



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 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. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 72096/17.07.2023, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 72113/17.07.2023;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 72078/17.07.2023

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația PUZ: «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» a domnului Dumitru Nicu, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 56611/30.05.2023;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 05 din 05.07.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 717 din 27.06.2022 prelungit până la data de 27.06.2024;

- 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 nr. 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 nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z: «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter», municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 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 – posibilitate de mobilare urbanistică), nr. 7 (Desfășurare Stradală), nr. 8 (Circulația Terenurilor), 9 (Reglementare Edilitare), 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), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 Soluție acces – drum colector propus prin PUG), nr. 6 (Reglementări urbanistice – zonificare), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – plan de mobilare urbană), nr. 8 (Reglementări Ediliatre), nr. 9 (Circulația Terenurilor), 10 (Reglementare Urbanistice – Ilustrare Urbană), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Vrancea.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură domnului Dumitru Nicu, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și Primarului Municipiului Focșani, conform legii,

care va asigura executarea hotărârii prin Serviciul administrație publică locală, agricultură, Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LIVIU – GEORGE MACOVEI**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1
HOTĂRÂREA NR. 289 DIN
2023



Nr. 130548/ 20.12.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER"

municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, număr cadastral 66300, T. 166, P. 8539, pe terenul în suprafață 1400 mp.

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Dumitru Nicu, în calitate de beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal **"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER"**, municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, număr cadastral 66300, T. 166, P. 8539, pe terenul în suprafață 1400 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. **"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER"** a fost emis **Certificatul de Urbanism nr. 717 din 27/06/2022** de către Primăria Municipiului Focșani.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației menționate, tipul de panou 1, cerere înregistrată la Primăria Municipiului Focșani, cu nr. **65571/29.06.2022**, 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. **121138/23.11.2022**

S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani conform referatelor nr. **68029/05.07.2022** și **121782/23.11.2022**. Astfel, acest tip de afișaj – la avizier și pe website – a fost afișat în perioada 07.07.2022 – 07.08.2022 (model panou 1) și 28.11.2022 – 28.12.2022, adică minimum 25 de zile calendaristice, 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 panoului publicitar 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 **29.06.2022**, iar perioada afișării a fost **29.06.2022 – 23.07.2022** (panou 1) iar pentru panoul tip 2, perioada afișării: **23.11.2022 – 17.12.2022**, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **07.07.2022 – 28.12.2022**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., se regăsește postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z.



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



"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER".

Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 iar pentru panoul tip 2 perioada de postare de site se încheie în data de 23.12.2022.

Au fost informați vecinii adiacenți cu privire la intenția de elaborare a documentației **"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER"** prin adresa nr. 84116/23.08.2022.

Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
LIVIU – GEORGE MACOVEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA

RI/2EX



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



PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 48
TEL./FAX +40 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE
COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA CEZAR BOLIAC, NR. 5A, T166,
P8539, NR. CAD. 66300 (INTRAVILAN), JUDETUL VRANCEA

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. 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 terenului studiat, de realizare si utilizare a constructiilor propuse, 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 constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Focsani, revizuit din septembrie 2017;
- Regulament Local de Urbanism din 06.2012;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc al 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 ;
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte so spatii comerciale dir 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;
 - Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
 - H.G. 435/2010 privind regimul de introducere pe piață și de exploatare a echipamentelor pentru agrement;
 - Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..
 - Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;
 - O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
 - O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
 - Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
 - Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
 - Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
 - Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
 - H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- PUZ aprobat - SC DCI COFROM INTERNATIONAL SRL, CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE S+P+4E autorizat DTAC;
- PUZ aprobat - Dinita, lucrare executata;
- PUZ aprobat - S.C. Global Proiect S.R.L., lucrare executata;
- PUZ aprobat - S.C. Maryizaluk S.R.L., CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R, lucrare in curs de executie;
- PUZ aprobat - S.C. Pif&LMS Company S.R.L., CONSTRUIRE BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E, lucrare in curs de executie;
- PUZ aprobat - Tribunalul Vrancea prin Compania Nationala de Investitii CONSTRUIRE PALAT DE JUSTITIE VRANCEA; PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare urbanistica si cuprinde prevederi coordonate 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.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenului, 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

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

- mentinerea ca functiune principala in zona studiata, la care se doreste reglementarea cu zona destinata locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R, cu dotari conexe si complementare pentru incinta in suprafata de 1400.00mp.

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

2.1. 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 nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul care a generat P.U.Z. se afla in zona centrala a Municipiului Focsani, zona predominanta cu servicii de interes general, iar pe alocuri se afla terenuri ocupate de locuinte individuale si locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

In zona studiata se afla trei monumente istorice, iar unul dintre acestea se afla in raza de 100.00m fata de limita de proprietate a terenului generator de P.U.Z. (VN-III-m-B-06572 - Placa comemorativa Societatea Studentilor Focsani, municipiul Focsani, Str. Bolliac Cezar, nr. 15, in incinta Liceului Unirea (1921). In zona studiata nu exista situri arheologice.

Județul Focșani
Primăria Municipiului Focșani
Licența de construire / demolare
Anexă la autorizația de construire / demolare
Nr. 05.07 / 2023
Data

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate - menajere se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajere, care va deversa in rețeaua stradala existenta.

Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Este interzisa deversarea apelor uzate menajere in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipienti acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se vor amplasa pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997

Județul Focșani
Primăria Municipiului Focșani
Licența de construire / demolare
Anexă la autorizația de construire / demolare
Nr. 05.07 / 2023
Data



2.2.2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila (put forat)
- Surse de suprafata - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila - categoria I de folosinta si numai dupa tratare - apa potabila (retea centralizata de alimentare cu apa potabila a localitatii)

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;
- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere, stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compositional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile



de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

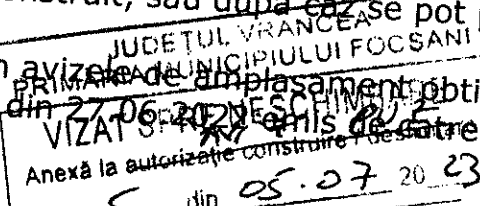
Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recent sau aplicand experienta tarilor care au mult mai multa experienta in domeniu si ne pot fi drept model de urmat.

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

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua constructie propusa de realizat, pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice-Zonificare.

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. 717 din 27.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.



2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti in 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.

