



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 3691/12.01.2023** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**» - intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m²

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. 3691/12.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**» - intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 10881/01.02.2023, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 10955/01.02.2023;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 10600/31.01.2023;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**», a domnilor Vartolomei Cristinel Ștefan și Vartolomei Irina, Budeanu Petruș, Leu Maricel, Mardare Elena și Neculai, Bararu Flavius Ionuț și Manuela, Petcu Ionuț, Oprea Maria, Taban Corneliu, S.C. Escalador Cleaning SRL, Spinu Marin și Spînu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 42146/26.04.2022 și adresele de completare înregistrate la

Primăria municipiului Focșani cu nr. 76374/28.07.2022, 126108/08.12.2022 și 4468/13.01.2023;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 02 din 30.01.2023 și Certificatele de urbanism nr. 1082/23.08.2021 și 1102/13.10.2022 emise de către Primăria Municipiului Focșani;

- 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. 3691/12.01.2023 privind documentația P.U.Z: «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**», intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019**» intravilanul atras al municipiul Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 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 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice –

Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări 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) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc de locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin HCL nr. 394/2019».

Art.5. Celelalte prevederi ale Hotărârii de Consiliu Local nr. 394/29.08.2019 privind aprobarea Raportului informării și consultării publicului nr. 45889 din 06.05.2019 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”P.U.Z. zona nord atragere în intravilan suprafața de 23194,0 mp pentru construire locuințe și dotări complementare” – ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, extravilan, T. 22, P. 62/13, 62/1, 62/14, 27/1, 62/15, nr. cad. 64264, 64265, 64166, 62877, 62884, 63490, pe terenurile în suprafață de 23194,0 mp, se mențin.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură domnilor Vartolomei Cristinel Ștefan și Vartolomei Irina, Budeanu Petruș, Leu Maricel, Mardare Elena și Neculai, Bararu Flavius Ionuț și Manuela, Petcu Ionuț, Oprea Maria, Taban Corneliu, S.C. Escalador Cleaning SRL, Spinu Marin și Spînu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU**

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

**Municipiul Focșani, 30 MARTIE 2023
Nr. 85**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 85 DIN
2023



Nr. 3691/12.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019"

Intravilanul altas al municipiului Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m²

Având în vedere solicitarea făcută de domnii: Vartolomei Cristinel Ștefan și Vartolomei Irina, Budeanu Petruș, Leu Maricel, Mardare Elena și Neculai, Bararu Flavius Ionuț și Manuela, Petcu Ionuț, Oprea Maria, Taban Corneliu, S.C. Escalador Cleaning SRL, Spinu Marin și Spînu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela, în calitate de beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019", ce se va realiza în județul Vrancea, intravilanul altas al municipiului Focșani, număr cadastral 68004, 67331, 67407, 67330, 67265, 67242, 67049, 66382, 66844, pe terenurile în suprafață de 15 465 m², elaborator Global Proiect SRL, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. "Elaborare PUZ modificador pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUZ aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019" a fost emise Certificatele de Urbanism nr. 1082/23.08.2021 și nr. 1102/13.10.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 18 din 23.11.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zona (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 88193/14.09.2021, 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. 126265. 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. 88935/15.09.2021 și nr. 128471/27.12.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în 16.09.2021 – 15.10.2021 (model panou 1) și



FOCȘANI

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



28.12.2021 – 28.01.2022 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 14.09.2021 (model 1) și 20.12.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 14.09.2021 – 08.10.2021 (panou 1) și 20.12.2021 – 13.01.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 16.09.2021 – 09.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Elaborare PUG modificator pentru construire locuințe individuale, bloc locuințe P+3E+4R și hotel P+4E+5R la PUG aprobat pentru construire locuințe colective, locuințe individuale și servicii complementare, aprobat prin H.C.L nr. 394/2019".

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. 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.

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 analizarea documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăla

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Pădăruș-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019

DISPOZITII GENERALE

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

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

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

01.3. 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.

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

02. BAZA LEGALA:

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi din Municipiul Focsani;

- Normele Codului Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;



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

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

03. DOMENIUL DE APLICARE:

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

03.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incintele studiate si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul Municipiului Focsani. Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind reglementari la zona destinata locuintelor individuale, locuintelor colective si unitatilor de cazare propuse pentru incintele in suprafata totala de 15465.00mp.

