

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FOCȘANI
Nr. 79081/28.08.2024

MINUTĂ

întocmită cu ocazia întâlnirii de dezbatere publică a proiectului de act normativ –
aprobarea documentației de urbanism
„Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Focșani”

Dezbaterea publică are loc, astăzi 28 august 2024, ora 15,00 la sala de ședințe a Consiliului Județean Vrancea. Anunțul privind dezbaterea publică a fost postat pe site-ul Primăriei municipiului Focșani, la avizierul electronic al acestuia de la sediul din str. Cuza Vodă nr. 9A, trimis către mass-media locală în data de 22 august 2024. Dezbaterea publică a fost transmisă live pe pagina de facebook a Primăriei municipiului Focșani pentru luarea la cunoștință de către toți cei interesați, aceștia având posibilitatea să comunice și pe această cale eventuale propuneri, întrebări, sugestii asupra proiectului de act normativ.

La dezbaterea publică participă alături de domnul primar – Cristi Valentin Misăilă, domnul vicepreședinte a Consiliului Județean Vrancea – Celmare Ionel, domnul prefect – Iorga Marius Eusebiu, domnul secretar general al Prefecturii Vrancea – Eduard Bălănescu, doamna secretar general al municipiului Focșani – Marta-Carmen Ghiuță, domnul arhitect al municipiului Focșani – Păduraru-Coban George Daniel, doamna Andreea Cherciu – șef serviciu urbanism și autorizări construcții, doamna Carmen Grosu – director direcția economică, domnul Bogdan Bratu – director direcția management ul proiectelor și investițiilor, doamna Paula Mîndru – inspector serviciul administrarea domeniului ipublic și privat , publicitate, domnul doctor urbanist Mihai Moțcanu-Dumitrescu, doamna arhitect șef al județului Vrancea – Pavel Oana, consilieri locali, reprezentanți ai instituțiilor publice, membri ai comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism al municipiului Focșani și a Județului Vrancea, cetățeni ai municipiului Focșani, reprezentantul SC Demolari Industriale și a dlui Pirvu Florin.

Domnul Primar arată că, în etapa de aprobare, proiectul de act normativ a fost supus procedurii transparenței decizionale prin postarea acestuia pe site-ul Primăriei municipiului Focșani din data de 15 iulie 2024, fiind făcute anunțuri privind aducerea acestuia la cunoștința publică în mediul online și în mass-media locală. În etapa de consultare au fost depuse două propuneri de modificare.

Domnul Celmare Ionel arată că este o zi istorică pentru focșăneni această dezbatere a proiectului Planului Urbanistic General al municipiului Focșani, proiect care a fost supus atenției și comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul Consiliului Județean care a dat un aviz condiționat. Felicită pe cei ce au lucrat la elavorarea acestuia.

Domnul Iorga Marius Eusebiu felicită primarul și aparatul de specialitate al acestuia pentru realizarea acestei documentații de urbanism.

Domnul primar arată că din anul 2016 a preluat lucrările de realizare a acestei documentații, a fost reziliat contractul, iar cu data de 9 mai 2019 s-au reluat lucrările pentru elaborarea PUG de domnul Moțcanu. Lucrarea a fost complexă, a suferit mai multe modificări până la această etapă.

Prin PUG se atrag în intravilan cel puțin 1000 de hectare, dintre care 150 hectare de spații verzi. Sunt multe construcții în extravilan și până la acest moment proprietarii acestora nu au avut posibilitatea de a-și întocmi acte de identitate cu domiciliul acolo. Uniunea Europeană ne-a obligat la alocarea unor spații generoase de spații verzi pe cap de locuitor, iar prin atragerea în intravilan s-a ajuns la media impusă de U.E. Prin PUG s-a introdus și traseul actual al viitoarei autostrăzi A7, unde sperăm că în curând vom circula pe A7 de la Buzău la Focșani, vom avea centură la nord de Focșani. În PUG sunt o serie de reguli urbanistice pe care o să le prezinte domnul Moțcanu și domnul Păduraru.

Domnul primar mulțumește elaboratorilor acestei documentații și avizatorilor, membrilor comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Domnul Păduraru-Coban arată că documentația a fost îndelung periată, astfel că sunt puține propuneri de modificări.

Față de avizul condiționat obținut de la comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul Consiliului Județean în care este stipulat faptul că reglementarea specifică pentru Spitalul Județean s-au strecurat niște erori materiale, în acest sens, în ședința Consiliului local de mâine se va corecta printr-un amendament.

