



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOÇȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²)

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 aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²), referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 21332/28.02.2023, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 21350/28.02.2023;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 21321/28.02.2023;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația **”Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R”**, a societății Alugarius SRL prin Călugăroiu Iustina, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 126112/08.12.2022 și adresa de completare a documentației PUZ, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 17555/16.02.2023;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef, nr. 03 din 27.02.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 213 din 18.02.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- 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, republicată, cu modificările ulterioare;

- 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 temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. «Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor), nr. 8 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare) și nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor), nr. 8 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare) și nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R».

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Alugarius SRL prin reprezentant Călugăroiu Iustina, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEOCA CORNELIU-DUMITRU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚA**

**Municipiul Focșani, 19 APRILIE 2023
Nr. 114**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTĂRĂREA NR. 114 DIN
2023



Nr. 2746/ 10.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E - 5RETRAS"
Municipiul Focșani, str. Fraternității nr 10A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 68503, în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1.964 mp)

Având în vedere solicitarea făcută de către doamna Călugăroiu Iustina, în calitate de reprezentant al societății Alugarius SRL, beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R", ce se va realiza în județul Vrancea, municipiului Focșani, Fraternității nr 10A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 68503, în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1.964 mp), elaborator Global Proiect SRL, 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. "Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 213/18.02.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 3/05.07.2022, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zona (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 29477/22.03.2022, 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. 77686/02.08.2022. 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. 30976/24.03.2022 și nr. 78685/04.08.2022. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 22.03.2022 – 22.04.2022 (model panou 1) și 08.08.2022 – 08.09.2022 (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 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 22.03.2022 (model 1) și 02.08.2022 (model 2) iar perioada afișării a fost 22.03.2022 – 15.04.2022 (panou 1) și 02.08.2022 – 26.08.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI

Direcția arhitectului șef–Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



În perioada 22.03.2022 – 06.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R".

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. Au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a documentației "Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R" prin adresele: nr. 32217/29.03.2022, 32248/29.03.2022 și 32312/29.03.2022.

Au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații cu privire la documentația menționată prin adresele nr. 3784/12.04.2022 și 36382/07.04.2022 și anume:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate precizează:
 - Pe terenul aparținând municipiului Focșani, situat pe latura de sud a imobilului – teren ce face obiectul PUZ-ului, se va avea în vedere edificarea unor locuințe multifuncționale tip "bloc" prin Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).
 - De asemenea, tot pe latura de sud a imobilului, respectiv se învecinează cu terenul aferent Căminului pentru persoane vârstnice, obiectiv aparținând municipiului Focșani. Astfel, la analiza propunerilor se va avea în vedere normele urbanistice în vigoare privind regimul construcțiilor ce pot fi edificate și al serviciilor ce pot fi desfășurate în imediata vecinătate a unei instituții de protecție socială, a unui bloc de locuințe, respectiv amenajarea unei parcări auto în imediata proximitate a acestora."
 - Societatea Incom Vranco S.A prin adresa nr. 36382/07.04.2022 transmite faptul că solicită respectarea normelor legale privind construcția imobilului, fără a aduce prejudicii terenului proprietate S.C. Incom Vranco S.A.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analiza documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CORNELIU DUMITRU CHEOCA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUȚA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE D+P+4E+5R
Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, T72, P4303, P4304, P4305, Nr. cad.
68503, judetul Vrancea**

DISPOZITII GENERALE

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

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

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

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALA:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Codul Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatia de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..

Planul Urbanistic General 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 - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiei se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani - UTR 22, IS 22, zona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare.

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

- mentinerea ca functiune principala in zona studiata, care conform certificatului de urbanism, zona studiata se afla intr-o zona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare, la care se doreste reglementarea cu zona destinata locuintelor colective cu regim de inaltime D+P+4E+5R, cu dotari conexe si complementare pentru incinta in suprafata de 2003.00mp.

Zona studiata are suprafata de 70700.00 mp, iar interventiile urbanistice in zona se refera la refacerea accesului carosabil din Strada Fraternitatii, dar si la analizarea posibilitatii de racordare si bransare la retelele edilitare existente in acest moment in zona studiata.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 2003.00mp, este situat in intravilanul Municipiului Focsani, Strada Fraternitatii, T72, P4303, P4304, P4305, Nr. cad. 68503, judetul Vrancea.

Terenul este liber de constructii si are categoria de folosinta agricola - teren arabil. Terenul in acest moment este neutilizat si nu se afla in raza de 100.00m a vreo unui monument istoric, date care reiese si din plansa U02.0-Reglementari urbanistice-Zonificare.

Terenul are o morfologie simpla, fara pante semnificative.

Cotele carosabilului din strada invecinate, respectiv strada Fraternitatii, sunt aproximativ aceleasi cu terenul care a generat PUZ.

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.

