



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată)

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 91742/03.10.2024, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 91820/03.10.2024;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 91476/03.10.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația PUZ: «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp a domnului Tălășman Venus, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr.31633/26.03.2024 și adresele de completare nr.65944/15.07.2024, nr.73080/06.08.2024 și nr.84897/16.09.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 6 din 27.09.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatele de urbanism nr. 811 din 11.06.2021, nr. 558/14.06.2023 și nr. 620/25.06.2024;

- 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 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. 85044/17.09.2024 privind documentația «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Ilustrare urbană), nr. 10 (Reglementări - rețele tehnico-edilitare), nr. 11 (Circulația terenurilor) și nr. 12 (Plan de semnalizare rutieră), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525/1996.

Art.4. 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.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Ilustrare urbană), nr. 10 (Reglementări - rețele tehnico-edilitare), nr. 11 (Circulația terenurilor) și nr. 12 (Plan de semnalizare rutieră), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală domnului Tălășman Venus, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef, Compartimentul Agricultură.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAI NEDELCU**

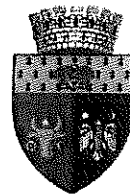
**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**

**Municipiul Focșani, 16 DECEMBRIE 2024
Nr. 509**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 509
2024 DIN



Nr. 85044 / 17.09.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

“Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp”

Extravilanul municipiului Focșani,

pe terenul identificat cu numărul cadastral 63999, T. 106, P. 2887

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Tălășman Venus, în calitate de beneficiar al proiectului “Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp”, extravilanul municipiului Focșani, pe terenul identificat cu numărul cadastral 63999, T. 106, P. 2887, 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 “Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp”, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 811 din 11.06.2021 de către Primăria Municipiului Focșani, prelungit prin certificatele de urbanism nr. 558/14.06.2023 și nr. 620/25.06.2024, cu menținerea avizelor și acordurilor favorabile obținute, pentru același amplasament și același obiectiv. În baza primului certificat de urbanism menționat, a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatele de urbanism menționate.

Conform PUG/2000 terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură – terenuri agricole din extravilan. Prin Planul Urbanistic Zonal menționat se propune dezvoltarea unei subzone cu funcțiunea destinată locuințelor individuale.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL, solicitare de informare a publicului (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **23969/08.03.2022** 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), conform adresei înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **110682/31.10.2022**. 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. **26005/14.03.2022** și nr. **114417/08.11.2022**. Astfel aceste tipuri de informare – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **15.03.2022 - 15.04.2022** (model panou 1) și **09.11.2022 - 11.12.2022**



Str. Cuza Vodă, nr. 56, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI

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



(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 intenția de elaborare a documentației de urbanism tip 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 **08.03.2022** (model 1) și **31.10.2022** (model 2) iar perioada afișării a fost (**08.03.2022 – 01.04.2022 - model 1**) și (**31.10.2022 – 24.11.2022 - model 2**) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **15.03.2022 – 17.09.2024**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea *Urbanism, la submeniul "P.U.Z.-propose"*, a fost postată lucrarea preliminară denumită **"Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp"**.

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. La Primăria Municipiului Focșani nu au fost înregistrate observații, sugestii sau reclamații cu privire la reglementările propuse prin documentația menționată.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitect Șef – Compartiment PUG/PUZ/PUD.

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 Misăila

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Elena-Mădălina Dulea



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Str. Cuza Vodă, nr. 56, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel: 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 2 LA
HOTĂRÂREA NR. 509 DIN
2024

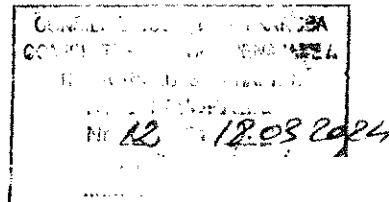
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z.- ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Zabala, T. 106, P. 2887, Nr. cad. 63999, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **735 / 2022**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **Talasman Venus**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**



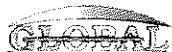
B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI 23

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri - nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	80 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	80 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	70 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z - nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului - nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii, in etape diferite.

- intocmirea si aprobarea P.U.Z.
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate
- bransarea la retelele edilitare stradale in baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea accesului auto si pietonal;
- realizarea investitiilor preconizate si finalizarea prin receptii;
- intabularea constructiei / constructiilor.



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

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



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ ³ LA
HOTĂRÂREA NR. 509 DIN
2024

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN
SUPRAFATA DE 2 448 MP
EXTRAVILAN MUNICIPIUL FOCSANI, T. 106, P. 2887
NR. CAD. 63999, 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, de realizare si utilizare a constructiilor 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.

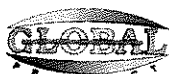
1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

PLANUL DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
Nr. 18 din 18.03.2024

1.2. BAZA LEGALA:

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

- 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 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



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

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 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;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism P.U.Z. aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in P.U.Z.).
- Conditiiile 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.:

- Zona studiata si imprejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale.

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.

CONSILIUL JUDETEAN Vrancea
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
Nr. 18 din 18.03.2024

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La edificarea zonei destinata construirii de constructii, se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare a 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 terenului din extravilanul Municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru terenul studiat si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din extravilanul Municipiului Focsani.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind noi categorii de interventii pentru terenul generator de P.U.Z., cu mentinerea ca functiune principala in zona studiata de locuire individuala cu dotari conexe si complementare. In noua documentatie de urbanism zonala sunt propuse urmatoarele functiuni:

- *Funciune pentru locuire individuala (L.i. - lot 1 -> lot 5);*



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 cadrul natural necesar de protejat, aceasta fiind o zona urbana.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona ocupata de pe alocuri cu terenuri agricole, iar in rest se afla terenuri reglementate cu functiuni precum, locuire individuala.

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 problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, situri arheologice, etc.

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 si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate menajere.