Zona studiata are suprafata de 55500.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la noi reglementari, modificatoare, prin elaborarea unei noi documentatii de urbanism PUZ prin care se va reglementa noi destinatii pentru loturile studiate, unde se propune construirea de locuinte individuale P+2E, construirea de bloc locuinte colective P+3E+4R si construirea unei unitati de cazare-hotel P+4E+5R, fata de reglementarile aprobate in vechea documentatie de urbanism care se aprobase cu construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare si care a aprobata prin HCL nr. 394/2019, dar la care pozitiile unde acum se propune a se construi locuinte individuale, locuinte colective si unitate de cazare este reglementata doar zona pentru locuinte colective P+3E. Se mai propun rezolvarea cailor de acces pe fiecare lot de teren in parte si rezolvarea retelelor edilitare necesare noilor investitii prin extinderea lor si bransarea la acestea pentru fiecare lot in parte.

Terenurile care au generat P.U.Z. in prezentul proiect sunt in suprafata totala de 15465.00mp, sunt situate in Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, judetul Vrancea.

Terenurile care au generat P.U.Z. sunt dupa cum urmeaza :

- | | |
|---|----------------|
| - Teren arabil - CF 66382 - SC Escalator Cleaning SRL | S = 1465.00 mp |
| - Teren arabil - CF 66844 - Spinu Marin si Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu si Dragomir Liliana Mihaela | S = 8774.00 mp |
| - Teren arabil - CF 68004 - Leu Maricel, Vartolomei Cristinel Stefan si Vartolomei Irina, Budeanu Petrus | S = 2451.00 mp |
| - Teren arabil - CF 67330 - Mardare Elena si Neculai | S = 404.00 mp |
| - Teren arabil - CF 67331 - Bararu Flavius Ionut si Manuela | S = 404.00 mp |
| - Teren arabil - CF 67242 - Petcu Ionut | S = 400.00 mp |
| - Teren arabil - CF 67049 - Petcu Ionut | S = 480.00 mp |
| - Teren arabil - CF 67265 - Oprea Maria | S = 637.00 mp |
| - Teren arabil - CF 67407 - Taban Corneliu | S = 450.00 mp |

Conform conform Certificatului de Urbanism nr. 1082 din 23.08.2021 :

Terenul in suprafata de 2451.00 mp cu nr. cadastral 68004 este proprietatea privata a coproprietarilor Leu Maricel in cota actuala de 34/100, a sotilor Vartolomei Cristinel Stefan si Vartolomei Irina in cota actuala de 33/100, a sotilor Budeanu Petrus si Budeanu Irina in cota actuala de 33/100. conform Inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68266/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 450.00 mp cu nr. cadastral 67407 este proprietatea privata a domnului Taban Corneliu, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68269103.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani. Prezentele informatii se completeaza cu cele prevazute in anexa de la certificatul de urbanism.

Terenul in suprafata de 404.00 mp cu nr. cadastral 67330 este proprietatea privata a sotilor Mardare Elena si Mardare Neculai, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68272/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 404.00 mp cu nr. cadastral 67331 este proprietatea privata a sotilor Bararu Flavius Ionut si Bararu Manuela, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68274/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 480.00 mp cu nr. cadastral 67049 este proprietatea privata a domnului Petcu Ionut, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68283/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 400.00 mp cu nr. cadastral 67242 este proprietatea privata a domnului Petcu Ionut, conform Inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68280/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 637.00 mp cu nr. cadastral 67265 este proprietatea privata a doamnei Oprea Maria, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68286/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 8774.00 mp cu nr. cadastral 66844, este proprietatea privata a sotilor Dragomir Silviu-Nicu si Dragomir Liliana-Mihaela in cota de % si a sotilor Spinu Marin si Spinu Nicoleta in cota actuala de %, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 67263/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani.

Terenul in suprafata de 1465.00 mp cu nr. cadastral 66382, este proprietatea privata a lui Escalator Cleaning SRL, conform inscristurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 68261/03.08.2021, se afla situat in intravilanul municipiului Focsani. Doar imobilele cu nr. cadastral 66382 si 66844 sunt grevate de sarcini avand notat un drept de suprafata pe o perioada de 7 ani in favoarea Eurodeep Serv SRL, conform Inscristurilor din extrasele de carte funciara pentru informare nr. 68261, 68263/03.08.2021. Imobilele nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

04. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

04.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

In cadrul zonei studiate sunt prezente alte parcele lotizate prin documentatii de urbanism PUZ, aprobate din vechi, care au reglementat vechile terenuri arabile in terenuri destinate pentru locuinte colective sau locuinte individuale si pentru zona de servicii.

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

05.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe terenuri, acestea se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 1082 din 23.08.2021 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al 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.

06. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

06.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.). Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

06.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

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

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

06.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00m pe laturile cu goluri - 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 P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

06.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distanetelor 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.