Pe parcursul elaborării documentației au fost tot timpul aduce propuneri de modificări de la proprietari de terenuri extravilane de propunere de atragere în intravilan, multe dintre acestea fiind incluse în PUG. După postarea pe site au fost primite două propuneri pentru un imobil din bdul. București nr. 80 pentru care a fost propusă o funcțiune industrială de depozitare, iar acolo există o intenție de construire de locuințe. Răspunsul către dumnealor este că în PUG este reglementat a se realiza un PUZ de regenerare urbană care poate să se contureze în ceea ce doresc realiza proprietarii de teren. Dacă în cursul dezbaterii se conturează alte propuneri, le ascultăm și le putem transforma prin amendament în ședința consiliului local de mâine.

Domnul primar arată că solicitarea SC Demolări Industriale se referă la completarea funcțiunii existente cu locuințe individuale și colective.

Domnul Moțcanu arată că PUG trebuie să fie o documentație deschisă, după care să se poată lucra ușor și mulțumește colaboratorilor la această documentație, urmând ca, după aprobarea PUG va mai exista o perioadă de asistență tehnică.

Domnul Moțcanu descrie pe scurt PUG – documentație ce a trecut prin toate etapele de elaborare: studii, documentare, preluare informații, elaborare strategie de dezvoltare urbană geospațială. Partea strategică a fost o completare solicitată de MDLPA, această fiind inclusă în PUG.

Viziunea de dezvoltare a localității este stabilită pe baza unui diagnostic și concluzionează anumite tipuri de intervenție conform priorităților strategiei de dezvoltare

urbană. Rezultatul PUG trebuie să permită dezvoltare logică, frumoasă a municipiului Focșani.

În cadrul PUG s-au definit și stabilit zone de construire protejate, zonele centrale, funcțiunile, nucleele municipiului, zonele de locuințe colective, zonele mixte, zonele de activități economice, zonele spațiilor verzi, conform registrului local de spații verzi.

Ulterior aprobării PUG trebuie realizate de către administrația publică locală PUZ CP, PUZ Zone Centrale. Pe aceste zone sunt permise anumite intervenții minimale, cu diverse avize obligatorii diferite de la speță la speță.

Domnul primar îl consultă pe domnul Moțcanu cu privire la propunerile formulate de Demolări Industriale și Pîrvu Florian privind completarea funcțiunii în zona bdul. București 80.

Domnul Moțcanu arată că este posibilă o ajustare a PUG, va studia în detaliu, decizia aparține consiliului local.

Domnul primar îi mulțumește domnului Moțcanu pentru prezentare.

Domnul Păduraru punctează că pe zona bdul. București 80 se poate realiza PUZ de regenerare urbană. Nu este suficientă completarea cu funcțiunea locuințe, ci este necesară o documentație de urbanism de regenerare urbană. După aprobarea PUG proprietarii terenului vor elabora PUZ de regenerare urbană care va reglementa în detaliu zona.

Domnul primar arată că prin PUG s-au adus și alte modificări, printre care și cele privind locurile de parcare și de depozitare a bicicletelor, astfel pentru locuințe 1 loc/apartament cu suprafață mai mică de 100 mp și 2 locuri/apartament cu suprafață mai mare de 100 mp, 1 loc de depozitare biciclete pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente. Pentru agenții economici locurile de parcare și cele de depozitare a bicicletelor funcție de suprafața deținută.

Din mediul online vine o întrebare cu privire la reabilitarea centurii.

Domnul primar menționează că se lucrează la documentația de avizare a lucrărilor de intervenție pentru ca la momentul când autostrada este funcțională să se demareze lucrările pe centură.

Domnul consilier local Bîrsan Costel precizează că ar trebui ca centura să fie reabilitată înainte ca autostrada să fie funcțională. Acesta arată că la ieșirea din A7 la Răstoaca drumul este foarte afectat, fiind necesară intervenție prin reparații.

Domnul primar menționează că s-a făcut solicitare la CNAIR să se mai facă un nod de încărcare/descărcare din A7 în zona Sud-Est pe SN 23A Focșani – Milcovul.

În municipiul Focșani sunt 9 zone protejate pentru care municipalitatea va trebui să întocmească PUZ. Până la adoptarea acestora cum se va proceda.

Domnul Moțcanu menționează că în regulamentul local de urbanism sunt niste restricții, condiționări primare, Sunt o serie de intervenții ce se pot realiza, funcție de speță va fi sau nu necesar avizul de la cultură.

PUZ CP este o documentație destul de ambiguă, ar trebui să fie o detaliere mai amănunțită a studiului istoric din PUG pe fiecare construcție – monument istoric în parte, intervențiile propuse prin PUZ CP au un argument mai consistent, vor fi restricții. Conform PUG sunt permise mici intervenții, cu sau fără avizul culturii, funcție de lucrări, Pe zona centrală sunt acceptate lucrări cu respectarea avizelor.