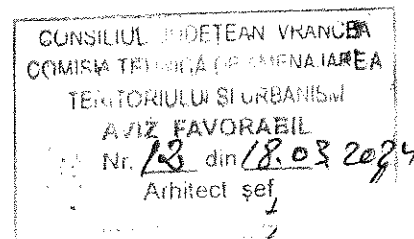
Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc..) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale.

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 precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat 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 depozitare a reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta impusa de Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997 fata de zonele de locuit.



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

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

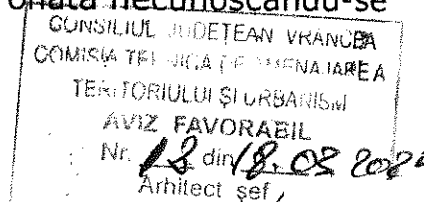
Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Mentionam ca solutia adoptata in cazul de fata va fi prin extinderea retelei de apa potabila din zona studiata si racordarea fiecarui lot rezultat din noua dezmembrare. Mai sus se fac referire si la puturi forate pentru cazul unic in care reseaua de alimentare cu apa din zona nu are debitul necesar pentru a satisface noile nevoi si va trebui suplimentata local reseaua cu o sursa auxiliara. Detalierea acestor date se poate realiza doar la faza urmatoare de proiectare si executie, deoarece estimarea acestor date in acest moment este eronata necunoscandu-se consumatorii reali.

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 si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele ecologice, cu roti, dote 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 gunoierului, 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 i se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

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 noile constructii propuse de realizat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U2-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. 558 din 14.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z.

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Primaria 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 H.G. 525/1996 anexa 1, articolul 23, sectiunea I – Amplasarea fata de aliniament:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform H.G. 525/1996.

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 H.G. 525.1996.

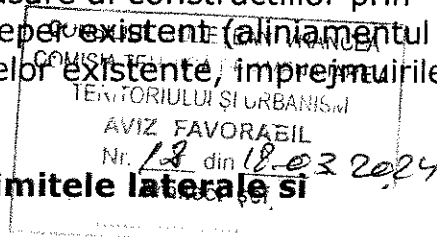
Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

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.).

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m 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.



2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. 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 îndeplinite.

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

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 sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietatea orașului sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării noii soluții propuse prin actuala documentație de urbanism zonala, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996.

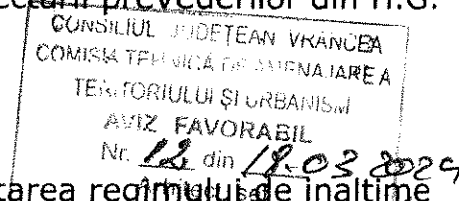
2.7.2. Regim de înălțime

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 H.G. 525/1996).

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, compositional - 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 compositionale etc.



Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z.

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996.

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 spatiului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor individuale, 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 capacitatea constructiei, conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct. 6.8. - Constructii de locuinte - Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor;

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele individuale, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa 6, pct. 6.8. - Constructii de locuinte - Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor;

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate 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% 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.

Respectarea art. 10, alin. (3) din Legea nr. 24/2007, privind reamenajarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii, republicata, si anume:

Extinderea intravilanului localitatilor, transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate in proprietatea statului, a unitatii administrative teritoriale, a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusive pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minimum de 20mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice ". Prin documentatie se propune asigurarea spatiului verde in procent de 5% din totalul terenului, respectiv 122.40 mp din 2 448.00 mp, cat si 20 m²/cap de locuitor, respectiv 60 m² pentru fiecare lot, aceste detalii sunt evidentiata in plansa

U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE cat si in plansa

U3 - REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din H.G. 525/1996 secțiunea a II a, articolul 35 – Împrejmuiți:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiți:

- a) împrejmuiți opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de maxim 0.60m, iar cea superioară până la 2.00m. Împrejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2.20m, din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de dorința beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchetă, panouri publicitare etc.).

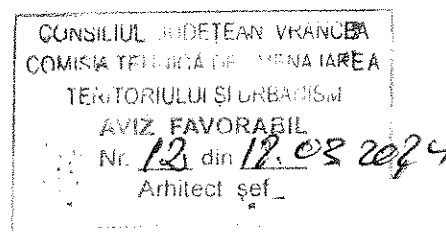
Nota: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din terenurile rezultate din lotizarea propusă către strazile învecinate (atât calea de circulație existentă cât și cele rezultate din noua lotizare).

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.20m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de formă sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele. Pe laturile unde gardul există deja și terenul care a generat P.U.Z. se învecinează cu proprietăți private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de împrejmuire, iar acestea trebuie să respecte cu strictețe forma și dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I., în acest caz, de preferat ar fi să se ceară ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a soluționa orice probleme ce pot surveni.

Conform codului civil, articolul 561 "Dreptul de îngrădire"

Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate. Dreptul de îngrădire reprezintă practic un drept potestativ, imprescriptibil, care poate fi exercitat cu limitările impuse de lege în cazul coproprietății, îngrădirea trebuie să fie realizată, în principiu, cu acordul tuturor coproprietarilor.



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 impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei este de locuire individuală. Menționăm că în zona studiată se află și terenuri cu funcțiuni agricole, dar luând în calcul modul de utilizare al terenurilor din zona studiată, pe perioada ultimilor 10 ani, se preconizează că majoritatea terenurilor agricole existente în prezent acum vor fi ocupate de funcțiuni similare cu cele reglementate în documentațiile de urbanism zonale.

Terenul generator de P.U.Z. se încadrează în tiparul zonei studiate, iar noua funcțiune propusă de reglementat este compatibilă cu restul zonei studiate indiferent de funcțiunile urbane ale tuturor terenurilor învecinate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

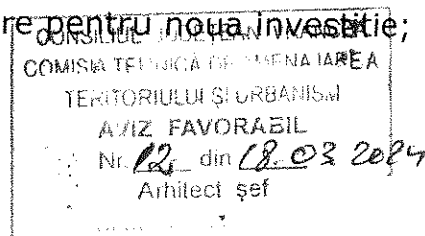
- cai de comunicație rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinată locuințelor individuale;
- **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 împrejurimi definitive sau provizorii, perimetrale a terenului propus în P.U.Z.
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare pentru noua investiție;
 - e) Amenajarea accesurilor stradale auto și pietonal;
 - f) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;



ARTICOLUL 1.2. - 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 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.