07. 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 permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accesuri pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

08.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

08.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

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

08.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

09.1. Parcajele

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

Se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noilor functiuni propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale parcelelor propuse de reglementat pentru functiunile de locuire, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019, functiunea propusa pentru cazare va respecta prescriptiile de normare ale locurilor de parcare conform H.G. 525/1996

09.2. 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 art. 34. - R.G.U. si conform H.G. 525/1998 (pentru fiecare lot de teren in parte).

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, zone verzi de protectie.

09.3. Imprejmuiri

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0.60m, 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 (jardinere, 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 si in spre drumurile invecinate.

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

10.1. GENERALITATI.

10.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

10.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Terenurile care au generat PUZ se afla in subzona Cm - functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala si cu functiuni publice de interes supramunicipal si municipal, de interes public: functiuni administrative, de administrare a afacerilor, de invatamant, la care se propun noi reglementari care propun modificarea vechiului PUZ aprobat denumit "P.U.Z. ZONA NORD, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 23194.00MP PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE", care a fost aprobat prin H.C.L. nr. 394 din 2019, la care zona careia ii era destinata locuintelor colective, o parte din ea, i se propune schimbarea destinatiei acesteia din zona de locuinte colective in zona de locuinte individuale, adiacent loturilor de locuinte individuale se propune realizarea a doua blocuri cu locuinte colective P+3E+4R si imediat dupa acestea se propune realizarea unui hotel cu regimul de inaltime P+4E+5R. Ultimul lot de teren propus de studiat va fi folosit impreuna cu o parte din lotul de teren destinat hotelului pentru continuarea drumului colector, solutie deja aprobata si in vechea solutie de PUZ deja aprobat.

10.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

10.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

10.2.1. UTILIZARILE PERMISE:

- activitati specifice subzonei mixte pentru institutii si servicii de interes public, locuinte individuale maxim P+2E, locuinte colective maxim P+3E+4R si unitate de cazare maxim P+4E+5R si functiunile complementare ale acestora;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accesuri carosabile, pietonale, parcaje.

10.2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

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

10.2.3. UTILIZARI INTERZISE:

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

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

10.3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

10.3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

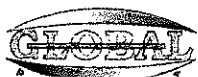
In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

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

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

10.3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea constructiilor se va face respectand reragerile fata de drumurile invecinate si se va respecta si limita de edificabil rezultata, aceste date se regasesc in planşa U2 - Reglementari.



10.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil, studii de insorire, normativul de proiectare NP118.

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

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

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, insorire, salubritate și securitate.

Conform P.U.G. Focsani, distanța minimă obligatorie între corpuri va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3.00 m.

10.3.6. ACCESURI CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumurile învecinate în toate loturile de teren.

Caracteristicile accesurilor carosabile vor fi dimensionate să permită accesul atât auto cât și pietonal. În caz de incendiu, autospecialele își vor desfășura activitățile de stingere a incendiilor direct din drumurile învecinate sau din curțile învecinate loturilor afectate și de aceea se vor considera gabaritele minime de trecere ale acestor autospeciale care sunt de 3.50m lățime și 4.20m înălțime pentru aleile de acces în loturile rezultate din noua lotizare;

Prin soluțiile de proiectare alese trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

10.3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă prin extinderea rețelelor aflate în imediată apropiere.

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

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;

Indicatori urbanistici propusi:

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	P.O.T. %	C.U.T.
Locuinte individuale P+2E	Maxim P+2E	35.00%	1.05
Locuinte colective P+3E+4R (32 unitati locative)	Maxim P+3E+4R	35.00%	1.50
Unitate de cazare (hotel) P+4E+5R	Maxim P+4E+5R	35.00%	1.50

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

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

Parcarile pentru noile funcțiuni propuse de reglementat se vor realiza în afara domeniului public, în interiorul proprietatilor detinute de către beneficiari.

Se propune normarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi noilor funcțiuni propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile funcțiuni propuse, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale parcelelor propuse de reglementat pentru funcțiunile de locuire, vor respecta

prescriptiile din H.C.L. 345/2019, functiunea propusa pentru cazare va respecta prescriptiile de normare ale locurilor de parcare conform H.G. 525/1996.

Spatiile verzi necesare pentru toate functiunile propuse de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala (locuinte individuale, locuinte colective, unitate de cazare), vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1998.

10.3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

In acest moment, pe parcela cu loturile de teren care au generat PUZ, conform documentatiei vechi de urbanism PUZ, aprobata prin H.C.L. nr. 394 din 2019, regimul de inaltime maxim admisibil este P+3E cu inaltimea la cornisa maxim H=14.00m.

