

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FOCȘANI

PROIECT DE HOTĂRÂRE
din 20 ianuarie 2017

privind aprobarea **Raportul Consultării și 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 și CF57239.

Analizând raportul Serviciului urbanism înregistrat la nr. 4125 / 19.01.2017, prin care se propune aprobarea **Raportul Consultării și 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 și CF57239;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ 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;

- 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 în temeiul art. 45 alin.(6) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată.

PROPUN:

Art. 1. Aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 72209 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. 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 și CF57239 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, agricultura, cadastru și Direcția tehnică.

**Inițiator proiect de hotărâre
P R I M A R,
Cristi Valentin MISĂILĂ**

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

*23.01.2017
Cu respectarea Lg. nr. 52/2003*

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
PLAN URBANISTIC ZONAL
«SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ ÎN ZONĂ
PENTRU UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCI 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 MIJLOCI 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 MIJLOCI 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 CORHANĂ

ȘEF SERVICIU URBANISM,
Luminița Mogda

INIȚIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană

23. 01. 2017
Cu respectarea Lg. nr. 52/2003

**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, explicând și detaliând conținutul PUZ sub formă 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 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 variabila, asa cum a fost el expropriat, 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 unitati mici si mijlocii de productie, servicii si locuire.

Regimul de înălțime corespunzător funcțiunii de prestări servicii va fi P+1E parțial și parter înălțat, 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 MIJLOCI 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 indiviziune cu sens unic de circulație pentru cele două sedii de firmă, spalatoria auto, hala și locuința 1, astfel încât proprietățile de pe str. Prof. Ghe. Longinescu vor deveni o insulă înconjurată de drumul în indiviziune. 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 accesul 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 locuințe – 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

BILANT 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

**INITIATOR PROIECT DE HOTARARE
PRIMAR
Cristi Valentin MISAILA**

**AVIZEAZA,
Secretarul Municipiului Focsani
Eduard Marian CORHANA**

23. 01. 2017
Cu respectarea Lg. nr. 52/2003

RAPORT

privind aprobarea **Raportului Consultării și 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 și CF57239.

Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 72209 din 03.11.2016 privind documentația și documentația pentru 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 și CF57239 elaborată de S.C. ARHICON BUILDING S.R.L., arhitect Cornel Chiriac, în baza comenzii lansate de către doamnele Șaitan Irina și Ștefan Ana Maria au fost analizate și avizate favorabil ședința C.T.U.A.T. din data de 04.11.2016.

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

Terenurile analizate în suprafață totală de 5368 mp, sunt proprietatea Șaitan Irina, Ștefan Nicu, și Ștefan Ana Maria, calea de acces fiind în indiviziune proprietatea d-lor Cotiga Elena, Șaitan Irina, Simionescu Jenica, CFR S.A., Modiga Cristian și Modiga Camelia-Liliana având categoria de folosință «curți -construcții».

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de $S = 36\,479,00$ mp fiind delimitată între următoarele limite: N – cale de acces spre Prof. Gh. Longinescu, S – Blocul nr. 30 din Str. Prof. Gh. Longinescu, E – Str. Prof. Gh. Longinescu, V – Cale ferată.

Pe terenurile analizate se propune realizarea următoarelor investiții:

- Hală metalică cu regim de înălțime P+1E parțial
- Spălătorie auto cu regim de înălțime Parter
- 2 locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+2E
- 2 sedii de firmă cu regim de înălțime P+M

Accesul la construcțiile propuse se face din calea de acces aflată în indiviziune, ce va avea profil transversal conform planșei nr. 2.1' – Reglementări.

Accesul pentru locuința nr. 2 se va face pe calea de acces dintre blocurile nr. 16 și 18 din str. Prof. Gh. Longinescu, care se propune a fi lărgită.

Pentru cele 2 sedii de firmă și spălătoria propusă se asigură câte 2 locuri de parcare ce vor fi delimitate prin marcaje.

Pentru hala propusă sunt prevăzute 4 locuri de parcare și un loc de aprovizionare și întoarcere pentru auto utilitare.

Amplasarea față de aliniament este variabilă, funcție de construcțiile propuse, după cum urmează: pentru locuințe – 4,00 ml, Hală – 1,25 ml, Sediul de firmă 1 – 6,00 ml, Spălătorie auto – 7,50 ml, Sediul de firmă 2 – 2,00 ml.

Indicatori maximi admisibili propuși: **pentru locuințe individuale** – POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05, iar **pentru dotări de prestări servicii** – POT maxim = 70%, CUT maxim = 2,10.