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 industrială.
- 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:

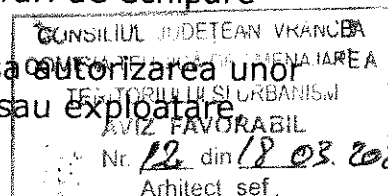
Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se 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 constructiile sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.



ARTICOLUL 3 - 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 studiat. Retrageri din punct de vedere al prevenirii si

stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U2- Reglementari urbanistice - Zonificare. Limita edificabila pentru fiecare lot va fi de minim 3.00 m pe latura Nordica, de minim 6.00 m pe latura sudica, de minim 0.60 m pe latura vistica si de minim 0.60 m pe latura estica.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118.

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

Terenul generator de P.U.Z. are in total suprafata de 2 448.00mp si este dispus astfel :

- Nr. CAD. 63999 - functiune agricola - categorie de folosinta teren arabil

S = 2 448.00 mp - suprafata in acte

S = 2 448.00 mp - suprafata receptionata O.C.P.I.

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 care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia, este reprezentata de Strada Zabala, care apartine domeniului public. Acest drum se afla pe latura de sud a terenului care a generat P.U.Z.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa dotari complementare ale zonelor de locuire individuala, precum platforme amenajate cu locuri de parcare care vor respecta prescriptiile de normare din H.C.L. 345/2019 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/1997.

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 lucrarilor de constructii si instalatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 8 - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI:

- Zone reglementate pentru locuinte individuale (L.i.) cu suprafata mai mare de 400.00mp:

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
R.H.max. admisibil propus	= P+2E,
H.max. admisibil propus	= 11.00m,

CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
Nr. 12 din 18.03.2021
Arhitect șef. /

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii 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 propune extinderea retelelor edilitare prezente in Strada Zabala.

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. dupa noua lotizare va avea cai de circulatie auto si pietonale racordate la Strada Zabala.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat a terenului generator de P.U.Z., se va realiza o extindere a retelei de distributie apa potabila a orasului in baza unui aviz tehnic emis de operatorul local CUP S.A.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto propuse de reglementat, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Conform aviz nr. 48/20.04.2023 eliberat de catre ANIF – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Vrancea, cod 390, pe partea Nordica a terenului studiat la o distanta de aproximativ 9,47 m, se afla Antena 6, trup Dacia in platoul SPP 11 pentru care se va face o zona de protectie de 3.00 m.

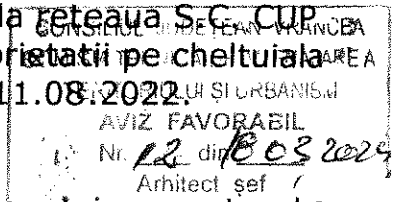
Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat a terenului care a generat P.U.Z., evacuarea apelor uzate se va face prin bransament/record la reseaua S.C. CUP S.A. FOCSANI prin extinderea acesteia pana in dreptul proprietatii pe cheltuielile beneficiarului, conform adresei S.C. CUP S.A. nr. 7480 din 11.08.2022.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., se va extinde reseaua de alimentare cu energie electrica, care provine din Strada Zabala.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto propuse de reglementat, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.



ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa 6, punctul 6.9 - Construcții de locuințe:

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

11.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse ale terenului generator de P.U.Z. către caile de circulație auto și pietonale învecinate.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.00m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele.

Pentru o bună poziționare a noilor loturi propuse de dezmembrat, rezultate din actualul teren generator de P.U.Z., se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru măsurători topografice, cadastrale, care va soluționa cu strictețe toate aspectele legale referitoare la noile dezmembrări și la modul de amplasare ale gardurilor de împrejmuire.

SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

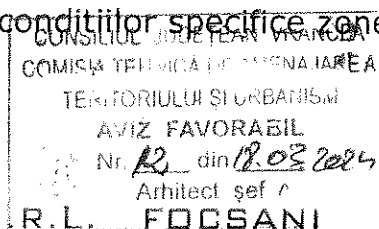
- Zone reglementate pentru locuințe individuale (L.i.) cu suprafața mai mare de 400.00mp:

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 11.00m;

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

SECȚIUNEA 4 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DETINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA DE STUDIU A P.U.Z.

4.1. Regulamentul local de urbanism urmărește detalierea articolelor cuprinse în regulamentul general de urbanism, conform condițiilor specifice zonei și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

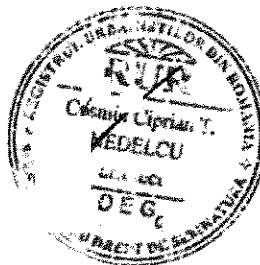


4.2. După aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism prevăzute în cele două documente, avizate și aprobate conform legii.

4.3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, reamplasament, de natură construcției, etc.).