Zona studiata in acest moment este ocupata de locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1E, cladiri destinate locuintelor colective cu regim de inaltime P+3E (locuinte colective cu 2 camere) sau locuinte colective cu spatii comerciale la parter cu regim de inaltime P+4E (apartamente cu 2 sau 3 camere), o alta cladire destinata locuintelor colective cu regimul de inaltime D+P+6E (apartamente cu 2 sau 3 camere), Tot aici in zona studiata pe latura de vest se afla piata agro-alimentara Piata Moldovei, care este imprejmuita de alte activitati comerciale care sunt atat sezoniere cat si permanente.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

5.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privir noua constructie amplasata pe terenul propus de amenajat, aceste date se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

Dupa caz, se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile si retelele edilitare, creandu-se zone cu restrictii de construit, sau dupa caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 213 / 18.02.2022 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maxim 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 Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia 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 (conform R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform conform 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 R.G.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, 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 parcelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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

6.4. Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficient pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt întocmite.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, DRUMURI ȘI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor 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..

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI:

8.1. Parcelarea. Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor din R.G.U..

8.2. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

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 (conform R.G.U.).

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 și 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. și/sau P.U.Z..

8.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - conform R.G.U..

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

9.1. Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - NP132/ 1993.

9.2. Spații verzi și plantate

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

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

9.3. Imprejmuiri

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.20m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutiile de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat PUZ catre strada Fraternitatii.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat PUZ se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la OCPI, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

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

10.1. GENERALITATI.

10.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

10.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare la care se propune reglementare cu zona de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E+5R si servicii conexe si complementare ale acestora.

10.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicatie rutiere (accese, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie.

10.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

10.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

• Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Activitate / constructie cu destinatie de locuinte colective, cu regimul maxim de inaltime D+P+4E+5R;
- b) Activitate / constructie cu caracter provizoriu sau definitiv, cu destinatie de paza si protectie complementara locuintelor colective;

• Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Sistematie verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare loc de joaca pentru copii;
- d) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- e) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;
- f) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
- g) Amenajare de retele si echipamente edilitare;
- h) Amenajare platforma europubele ecologice.

10.2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

• constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
 - respectarea regimului de aliniere stabilit;
 - Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.
- Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

10.2.3. UTILIZARI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.

10.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

10.3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

10.3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

10.3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noii constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se invecineaza cu anumite cladiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor si codul civil. Aceste date se regasesc si in plansa **U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.**

10.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul prenire si stingere a incendiilor NP118.

Constructiile vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Terenul care a generat P.U.Z. in acest moment este liber de constructii.

10.3.5. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

10.3.6. ACCESURI CAROSABILE:

Accesul pe terenul studiat din actuala documentatia de urbanism zonala, se va face in continuare din latura vestica a terenului, din Strada Fraternitatii. Strada care face legatura mai departe cu zona studiata si cu restul localitatii.

Starea carosabilului pe Strada Fraternitatii este buna, aceasta fiind betonata.

Accesul carosabil trebuie sa fie dimensionat in asa fel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Din si spre terenul care a generat P.U.Z. si Strada Fraternitatii trebuie sa se asigure o circulatie fluanta pentru toti participantii la trafic.

10.3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, beneficiarul se va racorda la retelele edilitare existente in Strada Fraternitatii, retele precum reseaua de alimentare cu apa potabila, reseaua de canalizare a apelor uzate menajere, reseaua de electricitate, reseaua de gaze naturale si una din retelele de telecomunicatii si date din zona studiata.

10.3.8. P.O.T. SI C.U.T.:

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;

Indicatori urbanistici propusi:

TIP DE CLADIRE	TIP DE TEREN	P.O.T. %	C.U.T.
LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5R	Teren curti constructii in suprafata de 2003.00 mp	35.00%	2.00

10.3.9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE:

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public.

Pentru cladirea cu destinatia de locuinte colective propuse de realizat se propune amenajarea atat a unei platforme supraterane cat si a uneia subterane care impreuna vor

deservi locuintelor colective propuse si care vor fi in conformitate cu H.C.L 345/2019 si H.G. 525/1998.

Lotul de teren care a genera P.U.Z. va avea spatii verzi amenajate, care vor fi in conformitate cu anexa 6 din H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

10.3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Pentru constructia propusa regimul de inaltime urmeaza sa fie D+P+4E+5R. Iar inaltimea maxima admisibila va fi de 26.00m

10.3.11. IMPREJMUIRI:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat PUZ catre strada Fraternitatii, deoarece calea de acces auto are nevoie de vizibilitate crescuta pentru a se putea evita orice forma de accidente auto.

Laturile cealalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat P.U.Z. se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial al respectivilor vecini, pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I., de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

11. CONCLUZII:

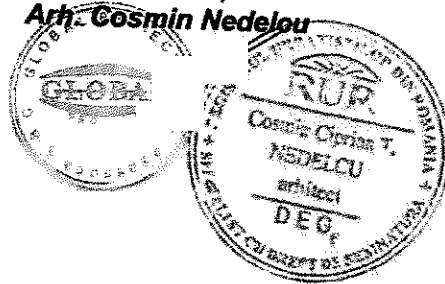
Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studziata in prezenta documentatie.