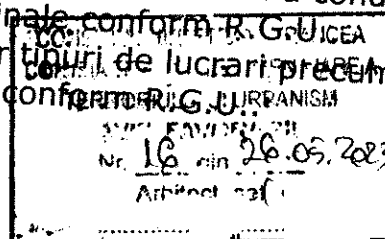
Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea si a conditiilor si 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 si conform R.G.U.



2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere, prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din 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 limita conventionala stabilita prin regulamentele locale de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejuririle existente etc.).

Retragerea stradala din prezenta documentatie de urbanism zonala va fi conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare, respectiv 3.00m.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare (zona edificata pentru constructii). In viitoarele etape de proiectare se vor respecta atat zona edificata rezultata pe planșa U02.0 Reglementari - Zonificare, cat si viitoarele propuneri rezultate din studii aprofundate pentru 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.

Limitele edificabile impuse prin prezenta documentatie de urbanism zonala, conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare va fi de minim 2.00m pe latura de vest, de minim 2.00m pe latura de nord, de minim 3.00m pe latura de est.

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

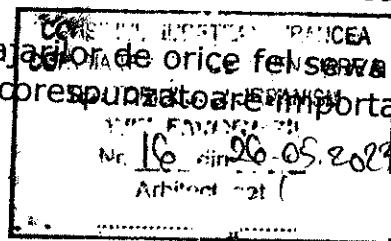
2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcare

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, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESURI:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu accesuri ale terenurilor, care permit accederea mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se face numai daca sunt asigurate si accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinatiei constructiilor.



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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din R.G.U. si a prescriptiilor din H.G. 525/1996.

2.7.2. 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 cladiri invecinate (conform 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..

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune reglementarea regimului de inaltime maxim admisibil S+P+3E+4R, prescriptii conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare.

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform 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.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara domeniului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune mixta propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiului comercial



de la parter, propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform R.G.U. - H.G. 525/1996, anexa 6:

- Art. 6.2. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului destinat constructiei.
- Art. 6.9. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 0.27 mp/locuitor.

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40.00% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune reglementarea de spatii verzi si plantate in procent de minim 18.00% (252.00mp), prescriptii conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din 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, solutii 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 P.U.Z. catre strada invecinata, respectiv Strada Cezar Boliac, aflata pe latura de sud a terenului care a generat P.U.Z..

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 P.U.Z. 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 O.C.P.I.. In acest caz, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

CAPITOLUL 3 - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice, proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface **suprafata necesara**.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei este destinată instituțiilor și serviciilor de interes public (parțial zona de protecție a monumentelor istorice), la care se propune noua funcțiune cu destinație mixtă de locuire colectivă cu comerț la parter, cu regim maxim de înălțime S+P+3E+4R.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicație rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare
- zone verzi de protecție (după caz).

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

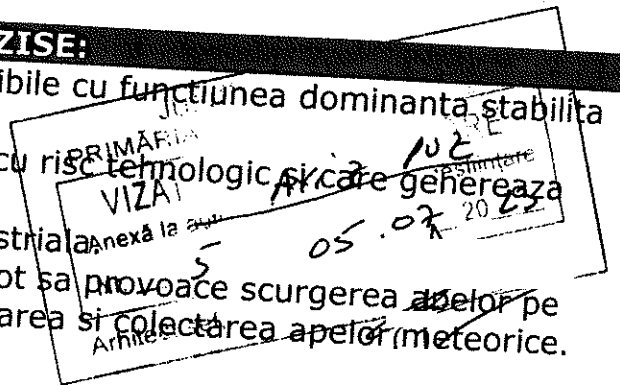
- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Activități / construcție cu destinație mixtă - locuințe colective cu spațiu comercial la parter, cu regimul maxim de înălțime S+P+3E+4R;
 - b) Activități / construcție cu destinație mixtă - locuințe colective cu spațiu comercial și birouri conexe la parter, cu regimul maxim de înălțime S+P+3E+4R;
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Sistemă verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - d) Amenajare de alei carosabile și spații de parcare supraterane și subterane;
 - e) Amenajare acces stradal auto și pietonal;
 - f) Amenajare de rețele și echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- CONDITII SI FUNCTIUNI 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 zonei de protectie conform normelor. Ordinul M.S. 119/201.
- 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.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI 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 industriala anexa la aut
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:
Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate

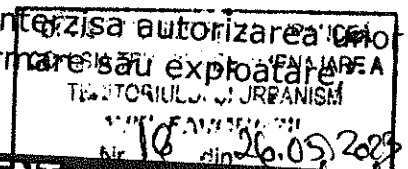
ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:
Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:
In zona de protectie a drumurilor publice se interzice:

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, construirea sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.



ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:
Amplasarea noilor constructii se

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:
Amplasarea noilor 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, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice -

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:
Distanțele minime obligatorii față de limită:

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:
Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studiu de însorire (pentru zona de locuire și

doar in caz de distanta dintre cladiri, este mai mica decat cea mai inalta cladire normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118.

Noua constructie va respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014

Imobilul generator de P.U.Z. este compus din teren in suprafata de 1400.00mp liber de constructii in acest moment. Imobilul este situat in zona centrala a Municipiului Focsani, cu acces direct la Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea si este proprietatea privata a domnului Dumitru Nicu, conform Contract de Comasare nr. 3159/20.12.2019 si a inregistrarii din extrasul de carte funciara pentru informan nr. 58176/22.06.2022.

ARTICOLUL 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.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare dintre terenul generator de P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentata prin Strada Cezar Boliac (la care terenul generator de P.U.Z. are acces direct), care face legatura mai departe la Strada Lupeni si Strada Cuza Voda (legatura din Strada Cezar Boliac in Strada Cuza Voda se face in mod direct doar pentru pietoni, pentru autoturisme exista rute ocolitoare precum Strada Cezar Boliac - Strada Republicii - Strada Cuza Voda, sau Strada Cezar Boliac - Strada Lupeni - Strada Alexandru Vlahuta - Strada Cuza Voda).

Pentru accederea din Strada Cezar Boliac in terenul generator de P.U.Z. se va amenaja o portiune de teren cu cai de circulatie auto si pietonale care va facilita accederea cu usurinta la noua investitie propusa de reglementat, cladire si dotari conexe (platforme dotate cu locuri de parcare supraterrane si subterane, platforma europubele ecologice si loc de joaca pentru copii)

Starea carosabilului pe Strada Cezar Boliac este buna, aceasta fiind amenajata cu doua benzi de circulatie in sens unic (cu directia de circulatie auto de la sud la nord).