4.4. În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitată conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

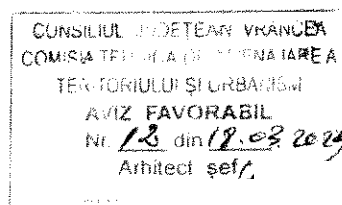
Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



**PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELCU**



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



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
HOTARAREA NR. 309 DIN
2024

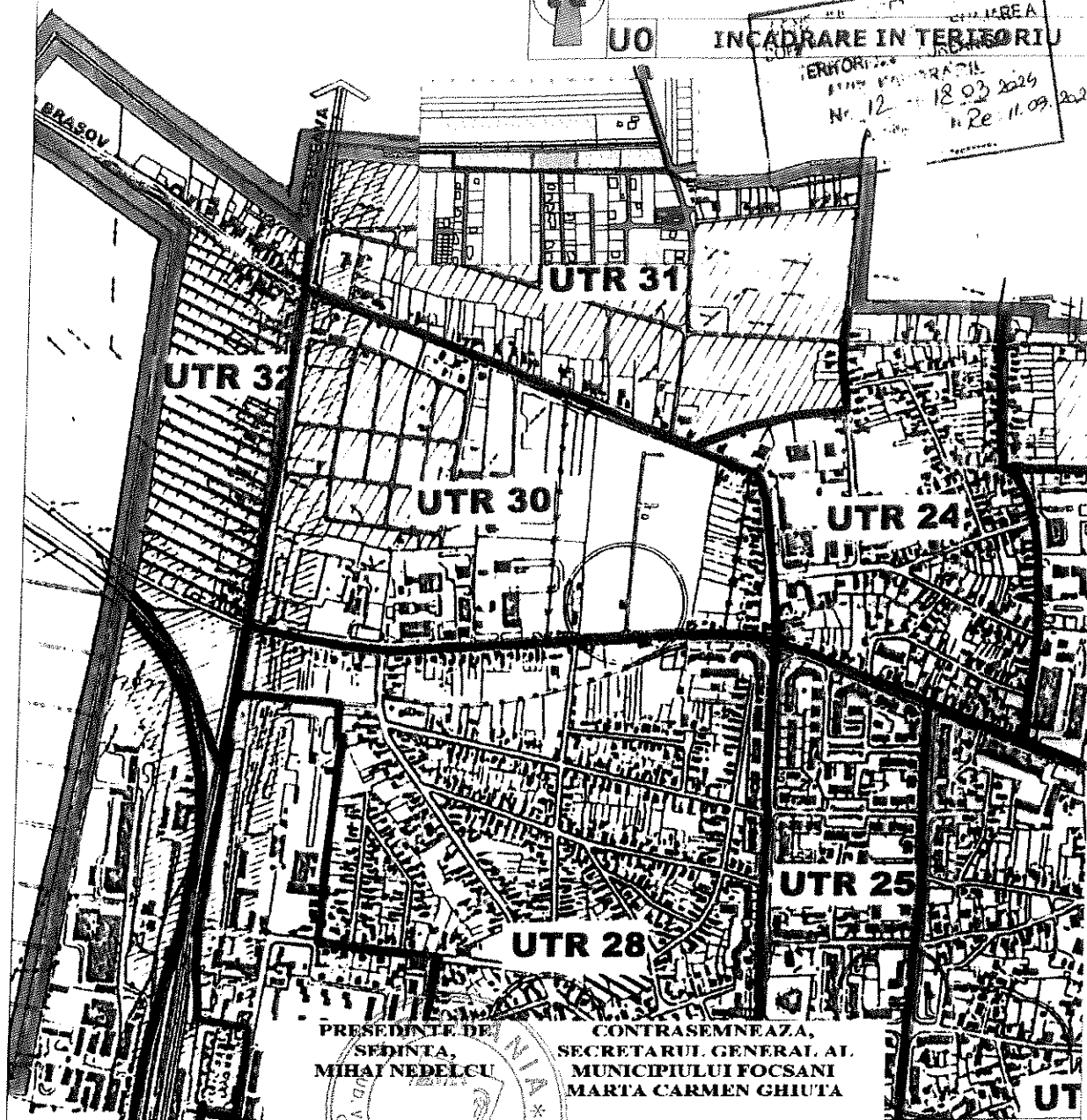
PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

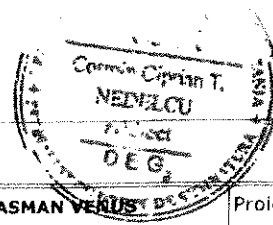
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2.448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, Jud. Vrancea

U0 INCADRARE IN TERITORIU

TERITORIUL
STUDIU
Nr. 12 din 18.03.2024
Re 11.09.2025



PRESIDENTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELICU
CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Suprafata teren care a generat P.U.Z.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 2 448.00 mp
S = 150 000.00 mp



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

Beneficiar:

TALASMAN VERUS

Proiect Nr.:
735 / 2022

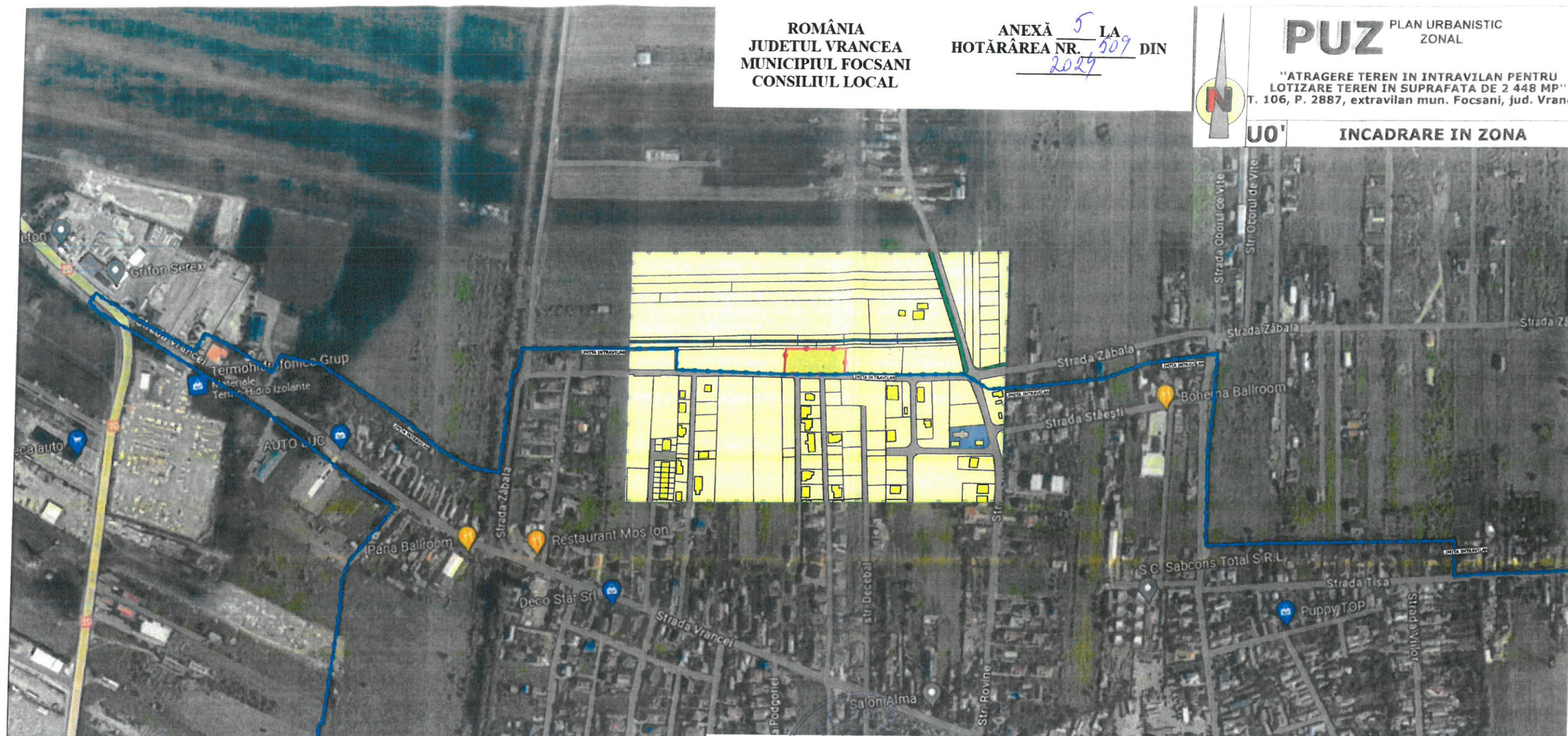
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:10000	P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Planşa: INCADRARE IN TERITORIU	Planşa
DESENAT:	Des. Marius Florea		2022		U0

130

ANEXĂ 5 LA
HOTĂRÂREA NR. 509 DIN
2024

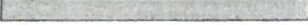
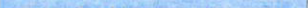
**"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"**
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U0'	INCADRARE IN ZONA
-----	-------------------



**PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELICU**

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

Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor după efectuarea lotizării.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	Limita intravilan aprobat
	TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
	Terenuri/clădiri proprietăți particulare
	Zone de circulație carosabilă din domeniu public
	Zone de circulație pietonală
	Zone spații verzi
	Zona lacas de cult

Suprafata teren care a generat P.U.Z.	S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 150 000.00 mp

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

Beneficiar:	TALASMAN VENUS
-------------	----------------

Proiect Nr.:	735 / 2022
--------------	------------

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu
DESENAT:	Des. Marius Florea

Scara: Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU:
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
1:2000

Faza:
P.U.Z.

Data:	Titlu Plansa:	INCADRARE IN ZONA
-------	---------------	-------------------

Plansa	
U0'	

Teren proprietate particulara

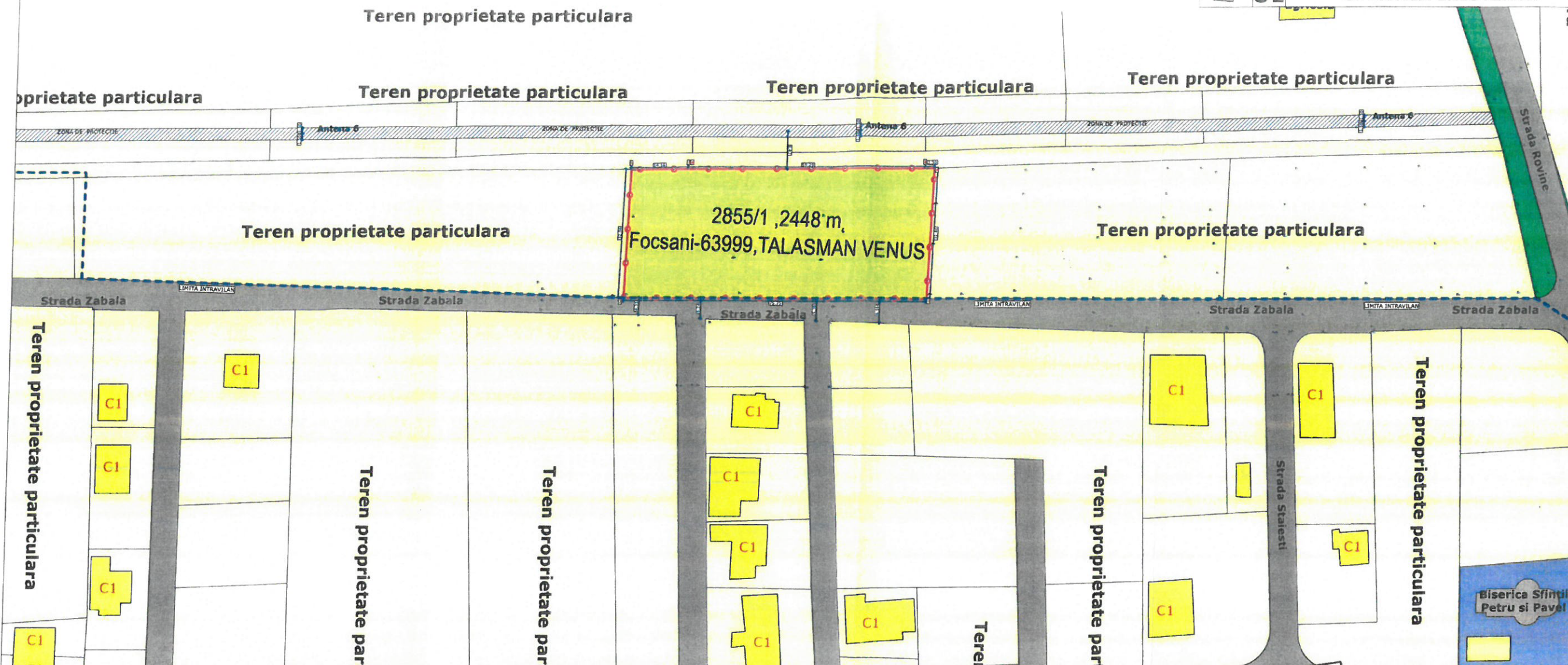
ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 6 LA
HOTĂRÂREA NR. 909
2029 DIN