Certificatul de urbanism ce se va elibera va 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



ROMANIA
PRESEDINTE DE SEDINTA,
CORNELIU DUMITRU GHEOCA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Funcțiile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aliate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) (se propune schimbarea destinației terenului încadrat în zona pentru instituirea și servicii de interes public și funcțiuni complementare, se propun reglementări noi care să deservască zonei de locuințe colective și dotări conexe și complementare ale acestora)
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
	Zone pentru comerț și servicii complementare
	Zone pentru instituiții și servicii de interes public și funcțiuni complementare
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+10E
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime minim P+10E
	Zone terenuri / clădiri destinate instituițiilor și serviciilor de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proprietăți private neutilizate
	Zone terenuri / clădiri furnizori de utilități publice
	Zone terenuri / clădiri de agrement, activități sportive
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonoală din domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2003.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 70700.00 mp

		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar:	S.C. ALUGARTUS S.R.L.	Proiect Nr.:	723 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:		Faza:	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5R Municipiul Focsani, Strada Fierarilor, T.72, P.4303, P.4304, P.4305, Nr. cad. 68503, judetul Vrancea		P.U.Z.	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:		Plansa	
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		2022	INCADRARE IN ZONA		U00.0	



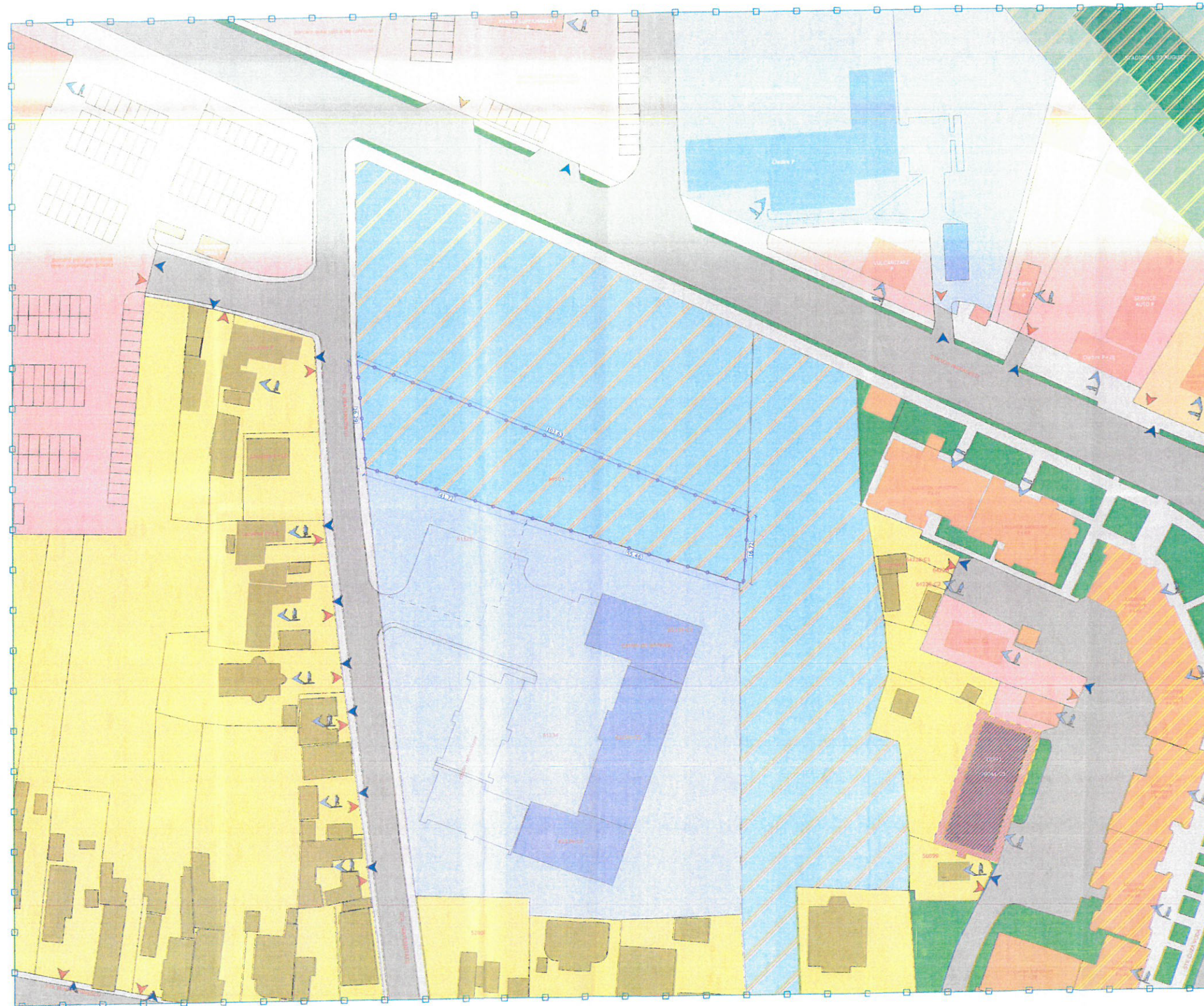


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 4 LA
HOTARAREA NR. 114 DIN
2023



SITUATIA EXISTENTA:

1. Scopul studiului	Circulatia carosabila si parcaje Circulatia pietonala Acces auto / leatre auto Acces pietonal
2. Indicatori de urbanism:	P.D.T. masur conform P.U.Z. aprobat 70.00 % C.I.T. masur conform P.U.Z.
3. Regim de constructii:	R.Hmax. admisa = P+2E; H.max. comuna admisa existenta = ;
4. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	<ul style="list-style-type: none"> Linia zonelor studiate Linia terenurilor care a generat P.U.Z. Linia de proprietate a terenurilor aliate in zona de studiu <p>ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSE PRIN NORME REGULAMENTARE DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERRAZA, CARIE A GENERAT P.U.Z.)</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale in zona pentru functiuni si servicii de interes public si functiuni complementare, de tipul regimului P+1E sau sa distananta zona de locuinte colective si dotari comuna si complementare ale acestora Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E Zona pentru comert si servicii complementare Zona pentru inchiriat si servicii de interes public si functiuni complementare Zona terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu scop comercial si parcaje, cu regim de inaltime maxim P+1E Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+1E Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public si functiuni complementare - terenuri proprietate private institutie Zona terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice Zona terenuri / cladiri de agrement, activitati sportive Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CORNELIU-DUMITRU GHEOCA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

SITUATIA EXISTENTA	
ZONE FUNCTIONALE	Suprafata mp
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale cu regim de inaltime maxim P+1E	15257.34 mp
Zona pentru comert si servicii complementare	10986.00 mp
Zona pentru inchiriat si servicii de interes public si functiuni complementare	14927.96 mp
Zona terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu scop comercial si parcaje cu regim de inaltime maxim P+1E	1600.65 mp
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu regim de inaltime maxim P+1E	1497.85 mp
Zona terenuri destinate institutiilor si serviciilor de interes public si functiuni complementare - terenuri proprietate private institutie	9358.96 mp
Zona terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	564.32 mp
Zona terenuri / cladiri de agrement, activitati sportive	1558.88 mp
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	8445.03 mp
Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	3293.39 mp
Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	2217.64 mp
TOTAL ZONA STUDIATA	70700.00 mp

Suprafata teren care a generat P.U.Z.	S = 2003.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 70700.00 mp
Beneficiar: S.C. ALGARUS S.R.L.	
Proiect Nr.: 723 / 2023	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani	
C.U.I. - R 386709, Tel 0231222.777	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	Scara: 1:500
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	Titlu Planse: SITUATIA EXISTENTA
DESERAT: Seulea Cosmin Virgil	Planse: P. 01. Z. U01.0