Pentru functiunile propuse se reglementat, se propun noi regimuri de inaltime si noi inaltime la cornisa maxime dupa cum urmeaza :

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA LA CORNISA	INALTIME MAXIMA LA COAMA
Locuinte individuale	Maxim P+2E	H = 9.00 m	H = 12.00 m
Locuinte colective (32 unitati locative)	Maxim P+3E+4R	H = 14.00 m	H = 17.00 m
Unitate de cazare (hotel)	Maxim P+4E+5R	H = 22.00 m	H = 25.00 m

10.3.11. IMPREJMUIRI:

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.G.U. Prin detalieri, se pot umari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 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 va lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din strazile invecinate catre loturile studiate si invers cand se va iesi din loturile studiate spre strazile invecinate la care se face accesul. Inaltimea panourilor de gard de pe laturile stradale nu va depasi 1.80m. Portile de acces atat auto cat si pietonale vor avea o transparenta crescuta cu inaltimea maxima de 1.80m.

Laturile cealalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele in 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.

11. CONCLUZII:

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

Certificatul de urbanism ce se va elibera ulterior, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

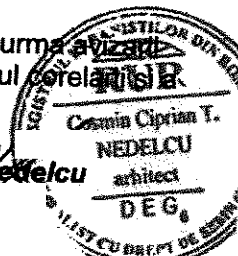
Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul mentinerii la zi a situatiei din zona.

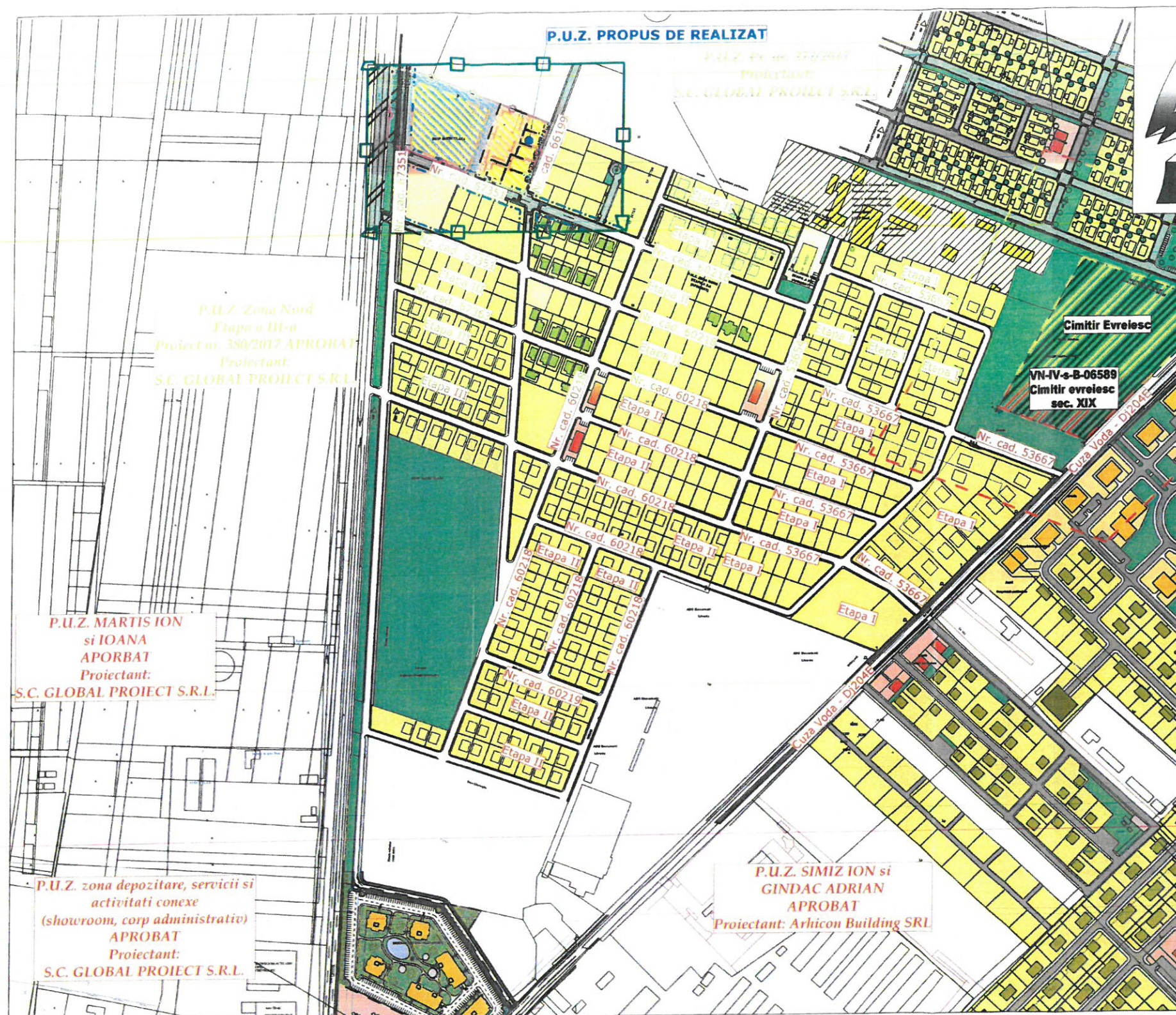
PRESEDINTE DE SEDINTA
VICTOR DIMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA



Intocmit,
Arh: Cosmin Nedelcu





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. modificator pentru construire locuinte individuale, bloc locuinte P+3E+4R si hotel P+4E+5R la P.U.Z. aprobat pentru construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare, aprobat prin H.C.L. 394/2019
Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, judetul Vrancea
U0 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA
HOTARAREA NR. 85 DIN
2023

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



	Limita zonei studiate
	Limita terenuri care au generat P.U.Z.

SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 15465.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 55500.00 mp

GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiar: SC Escalator Cleaning SRL (CF 66382), Spinu Marin si Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu si Dragomir Liliana Mihaela (CF 66844), Leu Marica, Vartolomei Cristinel Stefan si Vartolomei Irina, Budeanu Petrus (CF 68004), Mardare Elena si Neculai (CF 67330), Bararu Flavius Ionut si Manuila (CF 67331), Petcu Ionut (CF 67242 si CF 67049), Oprea Maria (CF 67265), Taban Corneliu (CF 67407)	Proiect Nr.: 651 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000 Data: 2021 Titlu Planşa: INCADRARE IN ZONA	Faza: P.U.Z. Planşa U0
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil			



SITUATIA EXISTENTA:

1. Aliniament	Aliniament cu retrageri fata de ax DN2-EB5
2. Aliniament stradal	Aliniament stradal
3. Limita edificabil	Limita edificabil
4. Circulatie carosabila si perche	Circulatie carosabila si perche
5. Circulatie pietonala	Circulatie pietonala
6. Acces auto / iesire auto	Acces auto / iesire auto
7. Acces pietonal	Acces pietonal
8. Indicatori urbanistici	P.O.T. maxim 35 % C.U.T. maxim 1.05
9. Regim de lotizare	R.H.max. = P, P+1E, H.max. corbis = 8.80 m
10. Functiunile constructurilor / terenurilor din zona	Limita zonei studiate Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 384/2019 CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - TERENURI DESTINATE PENTRU SERVICII P.O.E. TERENURI PROPRIIETATI PRIVATE / LOCUINTE INDIVIDUALE CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - SUBZONA CU FUNCTIUNILE COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA TERENURI AGRICOLE DIN DOMENIU PUBLIC Circulatie carosabila Circulatie pietonala Spatii verzi

SUPRAFATA TOTALA TERENURI GENERATOARE DE PUZ S=15466.00 mp din care:

- CF 66362 - SC Escalator Cleaning SRL	S = 1462.00 mp
- CF 66364 - Senu Miron si Senu Nicolae, Dragomir Stelu Nicu si Dragomir Liliana Minelita	S = 8774.00 mp
- CF 66364 - Leu Marcel, Varfolomei Cristian Stefan si Varfolomei Iana, Budeanu Petrus	S = 2451.00 mp
- CF 67330 - Martire Elena si Necula	S = 404.00 mp
- CF 67331 - Baranu Panu Ionel si Manuila	S = 404.00 mp
- CF 67242 - Petcu Ionel	S = 400.00 mp
- CF 67049 - Petcu Ionel	S = 637.00 mp
- CF 67265 - Oprea Maria	S = 450.00 mp
- CF 67407 - Taban Corneliu	S = 450.00 mp