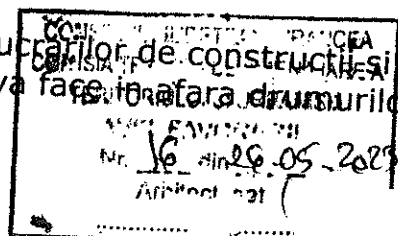
Accesul carosabil in incinta studiata, va fi dimensionat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime.

Se propun noi reglementari care vizeaza amenajarea caii de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi noii functiuni mixte propuse. Calea de circulatie auto si pietonale de incinta si accesul din domeniul public in terenul studiat, vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenului studiat, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucratiilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.



Pentru noua functiune mixta propusa de reglementat in actuala documentatie de urbanism zonala, se propune o normare a numarului de locuri de parcare pentru a deservi noii investitii. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune mixta, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale unitatilor locative in sistem colectiv si ale spatiului comercial propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

ARTICOLUL 8 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila in cadrul prezentei documentatii de urbanism zonale, este propusa a fi S+P+3^E+4R. Iar inaltimea maxima admisibila propusa va fi 18.00m.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunilor propuse si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

9.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

9.4. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - 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, se evalueaza retelele edilitare din zona studiata, pentru a deservi noii functiuni propuse mixte, in vederea realizarii de bransamente.

Alimentarea cu apa potabila

Terenul generator de P.U.Z., in acest moment nu este racordat la reteaua de alimentare cu apa potabila a localitatii. Reteaua de apa potabila se afla pe Strada Cezar Boliac, retea la care se propune realizarea de bransamente si camine cu apometre pentru fiecare obiectiv in parte.

Retea de canalizare a apelor uzate menajere

Pe terenul generator de P.U.Z., in situatia de fata, nu exista racord la retea stradala de canalizare a apelor uzate menajere. Se propune realizarea unui bransament si a unei retele de incinta pentru canalizarea apelor uzate menajer, cu dirijare spre reteaua stradala (Strada Cezar Boliac), care vor deservi tuturor obiectivelor propuse de realizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Terenul care face obiectul actualei documentatii de urbanism zonale nu este racordat la reteaua stradala (Strada Cezar Boliac) de gaze naturale. Este necesara realizarea unui racord general din care mai departe realizarea de retele individuale si posturi de consum pentru fiecare obiectiv propus de realizat. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si utilizarea in scopul gatitului in cadrul unitatilor locative in sistem colectiv. Fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de gaz.

Alimentarea cu energie electrica

Terenul care a generat P.U.Z. nu este racordat la rețeaua electrica strada (Strada Cezar Boliac) si necesita realizarea unui bransament general din care mai departe sa se realizeze rețele individuale si posturi de consum pentru fiecare obiectiv propus de realizat. Fiecare obiectiv rezidual va avea câte un contor de electricitate.

Telecomunicatii si date

In zona studiata exista mai multi operatori de telecomunicatii si date. Conectiunea la oricare dintre aceste rețele de telecomunicatii si date se recomanda a fi prin cablu. Conectarea obiectivelor propuse de realizat, respecti unitati locative in sistem colectiv si spatiu comercial, nu este obligatorie. Fiecare entitate va avea dreptul sa aleaga daca doresc a fi conectati si vor avea dreptul de a alege la cine vor fi conectati. Toate bransamentele vor fi pozate subteran.

ARTICOLUL 11 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat P.U.Z. catre Strada Cezar Boliac. 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 P.U.Z. 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 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.

SECTIUNEA 3 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.; Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Locuinte colective cu spatiu comercial la parter S+P+3E+4R

Regim de inaltime maxim admisibil propus	S+P+3E+4R
H. maxim admisibil propus	18.00m
P.O.T. maxim admisibil propus %	45.00%
C.U.T. maxim admisibil propus	2.10

- indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investitiei.



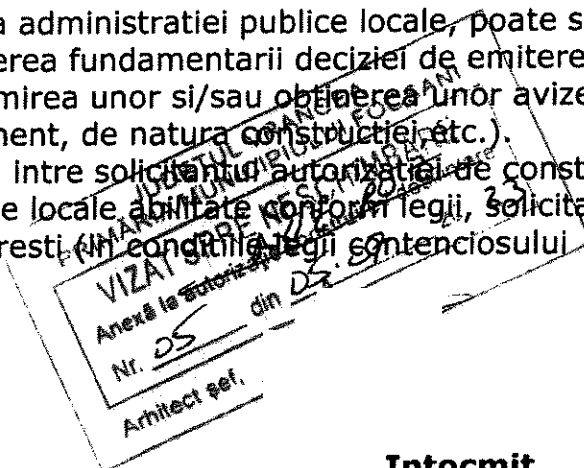
SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z..

4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

4.2. Dupa aprobarea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism, autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face in temeiul si cu respectarea documentatiilor de urbanism prevazute in cele doua documente, avizate si aprobate conform legii.

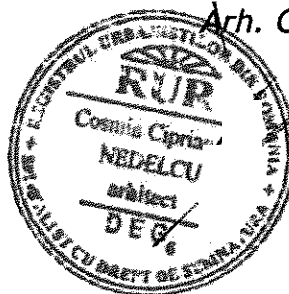
4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, reamplasament, de natura constructiei etc.).

4.4. In situatia unui litigiu intre solicitant si autoritatea de construire si autoritatea administratiei publice locale, abinitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti, in conditiile legii contenciosului administrativ).



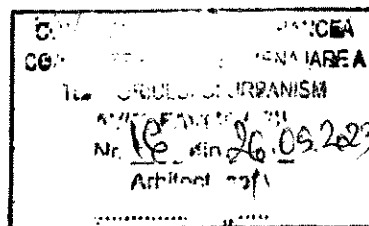
Intocmit,

Arh. Cosmin Nedelcu



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
LIVIU - GEORGE MACOVEI**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**



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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER

- Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea

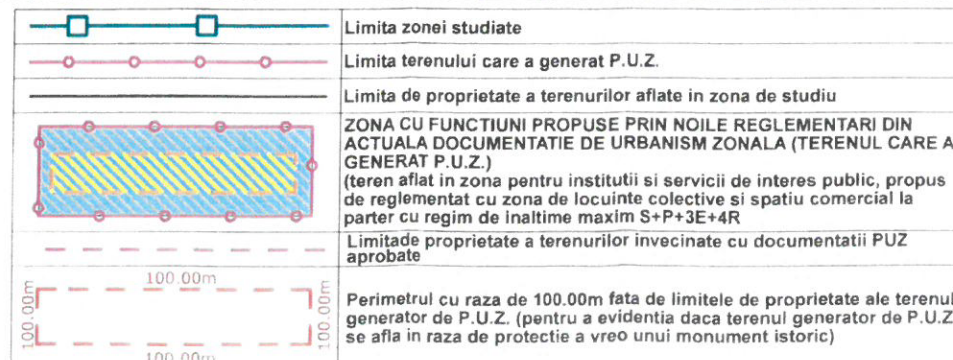
U00.0

INCADRAREA IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA
HOTARAREA NR. 289 DIN
2023