PUZ PLAN URBANISTIC
ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U1 SITUATIA EXISTENTA



SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELICU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

SITUATIA EXISTENTA:	
1. Circulatie auto:	
2. Circulatie pietonala:	
3. Acces auto / iesire auto:	
4. Acces pietonal:	
5. Limita zonei studiate:	
6. Limita terenului care a generat P.U.Z.	
7. Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu:	
8. Limita intravilan aprobat:	
9. TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.):	
10. Terenuri / cladiri proprietate particulara:	
11. Zone de circulatie carosabila din domeniul public:	
12. Zone de circulatie pietonala din domeniul public:	
13. Zone de spatiu verde din domeniul public:	

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

GLOBAL 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:	Des. Marius Florea	

Scara:	1:1000	Titlu Proiect:	P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea	Faza:	P.U.Z.
Data:	2022	Titlu Plansa:	SITUATIA EXISTENTA	Plansa	U1

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

DETALIERE 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 intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
2. Circulatii si accese:	Aliniament stradal
	Zona de protectie Antena 6, trup Dacia din platoul SPP 11, aflata in administrarea ANIF - Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Vrancea, cod 390 - 1.5 m fata de axul antenei (conform aviz nr. 48/20.04.2023).
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim	40 %
C.U.T. maxim	1.00
4. Regim de inaltime:	
R.H. admisibil = P+2E;	
Hmax. cornisa = 9.00m;	
Hmax coama = 11.00m.	
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor dupa efectuarea lotizarii.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	Limita intravilan aprobat
	TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)
	Terenuri/cladiri proprietati particulare
	Zone de circulatie carosabila din domeniu public
	Zone de circulatie pietonala
	Zone spatii verzi
	Zona lacas de cult

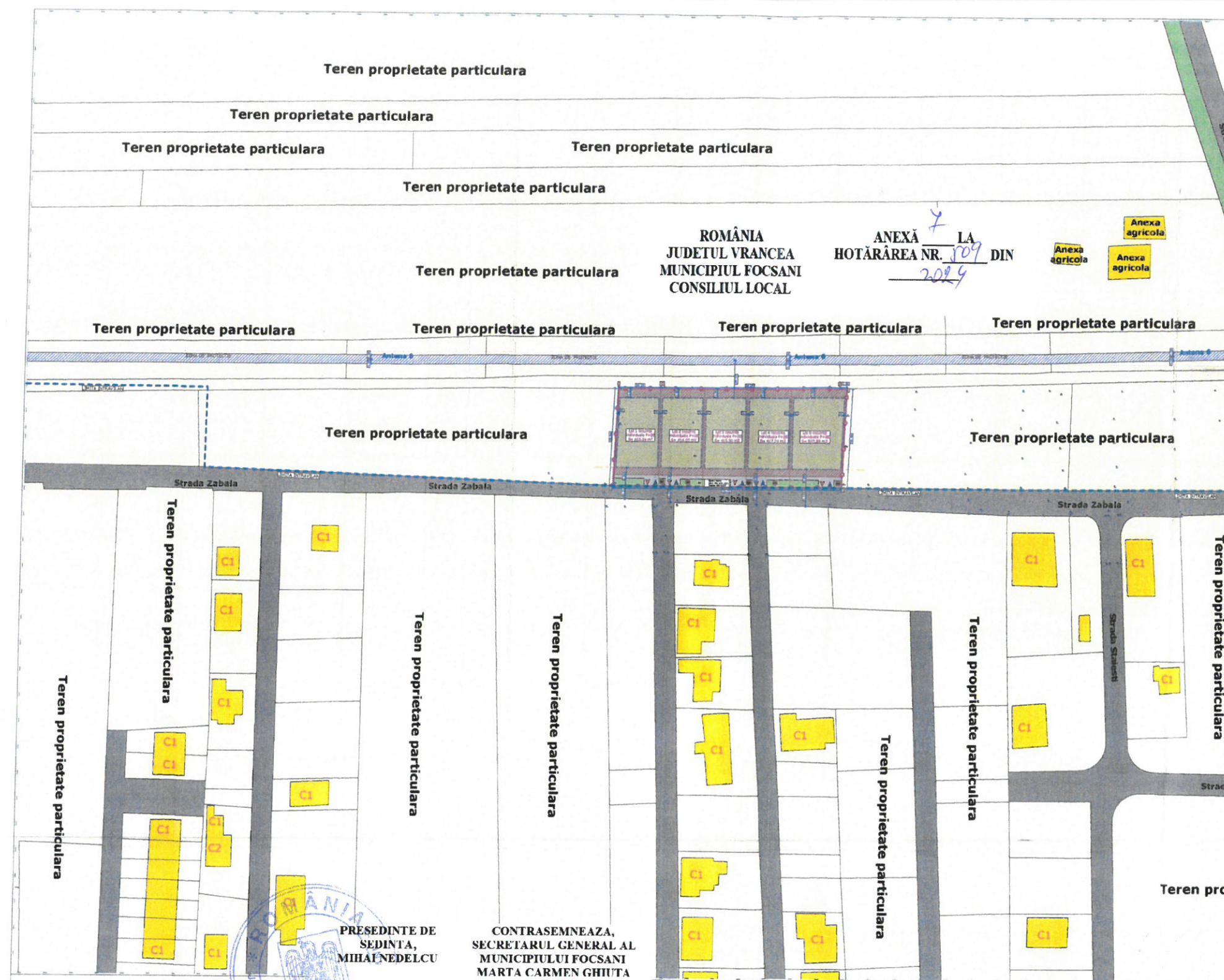
LOT TEREN - Nr. CAD. 63999 S = 2 448.00 mp