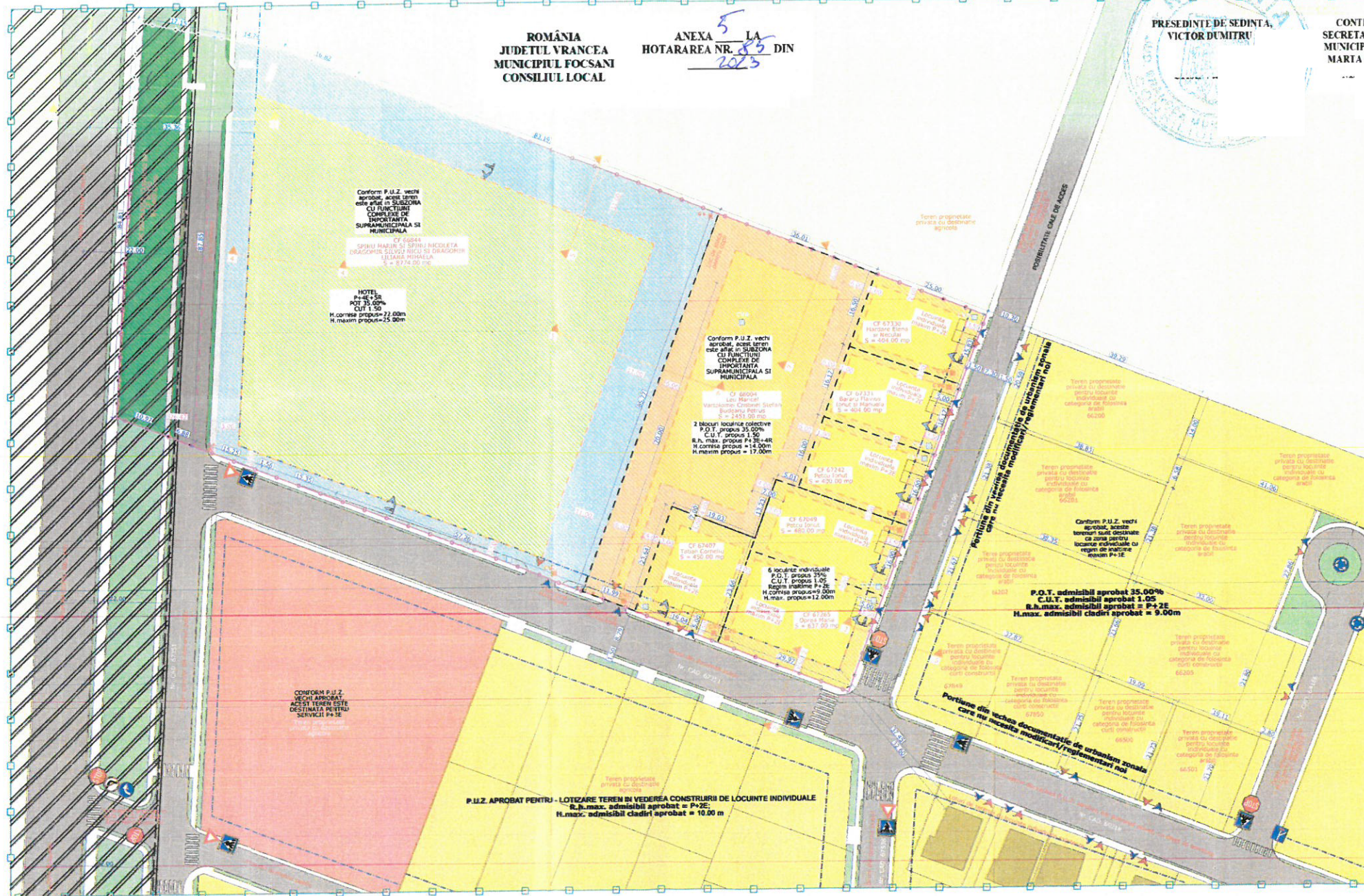
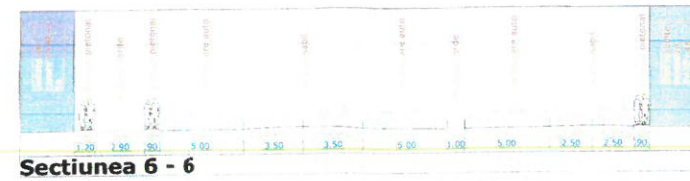
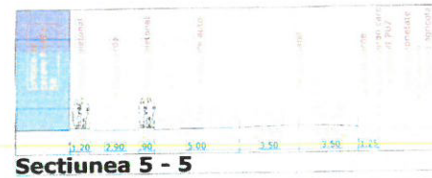
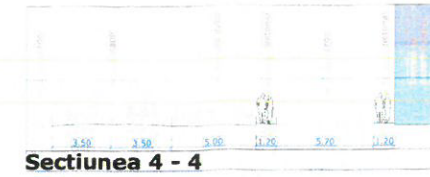
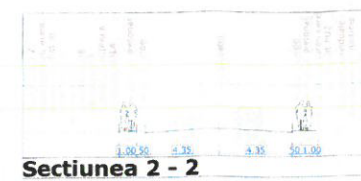
ANEXA TEXTUALA CONFORM MODELULUI DE POLOUNTAT A TERENURILOR