INCADRAREA IN ZONA Sc. 1:2000



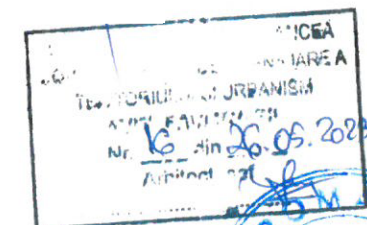
Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1 400.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13 200.00 mp



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

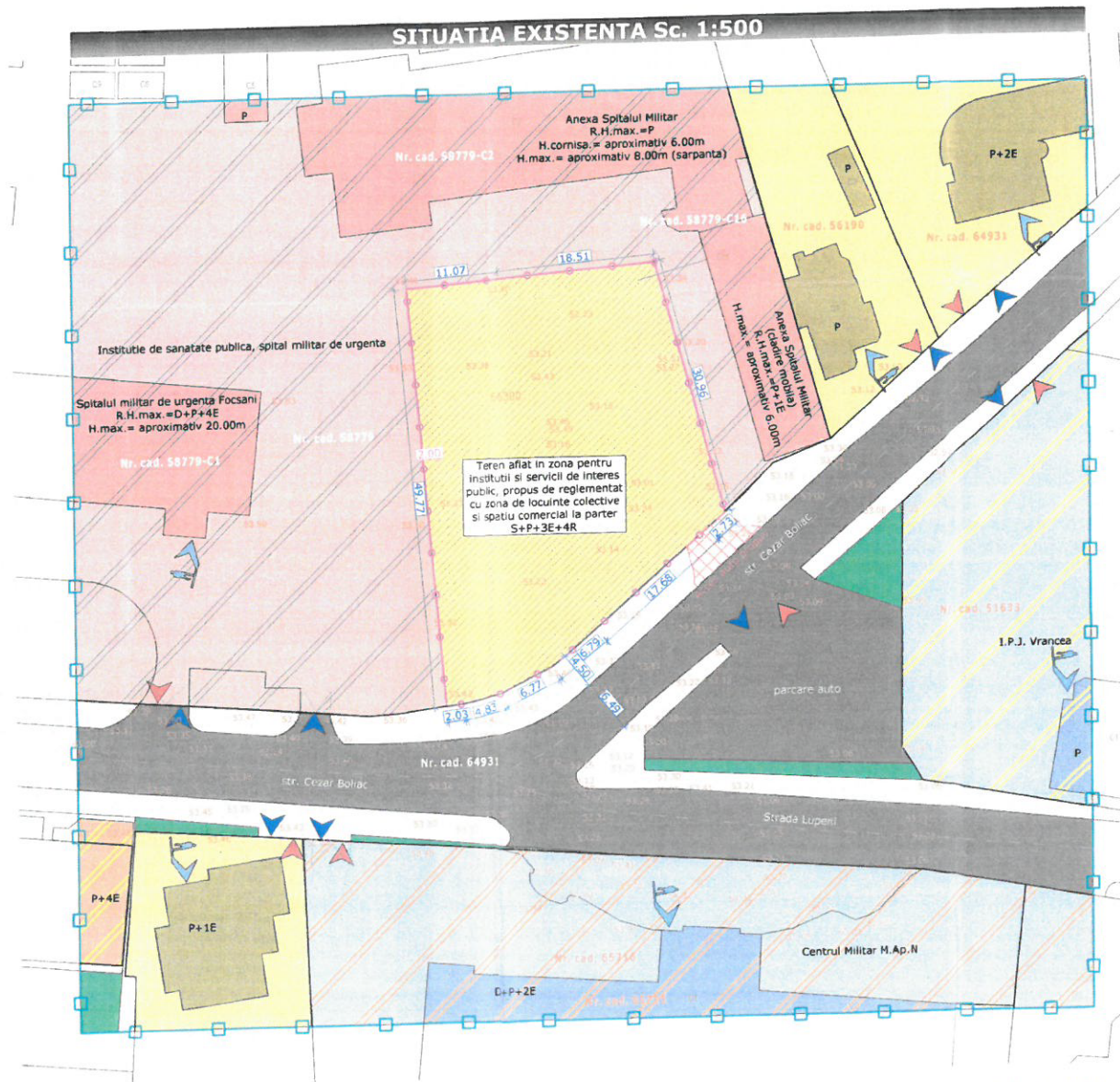
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh.Pr. CAD. Saula Cosmin Virgil	

Beneficiar:	DUMITRU NICU	Proiect Nr.:	770 / 2022
Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER	Faza:	P.U.Z.
Titlu Plansa:	INCADRAREA IN ZONA	Plansa	U00.0



PRESEDINTE DE SEDINTA
LIVIU - GEORGE MACOVEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil:	
2. Circulatii si accese:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim admisibil propus	70.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	
4. Regim de inaltime:	
R.H.max. admisibil existent	
H.max. admisibil existent	
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonelor studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
	- teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinte colective si spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R
	- Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E
	- Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim P+4E
	- Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public (spital militar de urgenta)
	- Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (I.P.J. Vrancea)
	- Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.Ap.N.)
	- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si platforme amenajate cu parcare din domeniul public
	- Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	- Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone teren destinat institutiilor si servicii de interes public (teren neutilizat)	1400.00 mp	10.61%
Zone teren/cladire, propusa de reglementat cu zona de locuinte colective si spatiu comercial la parter S+P+3E+4R	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E	1590.00 mp	12.05%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, max. P+4E	98.00 mp	0.74%
Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public (spital militar de urgenta)	4194.00 mp	31.77%
Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (I.P.J. Vrancea)	979.00 mp	7.42%
Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.Ap.N.)	1729.00 mp	13.10%
Zone de circulatie carosabila si parcaje	2074.00 mp	15.71%
Zone de circulatie carosabila din domeniul public	953.00 mp	7.22%
Zone spatii verzi din domeniul public	183.00 mp	1.38%
TOTAL ZONA STUDIATA	13200.00 mp	100.00%