DETALIEREA ZONELOR FUNCTIONALE
SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
S = 2 448.00 mp din care:

Lot 1 locuinta individuala P+2E	S = 418.24 mp;
Lot 2 locuinta individuala P+2E	S = 414.07 mp;
Lot 3 locuinta individuala P+2E	S = 415.90 mp;
Lot 4 locuinta individuala P+2E	S = 417.74 mp;
Lot 5 locuinta individuala P+2E	S = 507.88 mp;
Alei pietonale	S = 151.77 mp.
Spatii verzi (art. 10, alin. (3) Legea 24/2007 (5.00%))	S = 122.40 mp;

Minim 20 m2 de spatiu verde/cap de locuitor, 60 m2 de spatiu verde pentru fiecare lot.

Suprafata teren care a generat P.U.Z.	S = 2 448.00 mp	Beneficiar:	TALASMAN VENUS	Proiect Nr.:	735 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 150 000.00 mp				
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani					
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777					
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP T. 106, P. 2887, extravilan Mun. Focsani, Jud. Vrancea	Faza:	P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:		Plansa
DESENAT: Arh. Cosmin Nedelcu		2022	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		117



ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN PROPU DE LOTIZAT	2 448.00mp	1.63%	2 448.00mp	1.63%
ZONE PROPRIETATI PARTICULARE	132 197.39mp	88.13%	132 197.39mp	88.13%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA	12 094.07mp	8.06%	12 094.07mp	8.06%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	2 276.52mp	1.51%	2 276.52mp	1.51%
ZONE SPATII VERZI	984.02mp	0.67%	984.02mp	0.67%
TOTAL ZONA STUDIATA	150 000.00mp	100.00%	150 000.00mp	100.00%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN ARABIL	2 448.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
LOT 1 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	418.24mp	17.08%
LOT 2 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	414.07mp	16.91%
LOT 3 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	415.90mp	16.98%
LOT 4 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	417.74mp	17.06%
LOT 5 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	507.88mp	20.74%
SPATII VERZI PUBLICE	0.00mp	0.00%	122.40mp	5.00%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	151.77mp	6.23%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2 448.00mp	100.00%	2 448.00mp	100.00%

teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren

Teren

ietate particulara

Strada Zabala

Strada Zabala

LIMITA INTRAVILAN



PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Teren proprie

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

DETALIERE 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 intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
	Aliniament stradal
	Zona de protectie Antena 5, trup Dacia din platoul SPP 11, aflata in administrarea ANIF - Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Vrancea, cod 390 - 1.5 m fata de axul antenei (conform aviz nr. 48/20.04.2023).
2. Circulatii si accese:	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	P.O.T. maxim 40 % C.U.T. maxim 1.00
4. Regim de inaltime:	R.H.admisibil = P+2E; Hmax. cornisa = 9.00m; Hmax coama = 11.00m.
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	Limita zonei studiate Limita terenului care a generat P.U.Z. Limita de proprietate a terenurilor dupa efectuarea lotizarii. Limita intravilan aprobat Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.) Terenuri/cladiri proprietati particulare Zone de circulatie carosabila din domeniu public Zone de circulatie pietonala Zone spatii verzi

NOTA:
Solutia de mobilitate urbana din prezenta documentatie de urbanism, este una din posibilele solutii ca pot fi realizate in etapele de proiectare viitoare, este o solutie orientativa.
Se va respecta modul de accedere in incinta, limita edificabila si indicatorii urbanistici propusi de reglementat din prezenta documentatie de urbanism zonala.

LOT TEREN - Nr. CAD. 63999 S = 2 448.00 mp

DETALIEREA ZONELOR FUNCTIONALE SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. S = 2 448.00 mp din care:

Lot 1 locuinta individuala P+2E	S = 418.24 mp;
Lot 2 locuinta individuala P+2E	S = 414.07 mp;
Lot 3 locuinta individuala P+2E	S = 415.90 mp;
Lot 4 locuinta individuala P+2E	S = 417.74 mp;
Lot 5 locuinta individuala P+2E	S = 507.88 mp;
Alei pietonale	S = 151.77 mp.
Spatii verzi (art. 10, alin. (3) Legea 24/2007 (5.00%))	S = 122.40 mp;
Minim 20 m2 de spatiu verde/cap de locuitor, 60 m2 de spatiu verde pentru fiecare lot.	

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN ARABIL	2 448.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
LOT 1 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	418.24mp	17.08%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	225.24mp	53.88%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.62%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.60%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	23.90%
LOT 2 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	414.07mp	16.91%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	221.07mp	53.40%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.69%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.76%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	24.15%
LOT 3 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	415.90mp	16.98%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	222.90mp	53.61%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.65%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.70%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	24.04%
LOT 4 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	417.74mp	17.06%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	224.74mp	53.82%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.61%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.64%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	23.93%
LOT 5 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	507.88mp	20.74%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	314.88mp	62.02%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	7.08%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	11.22%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	19.68%
SPATII VERZI PUBLICE	0.00mp	0.00%	122.40mp	5.00%
ALII PIETONALI	0.00mp	0.00%	151.77mp	6.23%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN PROPUS DE LOTIZAT	2 448.00mp	1.63%	2 448.00mp	1.63%
ZONE PROPRIETATI PARTICULARE	132 197.39mp	88.13%	132 197.39mp	88.13%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA	12 094.07mp	8.06%	12 094.07mp	8.06%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	2 276.52mp	1.51%	2 276.52mp	1.51%
ZONE SPATII VERZI	984.02mp	0.67%	984.02mp	0.67%
TOTAL ZONA STUDIATA	150 000.00mp	100.00%	150 000.00mp	100.00%