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SITUATIA EXISTENTA Procent din suprafata totala %
Conform P.U.Z. vechi aprobat, Terenuri P.O.E. si SUBZONA CU FUNCTIUNILE COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - ACESTI TERENI ESTE DESTINAT PENTRU SERVICII P.O.E.	15466.00mp	27.87%
Zone terenuri destinate urbane de catre P.O.E.-SR	3620.35mp	8.52%
Zone terenuri locuinte individuale din domeniul privat	10045.40mp	16.50%
Zone terenuri locuinte colective din domeniul privat	0.00mp	0.00%
Zone terenuri agricole din domeniul privat	13415.50mp	24.17%
Zone circulatie carosabila	8165.14mp	14.72%
Zone circulatie pietonala	1272.37mp	3.56%
Zone spatii verzi	2813.19mp	5.00%

SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 15466.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 55500.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani Proiect Nr.: 653 / 2021
C.U.I. - R 16867079, Tel. 0232323777

SPICIFICATIE: Nume: _____ Semnatura: _____ Scara: 1:500
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu Data: _____ Titlu Plan: SITUATIA EXISTENTA Plan: P.U.Z.
DESENAT: Soalea Corina Virgil 2021



REGLEMENTARI PROPUSE:

6. Funcționalitate

Limita edificabilă cu zone pe care se propune amplasarea de construcții și amenajări structurale, ale carosabilă și pietonale, parcuri, spații verzi, platforme europurșibile
 Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajări cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
 Zona între limita de proprietate și limita edificabilă (la zone incalzător individual) propusă de amenajări cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi și zone pentru amenajări comune (parcuri, magazi acule și unele cu respectarea codului civil)

Alimentare strada
 Aliniament cu zona de drumul de construcții, rotăre de 22,00m față de axul structurilor naționale DN2-E85

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

LOCUINȚE INDIVIDUALE	LOCUINȚE COLECTIVE	UNITĂȚI DE CAZARE
P.O.T. maxim 35 %	P.O.T. maxim 35 %	P.O.T. maxim 35 %
C.U.T. maxim 1,95	C.U.T. maxim 1,50	C.U.T. maxim 1,50

LOCUINȚE INDIVIDUALE	LOCUINȚE COLECTIVE	UNITĂȚI DE CAZARE
R.Hmax. = P+2E;	R.Hmax. = P+3E+4E;	R.Hmax. = P+4E+5E;
Hmax. corărie = 9,00 m	Hmax. corărie = 14,00 m	Hmax. corărie = 22,00 m
Hmax. maxim = 12,80 m	Hmax. maxim = 17,00 m	Hmax. maxim = 25,00 m

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona:

Limita zonei studiate
Limita terenuri care au generat P.U.Z.

Zona cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actualele documente de urbanism zonale
 - teren generat de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru locuințe individuale

Zona cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actualele documente de urbanism zonale
 - teren generat de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni de unitate de cazare

Zona cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actualele documente de urbanism zonale
 - teren generat de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni de locuințe colective

Zona cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actualele documente de urbanism zonale
 - teren generat de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și parcuri

Zona cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actualele documente de urbanism zonale
 - teren generat de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiuni de servicii (continuturi direct colectori) învecinate din porțiune carosabilă, marginea de ambele părți ale spațiilor verzi și învecinate pietonale

Zona teren proprietate privată, cu destinație pentru spații verzi
Zona terenuri proprietăți private / locuințe individuale
Zona terenuri agricole din domeniul privat
Zona destinate circulației carosabile
Zona destinate circulației pietonale
Zona destinate spațiilor verzi de utilizate comune

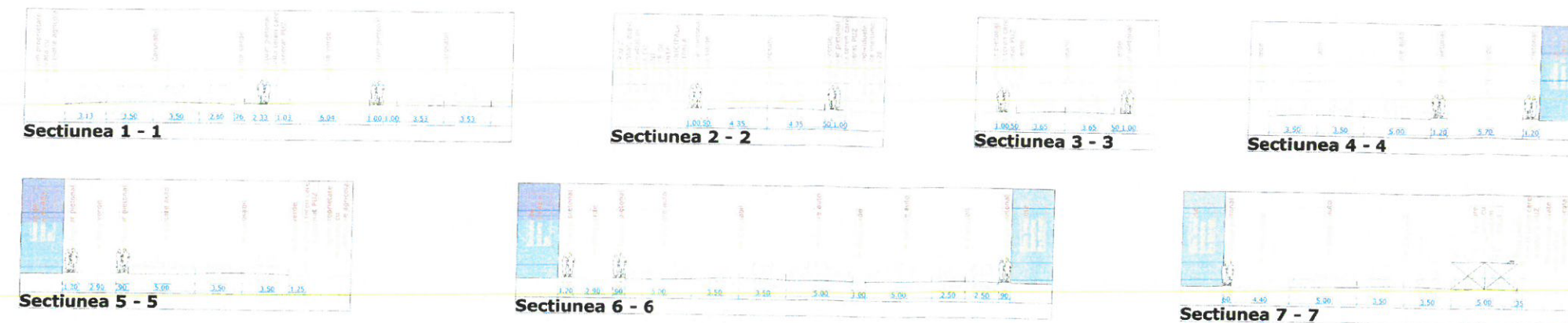
6. Utilități:
CVC canal de vidare transamplas general canalizare
CA canal de vidare transamplas și aparatelor general apă potabilă