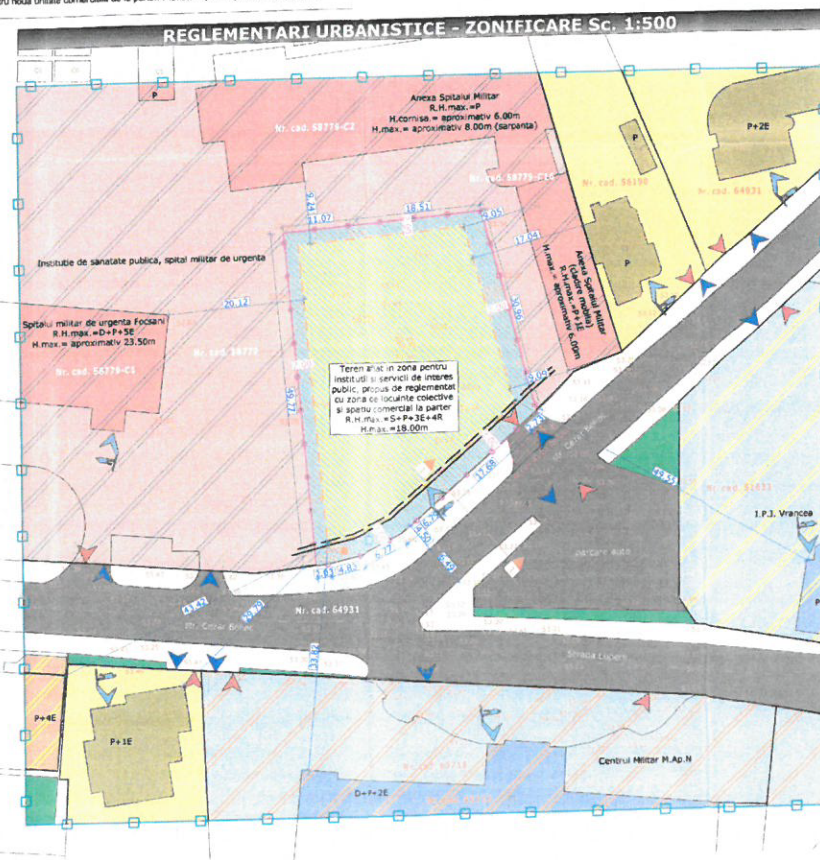
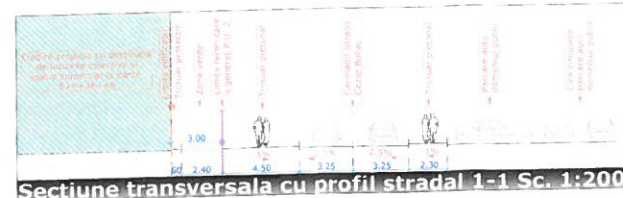
PRESEDINTE DE SEDINTA,
LIVIU - GEORGE MACOVEI



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.	S = 1400.00 mp	Beneficiar	DUMITRU NICU	Proiect Nr.:	770 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 13 200.00 mp				
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER	P.U.Z.
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
			2022	SITUATIA EXISTENTA	U01.0

NOTA:
In interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari precum:
- se propune reglementarea terenului generat de P.U.Z. aflat in zona pentru instituti si servicii de interes public, cu functiune urbana noua pentru a deservi zona maza de locuire in sistem colectiv la etape, cu zona de comert la parter, cu dotari conexe si complementare, cu regim de inaltime maxim admisibil S+P+3E+4R;
- se propune reglementari noi, in scopul amenajarii unei cai de acces si a unei cai de circulatie auto si pietonale, pentru a deservi noi functiuni modale propuse. Calea de acces, calea de circulatie auto si pietonale de incinta, vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996;
- se propune reglementari noi, in interiorul terenului generat de P.U.Z. prin care se propun norme ale numarului de locuri de parcare pentru a deservi noi functiuni urbane modale. Locurile de parcare propuse de reglementar, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform H.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementar, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 (pentru functiunea maza de comert si de locuire colectiva);
- se propune reglementari noi, in interiorul terenului generat de P.U.Z. in scopul amenajarii de spatii verzi si plantate, atat pentru noile unitati locale cat si pentru noile unitati de comert, iar acestea vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea impregnarii perimetrale acolo unde este necesara, sa vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si in apropierea acestora, pentru a deservi noi functiuni urbane modale;
- se propune amplasarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi noile unitati locale in sistem colectiv de la etape. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S. 119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. 1), spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa se evite accidentarea utilizatorilor, noul loc de joaca va avea prescriptii si din H.G. 435/2010;
- se propune amplasarea unei noi platforme pentru pubele ecologice, unde vor fi amplasate in mod organizat si centralizat, pubele atat pentru unitatile locale in sistem colectiv de la etape, cat si pentru noile unitati comerciale de la parter. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform prescriptiilor din O.M.S. 119/2014



SITUATIA TERENURILOR CONFORM MODULUI DE SOLASINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone teren destinat institutiilor si servicii de interes public (domeniul public)	1400,00 mp	10,61%	0,00 mp	0,00%
Zone teren destinat institutiilor si servicii de interes public (domeniul privat)	0,00 mp	0,00%	1400,00 mp	10,61%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale	1590,00 mp	12,05%	1590,00 mp	12,05%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective	98,00 mp	0,74%	98,00 mp	0,74%
Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public (domeniul public)	4194,00 mp	31,77%	4194,00 mp	31,77%
Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.A. Vrancea)	979,00 mp	7,42%	979,00 mp	7,42%
Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.A.G.N.)	1729,00 mp	13,10%	1729,00 mp	13,10%
Zone de circulatie carosabila si parcaje	2074,00 mp	15,71%	2074,00 mp	15,71%
Zone de circulatie carosabila din domeniul public	932,00 mp	7,22%	932,00 mp	7,22%
Zone spatii verzi din domeniul public	183,00 mp	1,38%	183,00 mp	1,38%
TOTAL TERENURI STUDIATA	13200,00 mp	100,00%	13200,00 mp	100,00%

SITUATIA TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementar cu zona de locuire colectiva cu spatiu comercial la parter S+P+3E+4R, propus	1400,00 mp	100,00%	0,00 mp	0,00%
Locuinte colective cu spatiu comercial la parter S+P+3E+4R, propus	0,00 mp	0,00%	630,00 mp	45,00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii, spatii verzi, platforma ecologica ecologica propusa)	0,00 mp	0,00%	28,00 mp	2,00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0,00 mp	0,00%	490,00 mp	35,00%
Spatii verzi amenajate propuse	0,00 mp	0,00%	252,00 mp	18,00%
TOTAL TERENURI CARE A GENERAT P.U.Z.	1400,00 mp	100,00%	1400,00 mp	100,00%

