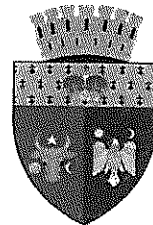




ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85534 din 09.09.2019** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE» - Focșani, intravilan, str. Bârsei nr. 15 nr. cad. 52234, pe terenurile în suprafață de 19.382,0 mp.

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință extraordinară.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85534 din 09.09.2019 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE» - Focșani, intravilan, str. Bârsei nr. 15 nr. cad. 52234, pe terenurile în suprafață de 19.382,0 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 101437/18.10.2019, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 101442/18.10.2019;

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 74243 din 05.08.2019 și 84809 din 05.09.2019;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 15 din 16.09.2019 și Certificatul de urbanism nr. 180 din 13.02.2019;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere cererea înregistră la Primăria municipiului Focșani sub nr. 98229 din 10.10.2019;

- văzând referatul Direcției Arhitectului Șef – Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartiment PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 100728 din 17.10.2019;

- 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;

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

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu 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. 129 alin. (2), lit. (c), alin. 6 (c) și în temeiul art. 139 alin. (3), lit. (e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85534/09.09.2019** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE» - Focșani, intravilan, str. Bârsei nr. 15 nr. cad. 52234, pe terenurile în suprafață de 19382,0 mp., conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, societății ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS ȘI S.C. EPONIM DEVELOPMENT SRL, OFICIULUI DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VRANCEA, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef – Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartimentul PUG/PUZ/PUD.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nedelcu Mihai

Contrasemnează,
Secretarul General al municipiului Focșani,
Eduard Marian Corbăna

Municipiul Focșani, 11 decembrie 2019

Nr. 568



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCȘANI

ANEXA / LA
HOTĂRĂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 568 DIN 11.12.2019



Nr. 85534/09.09.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE»

FOCȘANI, STR. BÂRSEI NR. 15, NR. CAD. 52234, PE TERENURILE ÎN SUPRAFAȚĂ 19382,0 MP.

Ca urmare a solicitării făcute de către S.C. GLOBAL PROIECT SRL pentru S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. și S.C. EPONIM DEVELOPMENT S.R.L., în calitate de beneficiari ai proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE» ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Bârsei nr.15, nr. cad. 52234, pe terenul în suprafață de 19382,0 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. «PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 180 din 13.02.2019 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 4 (24701) din 02.04.2019, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatele de urbanism și prin avizele de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 18 martie 2019 (cerere înregistrată sub nr. 24701 din 18 iulie 2019 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 04 (24701) din 02.04.2019, aviz ale structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani a fost depus de către S.C. GLOBAL COMPANY SRL pentru S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL și S.C. EPONIM DEVELOPMENT S.R.L. atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 14413 din 19.02.2019, 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), înregistrată sub nr. 48676 din 13.05.2019. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 15184 din 21.02.2019 și nr. 49737 din 15.05.2019. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 25.02.2019 – 25.03.2019 (model panou 1) și 16.05.2019-17.06.2019 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
 Direcția arhitectului șef-Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



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 **19.02.2019** (model 1) și **13.05.2019** (model 2) iar perioada afișării a fost 19.02.2019 – 15.03.2019 (panou 1) și 13.05.2019 – 06.06.2019 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **25 februarie 2019 – 09 septembrie 2019**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE**»

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, pentru panou model 1 și 2. Din partea persoanelor interesate, până la data de 09.07.2019, **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 Misărlău

SECRETAR,
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramon Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NEDELCU MIHAI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
EDUARD MARIAN CORHANA

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 2 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 568 DIN 11.12.2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI COMERCIALE,
STR. BARSEI, NR. 15, CF 52234, MUN. FOCSANI, JUD. VRANCEA.

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2013;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

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 +40 237 232 777

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI COMERCIALE,
STR. BARSEI, NR. 15, CF 52234, MUN. FOCSANI, JUD. VRANCEA.

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2013;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a 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 29, ID.29.d (subzona cu unitati industriale, depozite si functiuni complementare, categorii de folosinta "arabil") conform P.U.G./2000 aprobat.

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

- reglementarea destinatiei zonei mixte, comert, servicii, depozitare (ansamblu de cladiri cu Hmax. P+1E, parcaje, alei pietonale, spatii verzi amenajate) pentru incinta in suprafata de 19382 mp.

Zona studiata are suprafata de 42000 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din str. Barsei, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 19382 mp conform contract de vanzare nr. 275/26.02.2019. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu un ansamblu de constructii cu regim maxim de inaltime P+1E pentru comert, servicii, depozitare.

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. 180/13.02.2019 emis de catre Primaria municipiului 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. Distanta 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 ($2,0\text{ m} - H/2$), 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. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeaasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insozire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

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

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..

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 inaltime 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 IMPREJMUIRI:

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 executării construcțiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34. - R.G.U..

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări.

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

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea îngrădirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max 0,60 m, iar cea superioară până la 2,00 m. Îngrădirile pot fi dublate cu garduri vii.
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de îngrădire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare etc.).

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

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR ȘI 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:

Unități industriale, depozite și funcțiuni complementare.