A fost necesară elaborarea planului urbanistic zonal pentru «**Schimbare funcțiune zonă în zonă pentru unități mici și mijlocii de producție, servicii și locuire**» deoarece în reglementările PUG al municipiului Focșani, zona este încadrată în UTR 29 / Sp. p. 29 (subzona parcuri, amenajări sportive și perdele de protecție căi ferate).

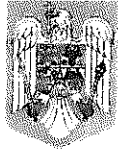
Utilitățile se vor executa subteran, pe cheltuiala beneficiarului, în conformitate cu condițiile puse de avizatori.

Documentația P.U.Z. este însoțită de avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 349 din 06.05.2015 emis de Primăria Municipiului Focșani și de Avizul de oportunitate nr. 1 din 10.09.2015. S-a emis și avizul nr. 3 în ședința C.T.U.A.T. a Municipiului Focșani din data de 04.11.2016.

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 **Raportului Consultării și 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 și CF57239.

Șef Serviciu,
Luminița Mogda



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **Șăitan Irina și Ștefan Ana Maria**, cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul Focsani, satul -, sectorul -, cod poștal -, **Str 8 MARTIE nr. 4, bl. 4, sc. -, et. -, ap. 16**, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **50983 din 8/17/2016**,

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 04/11/2016

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)

Schimbare funcțiune zonă în zonă pentru unități mici și mijlocii de producție, servicii și locuire

generat de imobilul*4) **CF57238, CF59270, CF57246 CF57239**

Inițiator: **Șăitan Irina și Ștefan Ana Maria**

Proiectant:**S.C. ARHICON BUILDING S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Arh. Corneliu Chiriac**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

36.479,00 mp delimitată între următoarele limite: N – cale de acces spre Prof. Gh.

Longinescu, S – Blocul nr. 30 din Str. Prof. Gh. Longinescu, E – Str. Prof. Gh. Longinescu, V – Cale ferată.

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

- UTR 29, LC și Sp.V;

- regim de construire: P+3E;

- funcțiuni predominante: **subzona parcuri, amenajari sportive și perdele de protecție CF;**

- H max = **11,00 m;**

- POT max = **-20% LC;**

- CUT max = **-0,8 LC;**

- retragerea minimă față de aliniament = **variabila de la 1.5 m la 7,5 m;**

- 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 29;

- regim de construire: **P+M, S+P+2E, cf. Reglementari;**

- funcțiuni predominante:

locuinte colective, locuinte individuale, alimentatie publica, comert, cultura, educatie, prestari servicii, unitati mici si mijlocii de productie, depozitare, servicii nepoluante

;

- H max = **10,25 m;**

- POT max = **35 % pentru locuinte, 70 % pentru prestari servicii;**

- CUT max = **1,05 pentru locuinte, 2,10 pentru prestari servicii;**

- retragerea minimă față de aliniament =

4,00 m pentru locuinte; 1,25 m pentru hala; 6,00 m pentru sediu firma 1; 7,50 m pentru spalatoria auto; 2,00 m pentru sediu de firma 2;

- 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);**

- circulații și accese: **alei pietonale și alei carosabile, cf. plansa Reglementari**

- echipare tehnico-edilitară: **alimentare cu apa potabila, energie electrica și rețea canalizare**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04/11/2016** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

respectarea condițiilor din avizele obținute

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. **349** din **06/05/2015**, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

**p. Arhitect-șef,
Șef Serviciu, ing. Luminita Mogda**



L.M. / 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.

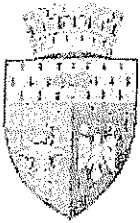
*2) Adresa solicitantului:

- 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. 24413 din 05/05/2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 349 din 06.05.2015

În scopul: Elaborare P.U.Z. pentru schimbare funcțiune zona in zona ptr. unitati mici si mijlocii productie si de servicii si locuire.

