, satul, sector, cod poștal, Str. LEOP. BALANUTA, nr. 11, bloc, sc., etaj, ap.

sau identificat prin
CF / Fișa Cadastrala 61159 / T. 42 P. 2646,2647,2648,2649,2651/61159
Nr. topografic

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 2375 mp, arabil (1161 mp) și Cc (1214 mp) proprietate conform contract de vânzare cumpărare aut. sub nr. 7215/08.12.2008, de NP Neamtu Ecaterina și Pircalabescu Valentina Lucia, c v-c nr. 709/17.03.2006, emis de BNP DG, C V-C 708/17.03.2006 emis de BNP GH și EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE 84556/16.12.2015

2. REGIMUL ECONOMIC

Conf. PUG / 2000 – UTR 28 – LI. 28a, terenurile se afla în zona centrală construită protejată, cu locuințe individuale și funcțiuni complementare admise de instituții publice și servicii, spații verzi, accese, parcaje propuse ptr. completare și modernizare. Terenurile se supun reglementării fiscale corespunzătoare zonei "A". Terenurile se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrarile de construire MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET-PARTER), imprejmuire si obtinere autorizatie de construire se vor putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul proprietate in relatie cu proprietatile invecinate, care va detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia. Prin PUZ se vor stabili reglementarile noi privind: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), aliniamentul fata de calea de acces si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, dezvoltarea infrastructurii edilitare. Prin reglementarile tehnico-edilitare se vor analiza si capacitatile limita existente. Reglementarile PUZ-ului aprobat vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si a Legii nr. 184 / 2001, privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. Construcțiile vor fi amplasate respectând Codul Civil, Titlul IV – Despre servituți, (servituțe de vedere, zid comun, picătura, etc), HGR nr. 525-1996, Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani, Regulamentul Local de Urbanism și Legea nr. 350-2001, republicată.

PUZ- ul se va elabora in baza avizului prealabil de oportunitate care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de urbanism precum si alte avize si acorduri ce se vor cere prin Avizul prealabil de oportunitate in sedinta CTUAT.

Se va avea in vedere respectarea retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiei fata de ansamblul de case existente, cf. OMS nr. 119 / 2014.

Se vor asigura locuri de parcare in incinta si spatii verzi amenajate prevazute in RGU. aprobat prin H.G. 525 / 1996. Primaria municipiului Focsani asigura introducerea in documentatia supusa aprobarii Consiliului local al municipiului Focsani a raportului informarii si consultarii publicului, conform HCL NR. 239 / 2011, privind Regulamentul de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism din municipiul Focsani.

Initiatorul PUZ -ului are obligatia de a anunta , in etapa pregatitoare si in etapa aprobarii PUZ, pe site-ul primariei , la avizier si pe panouri rezistente la intemperii , MODEL PANOU 1 si 2 , conform anexei 1 si 2 din HCL nr. 239 / 30.08.2011, amplasate in loc vizibil la teren.

Se mentin avizele obtinute pe baza certificatului de urbanism nr. 108/4.02.2016.

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

Pentru elaborare și aprobare PUZ în vederea construirii unui MAGAZIN UNIVERSAL (SUPERMARKET-PARTER).

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

a) **Certificatul de urbanism** (copie)

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) **Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

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

✓ alimentare cu apă

✓ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

✓ canalizare

telefonizare

Acord autenticat al persoanelor înscrise la foaia de sarcini, dacă e cazul

✓ alimentare cu energie electrică

salubritate

Extras de plan cadastral și extras de carte funciară de informare

alimentare cu energie termică

transport urban

Acord autenticat al persoanelor înscrise la foaia de sarcini

Acordul proprietarilor construcțiilor învecinate, exprimat în forma autentică, pentru amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate

Acord notarial al coproprietarilor pentru elaborare PUZ și obținere autorizație

Precontract cu SC CUP Salubritate pentru depozitarea deșeurilor și a molozului.

d.2 **Avize și acorduri privind:**

✓ securitatea la incendiu

Apararea civilă

✓ sănătatea populației

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

Directia Județeană pentru Cultura Vrancea

Aviz Poliția mun. Focsani Serviciul Circulație cu privire la acces.;

C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z. (cf anexa 1, pct. 10-Lg. 350/2001)

d.4 **Studii de specialitate:**

Studiu geotehnic.

Studiu topo pentru PUZ receptionat OCPI.

Documentație PUZ SI RLU si în format digital.

Dovada RUR.

Dovada informării și consultării populației.

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

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

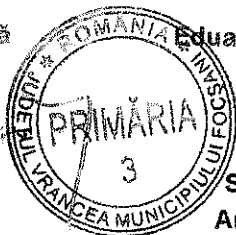
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR,
Eduard Marian Cornană

ARHITECT ȘEF,

L.S.



ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Alexandru Stanciu

Achitat taxa de 28 lei, conform Chitanței seria nr 8932

din 19/01/2018

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