1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- căi de comunicație rutieră (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:

- servicii, comerț, depozitare;
- 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;
- echipare tehnico-edilitară;
- amenajări de spații verzi;

- accese carosabile, pietonale, parcaje.

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.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstiul de iarnă.

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul str. Barsei se va face conform planșa 2 - **Reglementari**.

3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

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

3.5. 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, însorire, 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.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime și 4.20m înălțime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.7. 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.

3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 60,00%;**
- **C.U.T. maxim 1,0;**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE:

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.

Se vor asigura cel puțin 20% din totalul suprafeței zonei de producție pentru zona verde de protecție, conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Clădirile vor avea regim maxim de înălțime P+1E și $H_{\text{maxim}} = 12,0$ m.

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, 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 împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace.

4. PREVEDERI SPECIFICE PENTRU ZONA ADIACENTA CAII FERATE magistrala Bucuresti - Ploiesti - Buzau - Focsani - Bacau- Pascani - Suceava - Vicsani.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, (axul juridic), necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Latura de incinta adiacenta caii ferate va fi pozitionata la 20,0 m fata de axul juridic, pentru a nu se incalca domeniul public al statului si prevederile OUG 12/1998, cap IV, art 29, aliniat 2 si 3.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice in care sunt cuprinse terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia, se va amplasa un ansamblu comercial cu regim de inaltime maxim P+1E (numai pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor), alei si platforme carosabile, spatii de parcare si spatii verzi decorative plantate cu gazon sau tufe decorative, fiind exclusa plantarea arborilor cu talie mare.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- c) 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;
- d) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

Pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, compania nationala care administreaza infrastructura feroviara este in drept sa utilizeze zona de protectie pentru instalarea de parazepezi.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor.

Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.

- Pentru fiecare lucrare de investitie amplasata in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice, se va solicita un aviz eliberat de SUCURSALA REG. CF. GALATI, DIVIZIA PATRIMONIU, SERVICIUL CADASTRU.

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 avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
NEDELCU MIHAI**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA**

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 3 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 568 DIN 11.12.2019

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NEDELCU MIHAI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA

PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

Construire ansamblu de cladiri
cu functiuni comerciale
Str. Barsei, nr. 15, T. 14, P. 837, mun. Focsani, jud. Vrancea

2

REGLEMENTARI

REGLEMENTARI PROPUSE:

1. Edificabil:

- Aliniere propusa
--- Limita siguranta CF (20 m)
--- Limita edificabil

2. Circulatii si accese:

- CIRCULATIE CAROSABILA, PARCAJE
CIRCULATIE PIETONALA
ACCES AUTO/IESIRE AUTO
ACCES PIETONAL

3. Indicatori de urbanism:

POT maxim 60 %
CUT maxim 1.0

4. Regim de inaltime:

RH. max. = P+1, Hmax. = 12,0 m

5. Functiunile constructiilor/terenurilor din zona:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.-UL
BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE P+4 EXISTENTE
CLADIRI CU FUNCTIUNI COMERCIALE PROPUSE
SPATII VERZI
CIRCULATIE CAROSABILA, PARCAJE
CIRCULATIE PIETONALA
ZONA CADASTRALA CF
TEREN / CLADIRI UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
TEREN/CLADIRI UTILITATI (POST TRAE EXISTENT)
TEREN/CLADIRI LOCUINTE INDIVIDUALE



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR
SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	672	1.60	672	1.60
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PARCARI EXISTENTE	4956	11.80	4956	11.80
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	1036	2.47	1036	2.47
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	27061	64.43	7679	18.28
ZONA CADASTRALA CF	5529	13.16	5529	13.16
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	2118	5.04	2118	5.04
ZONA SPATII VERZI	628	1.50	628	1.50
ZONA MIXTA COMERT, SERVICII	0	0.00	19382	46.15
TOTAL ZONA STUDIATA	42000	100 %	42000	100 %

BILANT TERITORIAL IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	0.00	0.00	7522.00	38.81
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	722.00	3.73
SPATII VERZI	0.00	0.00	3896.00	20.10
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	7242.00	37.36
TEREN NEUTILIZAT	19382.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	19382.00	100 %	19382.00	100 %

Limita terenului care genereaza PLANUL URBANISTIC ZONAL

S = 19.382 m²

Limita terenului studiat

S = 42.000 m²

VERIFICATOR/
EXPERT

NUME

SEMNAURA

CERINTA

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA



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

Beneficiar:
S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.
S.C. EPONIM DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect Nr.:
480 / 2019

SPECIFICATIE

NUME

SEMNAURA

SCARA:

Titlu Proiect: P.U.Z.

FAZA:

SEF PROIECT:

Arh. Cosmin Nedelcu

1/1.000

Construire ansamblu de cladiri
cu functiuni comerciale

P.U.Z.

PROIECTAT:

Arh. Cosmin Nedelcu

DATA:

Str. Barsei, nr. 15, T. 14, P. 837, mun. Focsani, jud. Vrancea

PLANSĂ

DESENAT:

Des. Florin Bălănică

2019

REGLEMENTARI

2