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, Nr. 54, 1166
P.B.13, Nr. cad. 66388 (inregistrat la Județul Vrancea)
U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- 1. Edificabil:**
Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi.
Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi.
Aliment stradal fata de Strada Cezar Bolliac
- 2. Circulatii si accese:**
Circulatiile carosabile si parcaje
Circulatiile pietonale
Acces auto / iesire auto
Acces pietonal
- 3. Indicatori de urbanism:**
P.O.T. maxim admisibil propus 45,00 %
C.U.T. maxim admisibil propus 2:10
- 4. Regim de inaltime:**
R.H.max. admisibil propus = S+P+3E+4R;
H.max. admisibil propus = 18,00m;
- 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 FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
(teren aflat in zona pentru instituti si servicii de interes public, propus de reglementar cu zona de locuire colectiva si spatiu comercial la parter cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R)
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim P+4E
Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public (spital militar de urgenta)
Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.A. Vrancea)
Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.A.G.N.)
Zone terenuri destinate circulatiilor carosabile si platforme amenajate cu parcaje din domeniul public
Zone terenuri destinate circulatiilor pietonale din domeniul public
Zone terenuri destinate spatiiilor verzi din domeniul public
- 6. Utilitati edilitare:**
CVC - canal de vizitare bransament general canalizare
CVC - canal de vizitare bransament al apometru general apa potabila

FUNCTIONI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (U02.0)

- a) Activitati / constructii cu destinatie mixta - locuinta colectiva cu spatiu comercial la parter, cu regimul maxim de inaltime S+P+3E+4R;
- b) Activitati / constructii cu destinatie mixta - locuinta colectiva cu spatiu comercial al birourilor conexe la parter, cu regimul maxim de inaltime S+P+3E+4R;
- c) Sistemare verticala, tarasamente (solitiile de ridicare sau coborare ale solului) cu scopul de a afecta vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alta;
- d) Utilitati vizibile si conform legilor in vigoare;
- e) Construire impregnare definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- f) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- g) Amenajare de alei carosabile si alei pietonale;
- h) Amenajare scos stradal auto si pietonal;
- i) Amenajare de retele si echipamente edilitare;

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1400,00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13200,00 mp

Beneficiar: DUMITRU NICU
Proiect Nr.: 770 / 2022

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R16687078, Tel. 0237/232.777

Specificatie: Nume
Sennatura
Scara: 1:500
Sef proiect: Arh. Cosmin Nedelcu
Proiectat: Arh. Cosmin Nedelcu
Desenat: Ter. P. CAD. Saulea Cosmin Virgil

Scara: 1:200
Data: 2022

Titlu Proiect: VANDAREA P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, Nr. 54, 1166, P.B.13, Nr. cad. 66388 (inregistrat la Județul Vrancea)

Faza: P.U.Z.
Planşa: U02.0

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 189
DIN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHITA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
- Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea

U02.3 DESFASURARE STRADALA

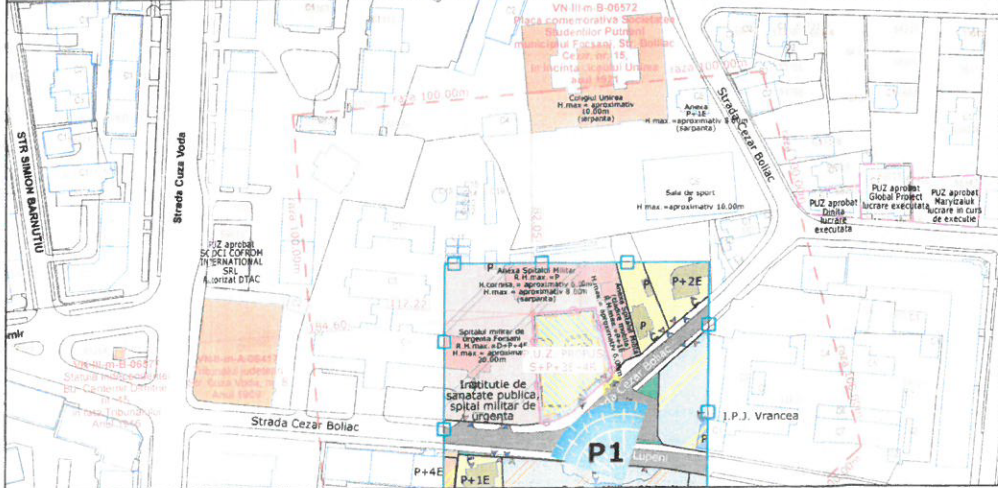
P1 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. SITUATIA EXISTENTA



P1 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. REGLEMENTARI PROPUSE

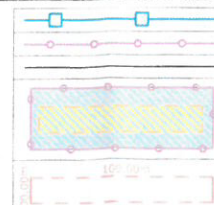


INCADRARE IN ZONA - NOTARE POZITIE PANORAMA P1



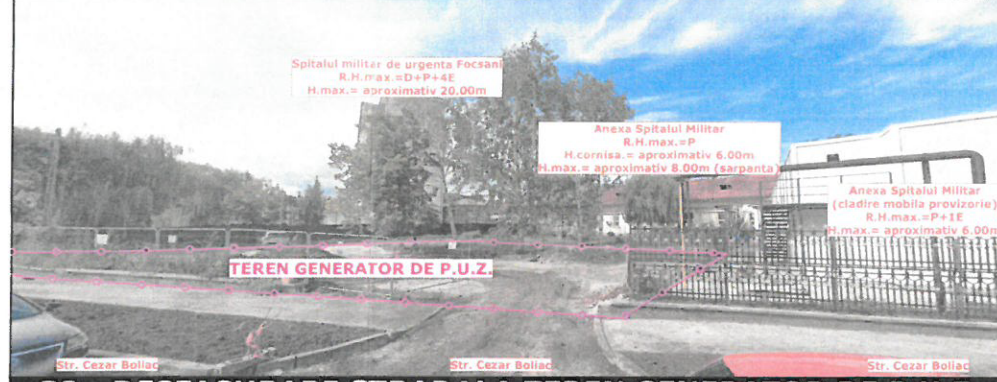
NOTA:

- Monumentul istoric din raza de 100.00m notat cu VN-III-m-B-06572 nu are front stradal comun cu terenul generator de P.U.Z.
- Monumentul istoric notat cu VN-III-m-B-06572 se afla la o distanta de peste 80.00m fata de limita edificata a terenului care a generat P.U.Z., iar intre aceste doua obiective se afla alte cladiri invecinate acestora, care face imposibila vizibilitatea monumentului istoric fata de obiectivul propus de reglementat (modul de vizualizare de referinta este de la inaltimea ochiului uman, aproximativ 1.70m).