Ca urmare a Cererii adresate de SAITAN IRINA SI STEFAN ANA MARIA
cu domiciliul în județul VRANCEA, municipiul FOCSANI, cod poștal _____, - 8 MARTIE,
nr. 4, bloc 4, scara _____, et. 4, ap. 16, tel/fax _____, e-mail _____
înregistrată la nr. 24413 din 05/05/2015
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani, cod
poștal _____, - PROF. GHEORGHE LONGINESCU, nr. _____, bloc _____, scara _____, et. _____, ap. _____ sau
identificat prin CF 59268, 59270, 57246 si 57239 nr. topografic / nr. cadastral /
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ / _____ faza PUG
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr. 36 / 30.03.2000
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafața de 831 mp situat pe str. Prof. Gheorghe Longinescu, parcela %93 este proprietatea domnișoarei Saitan Irina conform Act de partaj voluntar nr. 2801/18.12.2014, terenul în suprafața de 756 mp situat pe str. Prof. Gheorghe Longinescu, parcela %93 este proprietatea d-nilor Stefan Nicu si Ana Maria conform Act de partaj voluntar nr. 2801/18.12.2014, terenul în suprafața de 342 mp str. Prof. Gheorghe Longinescu, parcela %93 este proprietatea d-nelor Saitan Irina si Stefan Ana Maria conform Proces verbal de licitație nr. 284/2009 din 29.08.2012 si terenul în suprafața de 612 mp situat pe str. Prof. Gheorghe Longinescu, parcela %93 este proprietatea d-nelor Saitan Irina si Stefan Ana Maria conform Proces verbal de licitație nr. 284/2009 din 29.08.2012, sunt situate în intravilanul municipiului Focsani.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform PUG/2000 al mun. Focsani din UTR 29 - Sp.p29, subzona parcuri, amenajari sportive si perdele de protectie C:F.Terenul aflandu-se în zona de protectie a infrastructurii feroviare – 100m.
Funcțiuni complementare admise : institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza funcțiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert), accese pietonale si carosabile si rețele tehnico-edilitare.
Terenul se supune reglementarilor fiscale corespunzatoare zonei "A".
Terenul poate fi ocupat cu construcții, în baza unei documentații de urbanism, legal aprobata.

3. REGIMUL TEHNIC:

Lucrarile "schimbare functiune zona in zona ptr. unitati mici si mijlocii productie si de servicii si locuire" se vor putea realiza dupa elaborarea unei documentatii de urbanism(PUZ) pentru modificarea zonei functionale, organizarea retelei stradale, modul de utilizare a terenurilor specific functiunii propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor in vederea asigurarii acceselor la drum public. Prin avizul de oportunitate se va stabili teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat, mentinand traseul actual al cailor de acces.

- P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996, specific functiunii propuse, retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine conf. Codului civil si H.G. 525/1996

PUZ-ul se va elabara in baza avizului de oportunitate intocmit de arhitectul-sef si aprobat de catre primar, in conformitate cu art .32 alin. (3) si (4) din L350/2001, care va contine si obligatiile ce revin investitorului cu privire la consultarea publicului.

Puz-ul va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin prezentul certificat de urbanism precum si de alte avize si acorduri ce se vor cere prin Avizul de oportunitate in sedinta de CTUAT.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit prin grija beneficiarului si aprobat conform legii, va respecta prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, ale Ordinului nr 2701/2010 si ale Hotărârii Consiliului local nr. 239/2011, privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism din municipiul Focsani.

Pentru punerea in aplicare a PUZ-ului aprobat in consiliul local, se va efectua intreaga procedura legala de inregistrare in evidentele cadastrale si de Carte Funciara a drumurilor si acceselor conform PUZ aprobat.Dupa constituirea legala si inscrierea in evidentele cadastrale administrarea drumurilor de utilitate privata precum si intreaga infrastructura aferenta se face de catre deținătorii acestora in conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 43 / 1997 republicată.

Utilitățile se vor asigura pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate.

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

Elaborare P.U.Z. pentru schimbare functiune zona in zona ptr. unitati mici si mijlocii productie si de servicii si locuire.

**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 emiteră 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 emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
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 (copie):

alimentare cu apă ✓

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare ✓

telefonizare

• **Precontract cu SC CUP Salubritate**

alimentare cu energie electrica ✓

salubritate

pentru depozitarea deseurilor și a molozului ?