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp				
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiar: TALASMAN VENUS	
			Proiect Nr.: 735 / 2022	
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA			Scara: 1:500	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu			Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu			Data: 2023	
			Titlu Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
			Planşa	

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 9 LA
HOTĂRÂREA NR. 1709 DIN
2024



PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U3.1 ILUSTRARE URBANA

ILUSTRARE URBANA POZA 1 - ZONA 1



ILUSTRARE URBANA POZA 2 - ZONA 1



PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Suprafata teren care a generat P.U.Z.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 2 448.00 mp
S = 150 000.00 mp



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

Beneficiar: TALASMAN VENUS

Proiect Nr.:
735 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Des. Marius Florea	

Scara: Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU:
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea

Data: Titlu Plansa: ILUSTRARE URBANA

2022

Faza:
P.U.Z.

Plansa
U3.1

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 10 LA
HOTĂRÂREA NR. 209
2024 DIN

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U4 REGLEMENTARI- REȚELE EDILITARE

DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:	Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare, alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
	Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajat cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
	Aliniament stradal
	Zona de protecție Antena 6, trup Dacia din platoul SPP 11, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Vrancea, cod 390 - 1.5 m față de axul antenei (conform aviz nr. 48/20.04.2023).

2. Circulație și acces:	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:	P.O.T. maxim 40 %
	C.U.T. maxim 1.00

4. Regim de înălțime:	R.H. admisibil = P+2E;
	Hmax. cornișă = 9.00m;
	Hmax. coama = 11.00m.

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor după efectuarea lotizării.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
	Terenuri/clădiri proprietăți particulare
	Zone de circulație carosabilă din domeniu public
	Zone de circulație pietonală
	Zone spații verzi
	Zona lacas de cult

LOT TEREN - Nr. CAD. 63999 S = 2 448.00 mp

DETALIEREA ZONELOR FUNCȚIONALE

SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
S = 2 448.00 mp din care:

Lot 1 locuința individuală P+2E	S = 418.24 mp;
Lot 2 locuința individuală P+2E	S = 414.07 mp;
Lot 3 locuința individuală P+2E	S = 415.90 mp;
Lot 4 locuința individuală P+2E	S = 417.74 mp;
Lot 5 locuința individuală P+2E	S = 507.88 mp;
Spații verzi domeniu public (5.00%)	S = 122.40 mp;
Alei pietonale	S = 151.77 mp.

LEGENDA- EDILITARE
Rețea de apă potabilă stradală existentă, cond. PE100-RC, Dn 110 mm
Extindere propusă rețea stradală de apă potabilă, cond. PEHD, PE100-RC, Dn 110, Pn10 bar
Trasament de apă rece propusă, cond. PE100, Dn 25mm, Pn10 bar
C.V.A. A
Camin de apometru propus (conținor cu citire la distanță)
Rețea de canalizare stradală existentă PVC-Dn 315 mm
Rețea de canalizare propusă din conductă PVC-Dn 315mm
CVR
Camin de racord la canalizarea stradală existentă în zona
Cx
Camine de vizitare și racord pe canalizarea stradală propusă
Rețea existentă distribuție de gaze naturale din P.E. 80 - R.P.
Conductă proiectată distribuție de gaze naturale din P.E. - R.P.
Racord electric subteran

Nota:
Conform avizului de principiu al DEER - Sucursala Focsani, pentru alimentarea cu energie electrică se va realiza un racord electric de medie tensiune și un post de transformare de 20/0.4 KV.

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani	Beneficiar:	TALASMAN VENUS	Proiect Nr.:
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			735 / 2022
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	1:1000	"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"	P.U.Z.
PROIECTAT: s.ing. L. Constandache	Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT: s.ing. L. Constandache	2024	REGLEMENTARI-REȚELE TEHNICO - EDILITARE	U4

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ LA
HOTĂRÂREA NR. 107 DIN

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Strada Zabala

Strada Zabala

Strada Zabala

Strada Zabala

Strada

Teren proprietate particulara

C1

C1

C1

C1

C1

C1

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

C1

C1

C1

C1

C1

Teren proprietate particulara

C1

C1

C1

C1

Teren proprietate particulara

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELICU

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

PUZ PLAN URBANISTIC
ZONAL

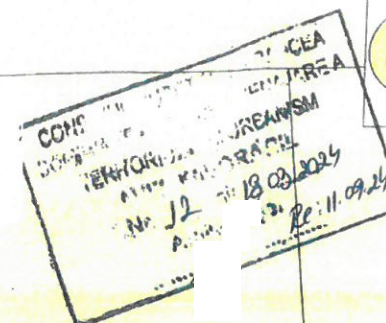
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U5 CIRCULATIA TERENURILOR

Anexa
agricola

Anexa
agricola

agricola



Suprafata teren care a generat P.U.Z.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 2 448.00 mp
S = 150 000.00 mp

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

Beneficiar: TALASMAN VENUS

Proiect Nr.:
735 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Des. Marius Florea	

Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea	Faza: P.U.Z.
Data:	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa U5

ren proprietate particulara

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 12 LA
HOTĂRÂREA NR. 109 DIN
2024



PUZ PLAN URBANISTIC
ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U6 PLAN DE SEMNALIZARE RUTIERA

Tere

en proprietate particulara

Teren proprietate particulara

te particulara

Teren p

Strada Zabala

Strada Zabala

C1

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
MIHAI NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Suprafata teren care a generat P.U.Z.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 2 448.00 mp
S = 150 000.00 mp



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

Beneficiar: TALASMAN VENUS

Proiect Nr.:
735 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Des. Marius Florea	

Scara: 1:500
Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU:
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea

Data: 2022
Titlu Plansa:
PLAN DE SEMNALIZARE RUTIERA

Faza:
P.U.Z.
Plansa
U6