Limita zonei studiate
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
(teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinte colective si spatiu comercial la parter cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R)
Perimetru cu raza de 100.00m fata de limitele de proprietate ale terenului generator de P.U.Z.

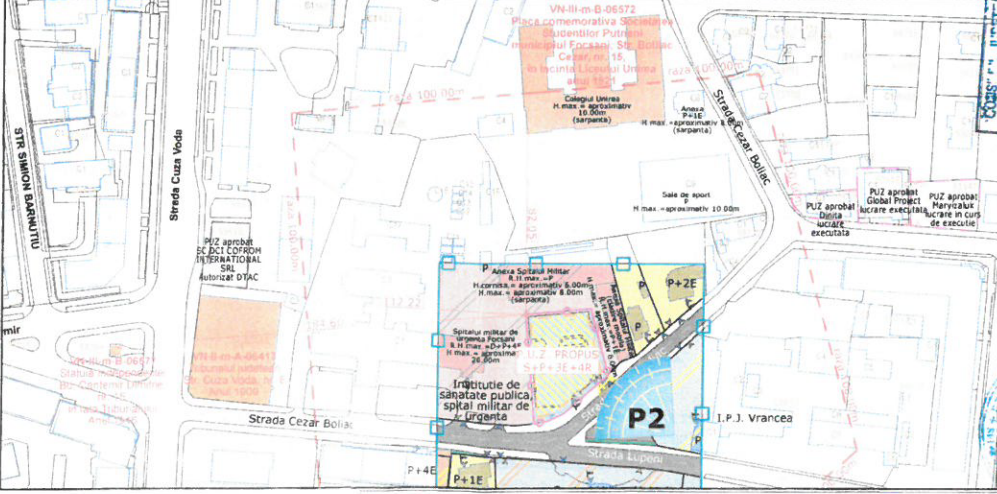
P2 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. SITUATIA EXISTENTA



P2 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. REGLEMENTARI PROPUSE



INCADRARE IN ZONA - NOTARE POZITIE PANORAMA P2



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1 400.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13 200.00 mp

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

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu
DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil

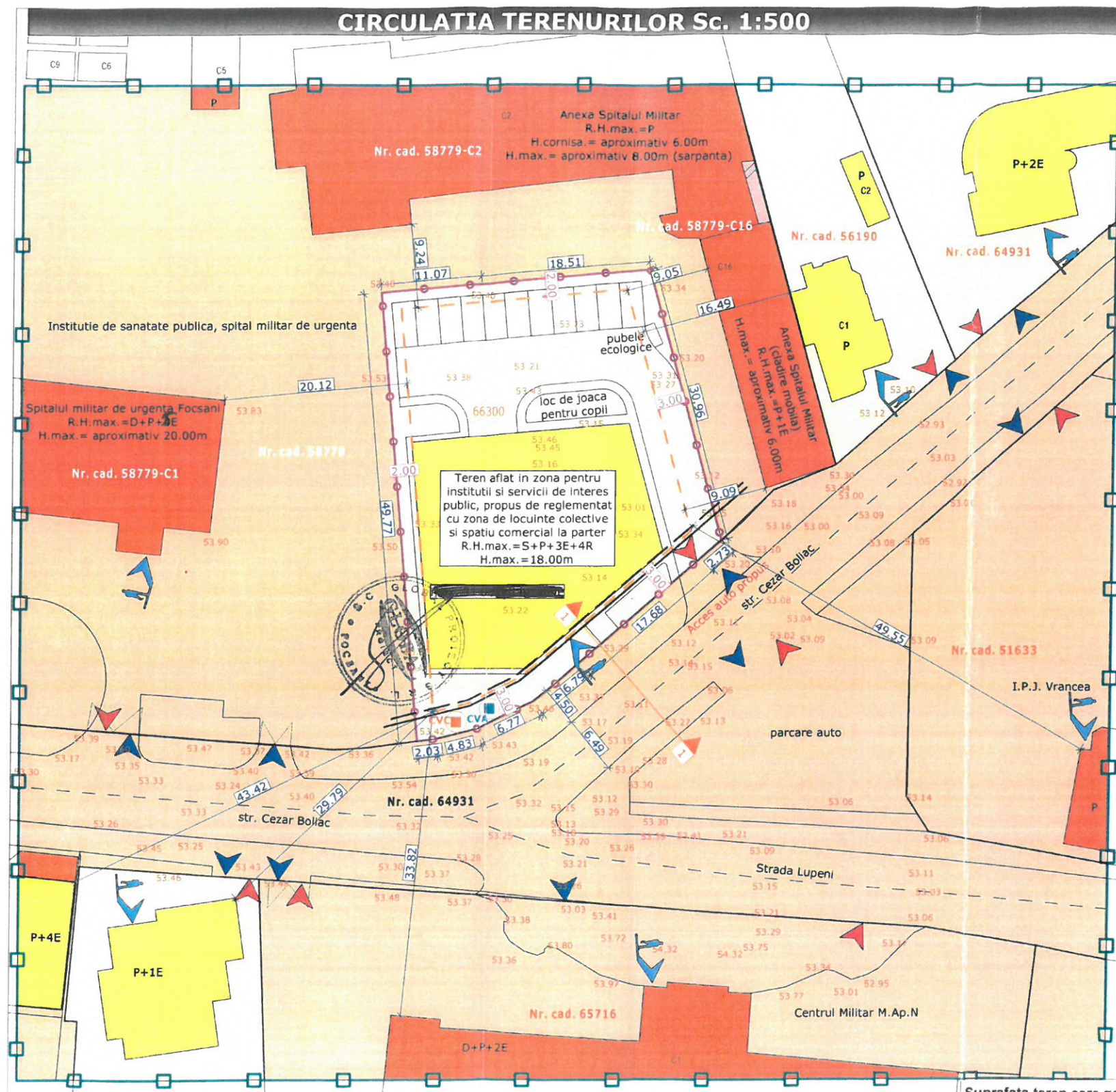
Beneficiar: DUMITRU NICU
Proiect Nr.: 770 / 2022
Scara: 1:5000
Data: 2022
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
Titlu Planşa: DESFASURARE STRADALA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7 LA
HOTARAREA NR. 889
2023