Domnul Păduraru arată că sunt variante de a putea realiza intervenții minime în zone centrale.

Domnul Moțcanu arată că pentru situații mai complexe, spre exemplu la Cluj funcționează pe Planuri urbanistice de detaliu, sau prin certificat de urbanism DTAC are studiu istoric solicitat.

Domnul arhitect Mîndru Florin consideră că PUG este foarte restrictiv dacă se aplică legea punct cu punct.

Doamna arhitect al județului Vrancea Oana Pavel felicită Primăria municipiului Focșani și elaboratorul documentației. Toți cetățenii așteaptă aprobarea acestuia. Solicită domnului Moțcanu detalii privind zonele construite protejate.

Domnul Moțcanu menționează că datele au fost preluate din studiul istoric, conform legislației în vigoare nu poate interveni asupra acestuia.

Doamna Pavel arată că în regulamentul local de urbanism Zona Construită Protejată 7 este reglementată în mod diferit în cadrul R.L.U. de pe reglementarea de pe zona centrală.

Domnul Moțcanu ca în nucleul central, în R.L.U. zona centrală este diferențiată parcelă cu parcelă.

Doamna Pavel arată că în zona de protecție procentul de ocupare a terenului este de 60%, iar pentru zona centrală 80%. Când se aplică una și când cealaltă?

Domnul Moțcanu menționează că la partea de zonă centrală există condiționări primare și există la partea de indicatori (din studiul istoric – generații de situația existentă), cu caracteristicile ei de nucleu central. Pentru parcelele care au edificat pe ele monumente istorice, sau în zona de protecție a monumentelor istorice se aplică procentul de ocupare a zone de protecție, primează prescripțiile studiului istoric.

Domnul Păduraru menționează că studiul istoric se referă la aceste zone de protecție a monumentelor. S-a limitat la 60% sau menținere a procentului de ocupare existent, atâta timp cât este construcție (respectiv 25%), zona centrală conține și zone pe protecție. Este necesară elaborarea PUZ CP, urmând dezbateri în CTATU, comisii de cultură zonale, naționale. Din regulamente se înțelege ce procente se aplică funcției de situație.

Din mediul online doamna Olaru întreabă dacă certificatele de urbanism emise deja sunt valabile și după aprobarea PUG.

Domnul primar menționează că acestea sunt valabile pe durata valabilității acestora, indiferent de aprobarea PUG.

Un cetățean din sală întreabă cum va proceda după aprobarea PUG cu construcțiile ridicate în extravilanul care va deveni intravilan.

Domnul primar arată că pentru trecut nu se va putea face nicio modificare cu privire la impozitul datorat. Pentru anul 2025 zona intravilană va fi impozitată corespunzător, după efectuarea tuturor formalităților de atragere în intravilan și schimbare a destinației construcției.

Domnul Păduraru arată că după aprobarea PUG terenurile nu trec automat în intravilan și trebuie operate modificările la OCPI pe fiecare carte funciară. S-a solicitat OCPI să formuleze un răspuns cu privire la procedura de urmat. După înscrierea în Carte funciară a terenului intravilan se va schimba destinația construcției prin certificat de urbanism.

Domnul primar va discuta cu OCPI să se opereze în toate cărțile funciare.

Doamna Cherciu Andreea arată că sunt situații diferite în teren pentru construcții cu autorizație de construire și cele fără autorizație de construire. Sunt situații diferite privind accesul la terenuri, acestea fiind analizate punctual.

Domnul Păduraru precizează că în zonele fără cale de acces vor fi necesare PUZ-uri pentru reglementări căi acces, lotizare ce duce la urbanizare.

Doamna Pavel arată că obligativitatea construirii la calcal pentru loturile cu deschidere mai mică de 15 ml este restrictivă mai ales că diferă de regula generală din Codul civil, lucru ce va duce la multe dosare în instanță.

Domnul Moțcanu precizează că în discuție este zona de construcție protejată, avizată de comisia monumantelor. Este o speță, nu o interzicere, va fi preluat în PUZ CP prin studiu detaliat al monumentelor.

Domnul primar întreabă cum se va proceda de la momentul aprobării PUG până la aprobare PUZ CP cu privire la construcția pe hotar. Cutuma în municipiu este construirea la distanță de 0,6 de hotar. Până mâine, la data aprobării PUG în consiliu local să se găsească un amendament ca până la PUZ CP să fie utilizate reglementările din Codul civil. Dorește o soluție să putem funcționa până la PUZ CP. Este greu de obținut acorul vecinului pentru construire, este greu de întreținut locuința.

Domnul primar mulțumește participanților la dezbateri și declară lucrările închise.

Întocmit,
Cristina Dăscălescu