Sectiune transversala cu profil stradal 1 - 1 Sc. 1:200



Sectiune transversala cu profil stradal 2 - 2 Sc. 1:200



Sectiune transversala cu profil stradal 3 - 3 Sc. 1:200

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500

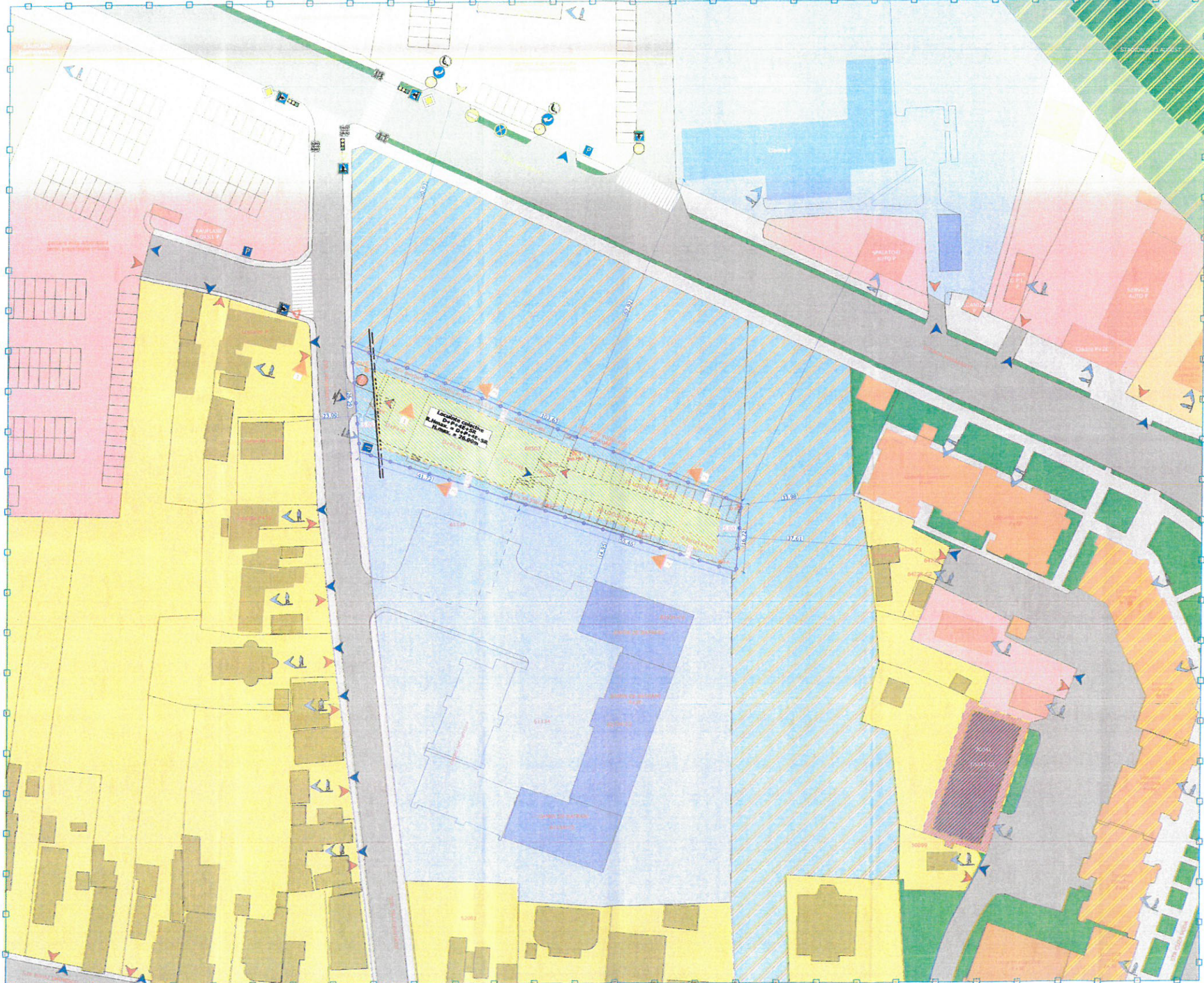


Table with 2 columns: Indicatori de urbanism, P.O.U. maxime propuse, C.U.I. maxime propuse

ROMANIA JUDEȚUL VRANCEA MUNICIPIUL FOCSANI CONSILIUL LOCAL

Table with 2 columns: Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona, ZONIFICARE

Funcțiuni propuse prin noile regulamente de urbanism din actuala documentație de urbanism zonala (P.U.Z.)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, ORNELA PĂUNȚU GHEOCA

CONTRASEMNEAZĂ, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI MARTA CARMEN GHITA

Table with 4 columns: ZONE FUNCȚIONALE, SITUAȚIA EXISTENTĂ, SITUAȚIA PROPUȘĂ

Table with 4 columns: ZONE FUNCȚIONALE, SITUAȚIA EXISTENTĂ, SITUAȚIA PROPUȘĂ

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 2063,88 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani

Specificație, Măsură, Semnatura, Scara, Titlu Proiect, Faza



Secțiune transversala cu profil stradal 1-1 Sc. 1:200



Secțiune transversala cu profil stradal 2-2 Sc. 1:200



Secțiune transversala cu profil stradal 3-3 Sc. 1:200



Secțiune longitudinală - soluție de circulație rutieră teren generator de P.U.Z. Sc. 1:200



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

1. Edificabil

Limita edificabilă cu zona pe care se propune amenajarea de construcții și dotări complementare (aloc. carosabile și trotuar, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme europale, rețea utilitată și altele dotări complementare).
Zona reprezintă limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amănajare cu aloc. carosabile și trotuar, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme europale, rețea utilitată, dotări de mobilier, realizare perete de sprijin și altele dotări complementare.
Aliniament stradal față de profilul de la nord cu retrageri față de limita de proprietate și restricții de construire.

2. Circulație și acces

Circulație carosabilă și parcaje
Circulație pietonală
Acces auto / lesine auto
Acces pietonal

3. Indicatori de urbanizare

P.O.T. maxim propus **35,00%**
P.O.T. maxim propus **70,00**

R. Min. administrativ propus = D+P+4E+5R;
H. Max. administrativ propus = 28.50m;

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonă studiată
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu

ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGULAMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
Pe terenurile destinate locuitorilor în zona pentru activități și servicii de interes public și funcțiuni complementare, se proiectează și dotări comune și complementare ale acestora - D+P+4E+5R

Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor individuali, cu regim de înălțime maximă P+1E

Zona pentru comerț și servicii complementare

Zona pentru activități și servicii de interes public și funcțiuni complementare

Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor colectivi cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maximă P+1E

Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor colectivi, cu regim de înălțime maximă P+1E

Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor și serviciilor de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proiectate pentru realizarea

Zona terenuri / clădiri furnizori de utilități publice

Zona terenuri / clădiri de agrement, activități sportive

Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public

Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public

Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

Zona terenuri destinate circulației carosabile și parcaje din domeniul privat

Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul privat

Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul privat

- 6. Utilități edilitare:**
- CVC1: canal de văltoare bioclimatic general canalizare
 - CVC2: canal de văltoare bioclimatic și apometru general apă potabilă
 - Figura cu grilă
 - Rețea: separator hidrocarburant
 - Sta: gară de scurgere stărușă, apă pluvială
- FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGULAMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)**
- 1) Activitate / construcție cu destinație de locuințe colective, cu regimul maxim de înălțime D+P+4E+5R;**
- 2) Activitate / construcție cu caracter provizoriu sau definitiv, cu destinație de pază și protecție complementare locuitorilor colectivi;**
- Funcțiuni comune pentru zona studiată:**
- a) Sistemare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu se vor realiza în funcție de teren, fiind caș sau vor exista peșteri în funcție de soluțiile viabile și în conformitate cu legislația în vigoare);
 - b) Construcție în funcție de destinație sau prevăzută pentru activități de studiu, inclusiv activități de învățământ;
 - c) Amenajare loc de joacă pentru copii;
 - d) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - e) Amenajare de aloc. carosabile și trotuar și spații de parcare supraetajate și subterane;
 - f) Amenajare acces stradal auto și pietonal;
 - g) Amenajare de rețea și echipamente edilitare;
 - h) Amenajare platforme europale ecologice.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
"ORNELUȚA" GRIJOCĂ

CONTRASENEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GIJITA

ANEXA 6 LA
HOTĂRĂREA NR. 114/2023
DIN

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSIRE A TERENURILOR CONSTATATE

ZONA FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor individuali cu regim de înălțime maximă P+1E	15757,34 mp	48,22%	15757,34 mp	47,79%
Zona pentru comerț și servicii	10796,00 mp	35,54%	10796,00 mp	35,54%
Zona pentru activități și servicii de interes public și funcțiuni complementare	14522,96 mp	41,11%	14294,96 mp	43,29%
Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor colectivi cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maximă P+1E	1690,65 mp	2,26%	1690,65 mp	2,26%
Zona terenuri / clădiri destinate locuitorilor colectivi, cu regim de înălțime maximă P+1E	1497,85 mp	2,12%	3500,85 mp	4,55%
Zona pentru activități și servicii de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proiectate pentru realizarea	9358,96 mp	13,24%	9358,96 mp	13,24%
Zona terenuri / clădiri furnizori de utilități publice	564,32 mp	0,80%	564,32 mp	0,80%
Zona terenuri / clădiri de agrement, activități sportive	1500,86 mp	2,13%	1500,86 mp	2,13%
Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	8445,03 mp	11,54%	8445,03 mp	11,54%
Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	3293,39 mp	5,37%	3293,39 mp	5,37%
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	2212,64 mp	3,14%	2212,64 mp	3,14%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	29706,00mp	100,00%	29706,00mp	100,00%

BILANT TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONA FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Teren destinat pentru rezoluție servicii de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proiectate	2003,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Locuințe colective D+P+4E+5R propus	0,00mp	0,00%	201,05mp	35,00%
Terenuri colective (loc de joacă pentru copii, spații verzi, platforme europale, rețea utilitată, dotări de mobilier)	0,00mp	0,00%	80,12mp	4,00%
Aloc. carosabile, parcuri supraetajate și altele amenajate propus	0,00mp	0,00%	961,44mp	48,00%
Spații verzi amenajate propus	0,00mp	0,00%	260,39mp	13,00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2003,00mp	100,00%	2003,00mp	100,00%

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 2003,00 mp
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ S = 29706,00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
CUI: R 1860797, Tel: 0238252777

Beneficiar: S.C. ALIGARIUS S.R.L.

Proiect nr.: 723 / 2022

Specificatie: Nume: SENNATURA: Scara: 1:500
Data: 2022

Titlu Proiect: RAZBOIȘTEA P.A. DE URZIREA CONECTIVITĂȚII ÎN LOCALITATEA COLECTIVĂ D+P+4E+5R
Municipiul Focsani, Strada Focsani nr. 723, 60034, Focsani, Județul Vrancea