PRESEDINTE DE SEDINTA
LIVIU - GEORGE MACOVEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER

Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8 LA
HOTARAREA NR. 289
DIN 2023



PRESEDINTE DE SEDINTA
LIVIU GEORGHE MACOVEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

LEGENDA

	Limita zonei studiate
	Teren care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1 400.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13 200.00 mp

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

Beneficiar: DUMITRU NICU
Proiect Nr.: 770 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saula Cosmin Virgil	

Scara: 1:500	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
Data: 2022	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa U03.0

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
- Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea

U04 REGLEMENTARI EDILITARE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 9 LA
HOTARAREA NR. 289 DIN
2023

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
	Zona intr-o limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
	Aliniament stradal fata de Strada Cezar Boliac
2. Circulatii si accese:	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	P.O.T. maxim admisibil propus 45.00 %
	C.U.T. maxim admisibil propus 2.10
4. Regim de inaltime:	R.H.max. admisibil propus = S+P+3E+4R;
	H.max. admisibil propus = 18.00m;
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 FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
	(teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinte colective si spatii comerciale la parter cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R)
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+4E
	Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public (spital militar de urgenta)
	Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (I.P.J. Vrancea)
	Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.Ap.N)
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si platforme amenajate cu parcuri din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
6. Utilitati edilitare:	CVC camin de vizitare bransament general canalizare
	CVPA camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

LEGENDA- EDILITARE	Retea apa potabila stradala, cond Dn 150mm Pn10 bar
	bransament de apa rece propus, cond. PEID 63mm, Pn10 bar
	Conducte distribuite apa rece, PEID Dn 63/50/40mm, Pn 10
	Camin de apometru general propus
	Retea de canalizare stradala existenta Dn 300mm
	Conducte de canalizare - KG-EM Dn 110-200-250 mm, SN8
	Camine de vizitare canalizare propus
	Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona

PRESEDINTE DE SEDINTA
LIVIU - GEORGE MACOVEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

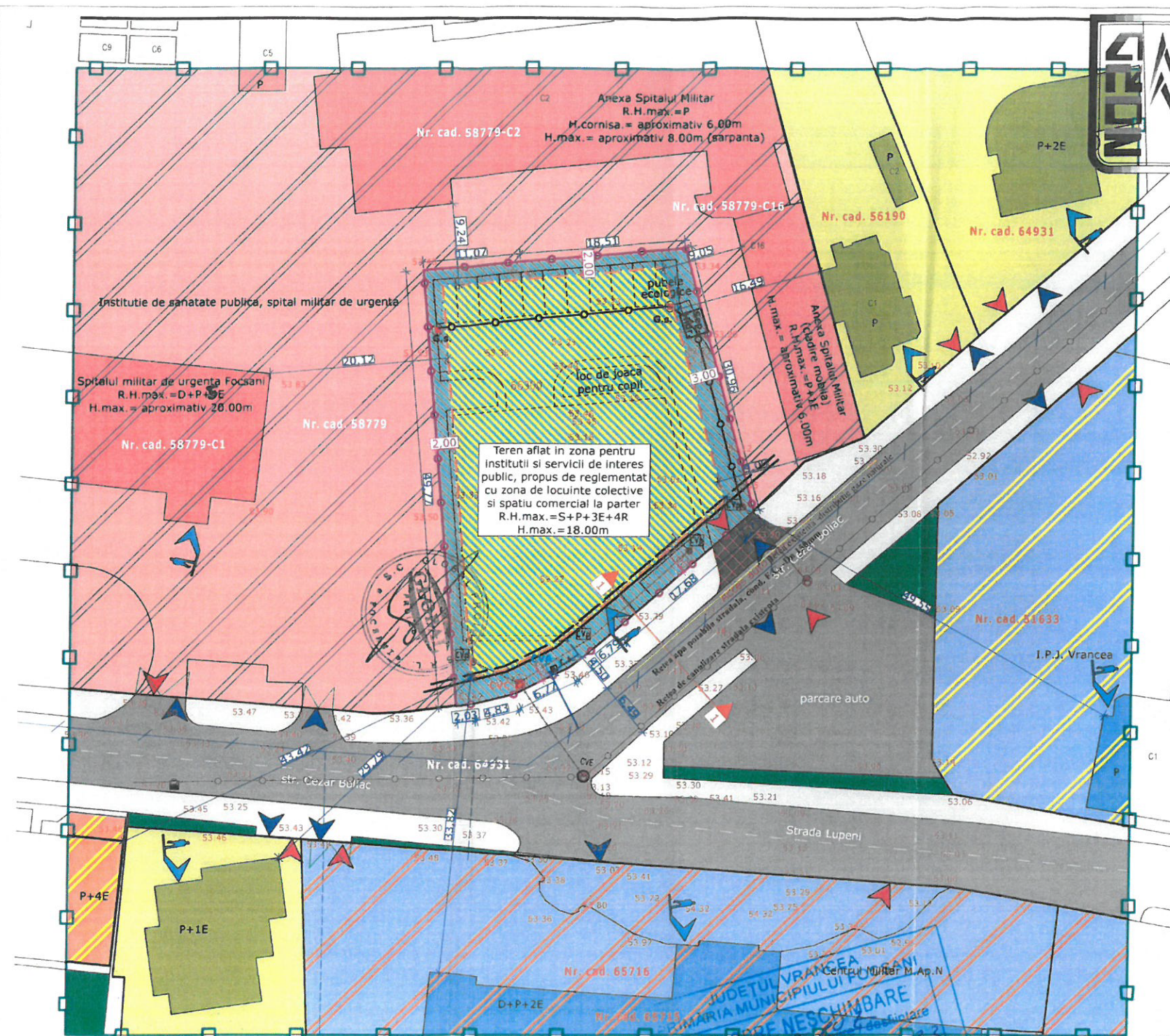
Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1 400.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13 200.00 mp

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

Beneficiar: DUMITRU NICU
Proiect Nr.: 770 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache	
DESENAT:	s.ing. L. Constandache	

Scara: 1:500 1:200	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
Data: 2022	Titlu Plansa: REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa U04



VIZAT SI PREZENTAT
ANEXA LA AUTORIZATIA DE CONSTRUCIRE
Nr. 5 din 05.07.2023
Arhitect sef.