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu ✓

protecția civilă

sănătatea populației ✓

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

• **Aviz SNCFR.** ✓

• **Studiu topo pt P.U.Z receptionat de O.C.P.I.** ✓

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

• **Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic** ✓

• **Aviz oportunitate CTUAT** ✓

• **Dovada informării și consultării populației prin postare pe site și avizierul Primăriei a anuntului conf. panou 1 și 2, cu respectarea termenelor din H.C.L Focsani nr.239/2011**

• **Studiu geotehnic.** ✓

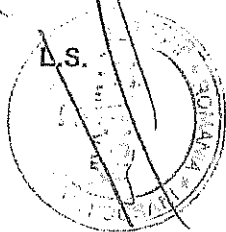
• **Dovada R.U.R.** ✓

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,
Ing. Decebal Gabriel Bacinschi



SECRETAR,
Jr. Eduard Marian Corhana

ARHITECT-SEF,
Arh. Diana Decuseara

SEF SERVICIU URBANISM,
Ing. Luminita Mogda

INTOCMIT,
Ing. Andreea Dulhan

Achitat taxa de 29 lei, conform chitanței nr 1104173 din 05/05/2015

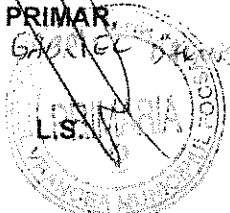
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de 05/05/2015

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

Nr. 347 din 06.09.2015
de la data de 06.09.2016 până la data de 06.05.2017

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

Ing. DECEBAL GABRIEL STANESCU
PRIMAR,


SECRETAR,
J. GABRIEL MARIU CERANCIU

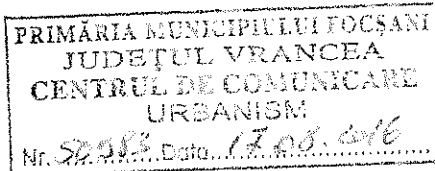
ARHITECT ȘEF,
Arch. ANA DECEBAL

ȘEF SERVICIU URBANISM,
Ing. LUMINIȚA MURDĂ

INTOCMIT,
Ing. ANDREI CRIVAN

Data prelungirii valabilității 05.05.2016

Achitat taxa de 9 lei, conform chitanței nr. 63 989 din 05.05.2016
Transmis solicitantului la data de 2015



**Catre Primarie municipiului Focsani,
Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului**


Subsemnatele, Saitan Irina si Stefan Ana Maria, in calitate de beneficiare cu domiciliul in Focsani, str. 8 Martie, nr. 4, bl. 4, et. 4, ap. 16, jud. Vrancea referitor la lucrarea „Plan urbanistic zonal – Schimbare functiune zona in zona pentru unitati mici si mijlocii de productie si servicii si locuire” in intravilanul municipiului Focsani, str. Prof. Gh. Longinescu, CF 59268, CF 59270, CF 57246 si CF 57239, jud. Vrancea va rog sa supuneti aprobării Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului documentatia faza PUZ pentru lucrarea mai sus mentionata.

In acest sens anexez prezentei cereri:

- Certificatul de urbanism nr. 349/06.05.2015
- Act de partaj voluntar nr. 2801/18.12.2014
- Act de adjudecare nr. 284/2009 din 29.08.2012
- Act de adjudecare nr. 284/2009 din 29.08.2012
- Proces verbal de licitatie nr. 284/2009 din 30.07.2012
- Proces verbal de licitatie nr. 284/2009 din 06.07.2012
- Incheiere nr. 12572/05.03.2015
- Extras de carte funciara nr. 57785
- Incheiere nr. 76829/19.12.2014
- Extras de carte funciara nr. 59268
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil sc. 1:500
- Incheiere nr. 76822/19.12.2014
- Extras de carte funciara nr. 59270
- Plan de amplasament si delimitarea a bunului imobil sc. 1:500
- Incheiere nr. 39323/21.09.2012
- Extras de carte funciara nr. 57246
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil sc. 1:500
- Incheiere nr. 39326/21.09.2012
- Extras de carte funciara nr. 57239
- Aviz de oportunitate nr. 1/10.09.2015
- Proces verbal de receptie nr. 397/2015
- Plan topografic sc. 1:1000
- Aviz S.R.C.F.R. Galati
- Decizie de adoptare fara aviz de mediu nr. 20/07.07.2016
- Aviz Electrica nr. 30401606008/21.01.2016
- Aviz C.U.P. S.A. nr. 6426/26.10.2015
- Aviz ISU nr. 1349/15/SU-VN/09.10.2015
- Notificare DSP nr. 135/20.05.2016
- Referat de evaluare a impactului activitatilor nr. 2200/28.04.2016
- Studiu geotehnic
- Memoriu justificativ
- Regulament local de urbanism

- Plan de incadrare in zona sc. 1:5.000
- Plan situatie existenta sc. 1:1.000
- Reglementari arhitectura sc. 1:500
- Reglementari utilitati sc. 1:500

DATA,

SEMNATURA,
Saitan Irina


Stefan Ana Maria