Titlu Planșă: REGULAMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA

Planșă: U02.1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

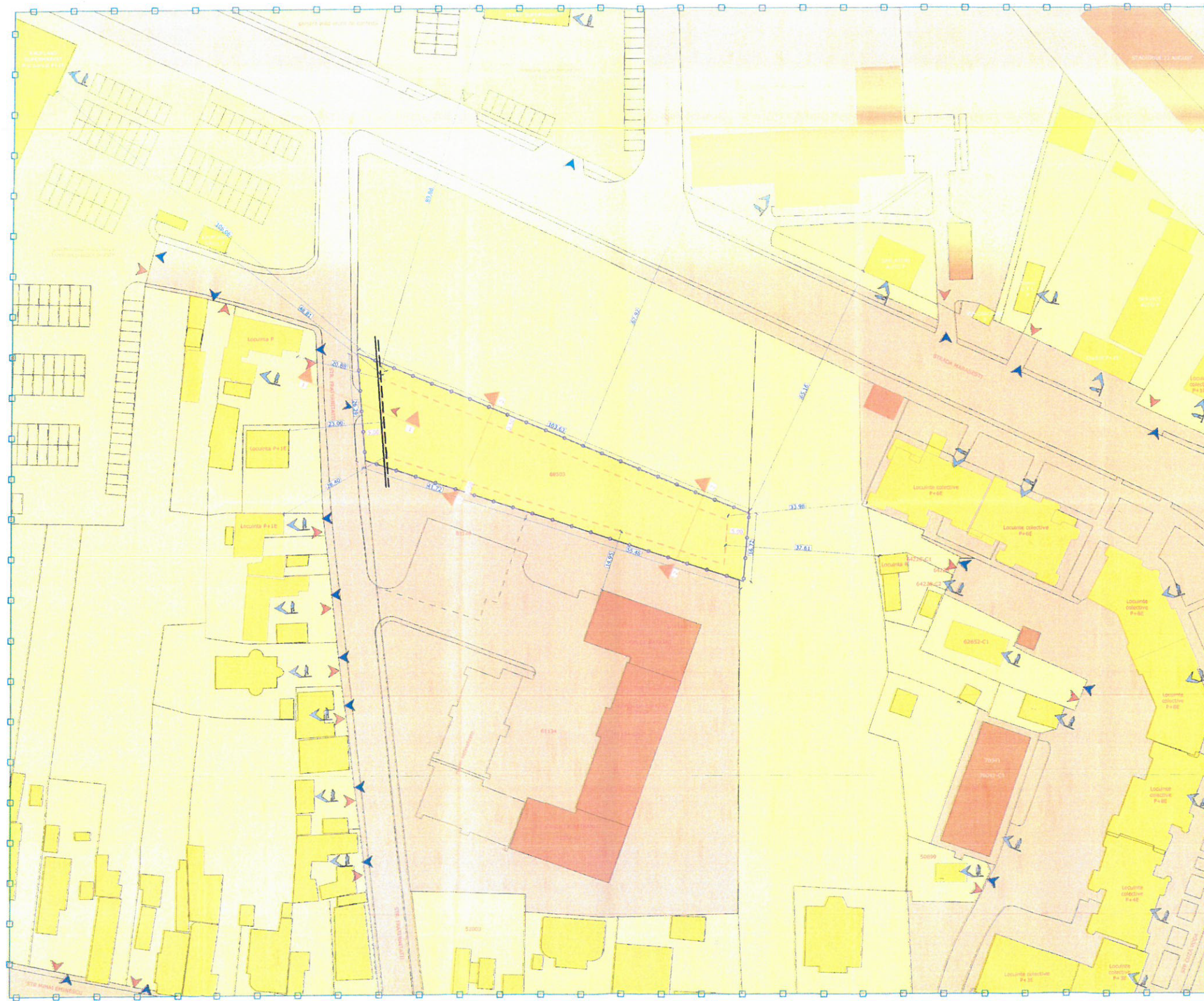
U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 4 LA
HOTARAREA NR. 114 DIN
2023

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ORNELIU-DUMITRU GHEOCA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri de cladiri in domeniul privat
	Terenuri de cladiri afiliate in domeniul public

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2003.00 mp		Beneficiar: S.C. ALIGARTUS S.R.L.		Proiect Nr.: 723 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 10706.00 mp		S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani		
C.U.I. - R 18687075; Tel. 0231252.777		Titlu Proiect: PLANUL DE REGLEMENTARE A.C. IN VEZICINA CONTOREIZEI IMOBIL. DE LOCUINTA COLECTIVA B-P+4+5+6		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE: SUPLE	SEMIFATURA	Scara: 1:500	Proiectat: S.C. ALIGARTUS S.R.L. Nr. CAD. 68303, județul VRANCEA	Planşa
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022	Titlu Planşa: CIRCULATIA TERENURILOR	U03.0
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu				
DESENAT: Sautela Cosmin Virgil				

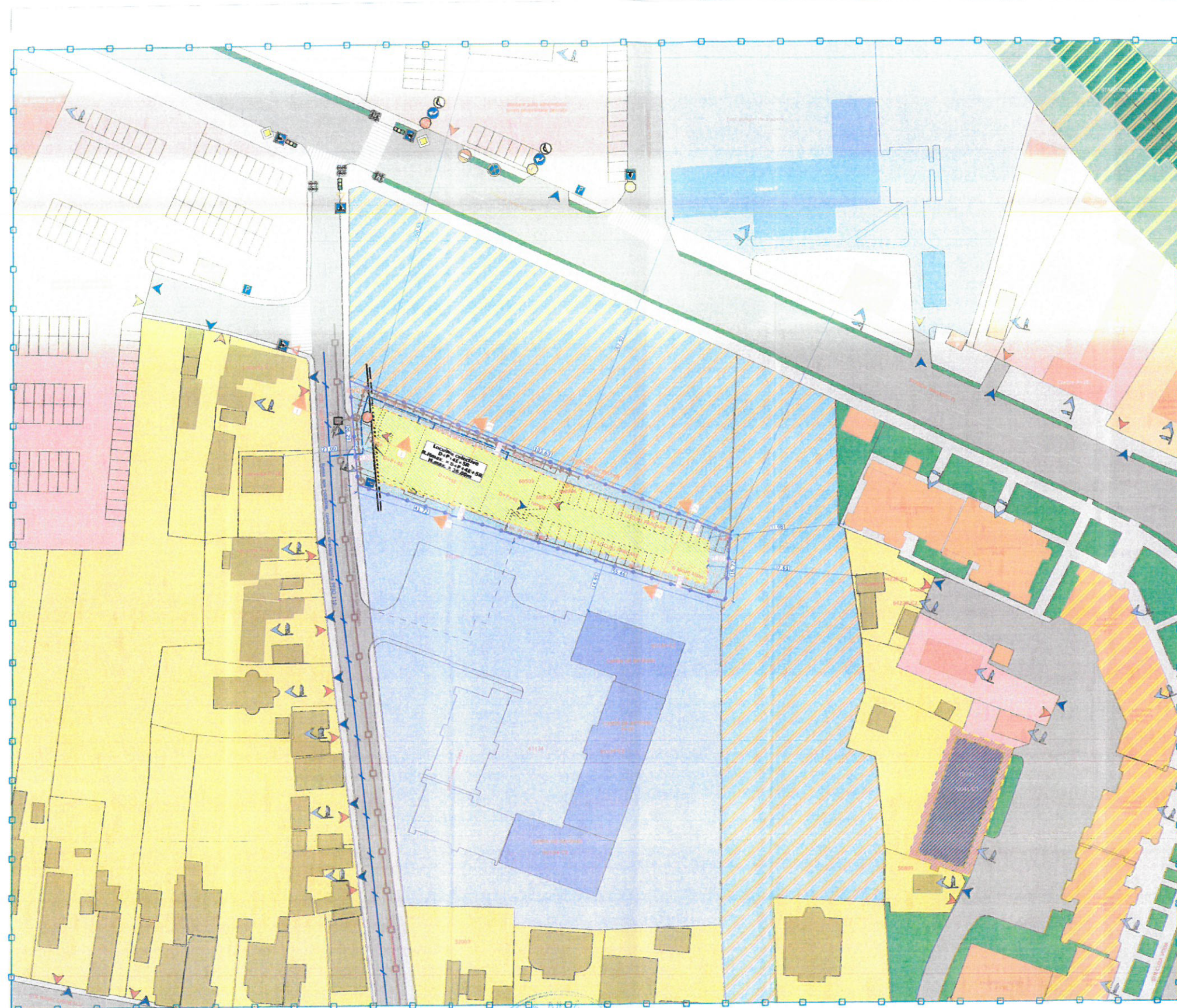




P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE SI VERIFICARE INSTANTANEA LOCALA DE LICENTIE COLECTIVE D.P.F. SI ANEXA
Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, 172, P4304, P4305, Nr. cad. 68503, judetul Vrancea

U04.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabili:
Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma ecologică, retele edilitare si alte dotari complementare).
Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma ecologică, retele edilitare, taluzari ale malurilor, realizate pentru de sprijin si alte dotari complementare.
Aliniament stradal fata de drumul de la nord cu retrageri fata de limita de proprietate si restrictii de construire

2. Circulatii si accesi:
Circulatie carosabila si parcaje
Circulatie pietonala
Acces auto / iesire auto
Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:
P.O.T. maxim propus 35.00 %
C.U.T. maxim propus 2.00

R.Hmax. admisibil propus = D+P+4E+SR;
H.max. admisibil propus = 28.00m;

5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonei studiate
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
ZONA CU FUNCTIUNILE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
(se propune schimbarea destinatiei terenului incadrat in zona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare, se propun reglementari noi care sa deservasca zonei de locuinte colective si dotari conexa si complementare ale acestora)
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
Zona pentru comerț si servicii complementare
Zona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare
Zona terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+1GE
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+1GE
Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public si functiuni complementare - terenuri proprietati persoane neutilizate
Zona terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice
Zona terenuri / cladiri de agrement, activitati sportive
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

6. Utilitati edilitare:
CVC canal de vizitare bransament general canalizare
CA canal de vizitare bransament si apometru general apa potabila

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Activitate / constructie cu destinatie de locuinte colective, cu regimul maxim de inaltime D+P+4E+SR;
- b) Activitate / constructie cu caracter provizoriu sau definitiv, cu destinatie de paza si protectie complementara locuintelor colective;
Funcțiuni conexa permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Sistematare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Constructii ingropative definitive sau provizorie perimetrata la terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din acesti parcaje;
- c) Amenajare loc de joaca pentru copii;
- d) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- e) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterrane si subterane;
- f) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
- g) Amenajare de retele si echipamente edilitare;
- h) Amenajare platforma ecologică.

Rețea apă potabilă, conductă stradală existentă PEID 110mm, Pn10
bransament de apă rece propus, cond. PEID 63mm, Pn10 bar
CA Canal de apometru general propus
Rețea de canalizare stradală, existentă Dn 400mm
Conducte de canalizare - KG-EM Dn 110 -200-250 mm, SN8
CVC Canine de vizitare canalizare propus
C.V.R. Canin de racord la canalizarea stradală existentă în zona
C.V.E. Canin de canalizarea stradală existentă în zona

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8 LA
HOTARAREA NR. 119 DIN
2013

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ORNELIU-DUMITRU GHEOGA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2003.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 70700.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 02377232.777

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Sautlea Cosmin Virgil	

Beneficiar: S.C. ALUGARIUS S.R.L. Proiect Nr.: 723 / 2022

Scara: 1:700
Data: 2022
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+SR Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, 172, P4303, P4304, P4305, Nr. cad. 68503, judetul Vrancea
Faza: P.U.Z.
Planşa: U04.0