PLANUL TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT EROZI				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala	Suprafata mp	Procent din suprafata totala
Spatii verzi amenajate (teren arabil)	1465,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Alte carosabii	0,00mp	0,00%	624,54mp	42,63%
Alte pietonale	0,00mp	0,00%	144,22mp	9,84%
Sealti verzi amenajate	0,00mp	0,00%	696,24mp	47,53%
TOTAL LOT TEREN 2 DESTINAT UNUI CAL DE ACCES SI ZONEI VERZI ADECENTE CAI DE ACCES REALIZATE	1465,00mp	100,00%	1465,00mp	100,00%
Spatii verzi amenajate (teren arabil)	8774,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Unitati de cazare - hotel P+4E+5R	0,00mp	0,00%	1665,81mp	18,99%
Platforma europiului	0,00mp	0,00%	4,86mp	0,06%
Alte carosabii	0,00mp	0,00%	3949,51mp	45,01%
Alte pietonale	0,00mp	0,00%	719,65mp	8,20%
Spatii verzi amenajate	0,00mp	0,00%	2434,17mp	27,74%
TOTAL LOT TEREN 3 DESTINAT UNUI UNITATI DE CAZARE	8774,00mp	100,00%	8774,00mp	100,00%
Spatii verzi neamenajate (teren arabil)	2451,20mp	100,00%	0,00mp	0,00%
2 blocuri locuinte colective P+3E+4E	0,00mp	0,00%	562,85mp	22,96%
Lac de joaca pentru copii	0,00mp	0,00%	50,67mp	2,07%
Platforma europiului	0,00mp	0,00%	4,86mp	0,20%
Alte carosabii	0,00mp	0,00%	1099,30mp	44,85%
Alte pietonale	0,00mp	0,00%	104,04mp	4,24%
Spatii verzi amenajate	0,00mp	0,00%	625,27mp	25,68%
TOTAL LOT TEREN 3 DESTINAT LOCUINTELOR COLECTIVE P+3E+4E	2451,20mp	100,00%	2451,20mp	100,00%
Conforto P+2E+3E+4E arhitectural, acoperit prevazut sa afiseze SURSCOMUN CU FUNCTIUNI COMPLETE DE IMPACATARE SUBSURNANTINCELA SI PUNCTUALA	2775,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
CP 67367 - Loc 1 locuinta individuala (max P+2E)	0,00mp	0,00%	450,00mp	16,22%
CP 67367 - Loc 2 locuinta individuala (max P+2E)	0,00mp	0,00%	637,00mp	22,55%
Oprirea Marea	0,00mp	0,00%	480,00mp	17,30%
CP 67367 - Loc 4 locuinta individuala (max P+2E)	0,00mp	0,00%	430,00mp	14,41%
CP 67367 - Loc 5 locuinta individuala (max P+2E)	0,00mp	0,00%	404,00mp	14,56%
Oprirea Marea (faza 1) de Punctuala	0,00mp	0,00%	404,00mp	14,56%
CP 67330 - Loc 6 locuinta individuala (max P+2E)	0,00mp	0,00%	404,00mp	14,56%
TOTAL LOTURILE DE TEREN 1, 2, 3, 4, 5, 6	2775,00mp	100,00%	2775,00mp	100,00%

SUPRAFAȚA TĂRĂȘURII GENERATOARE DE PUZ		S=1565,50 mp în care:
CF 6302 - SC Escalator Cleaning R&S		S = 1465,00 mp
CF 6804 - Spunu Maria + Spun Nicolae, Dragășan Silviu Nicu + Dragășan Liliana Mihail		S = 874,00 mp
CF 6808 - Leuul Marcel, Varticorn Cristian Ștefan + Varticorn Ioana, Budescu Petru		S = 265,00 mp
CF 6730 - Mădălina Elena + Niculescu		S = 404,00 mp
CF 6731 - Baranu Flavia Ion + Mălina		S = 404,00 mp
CF 6742 - Petcu Ionut		S = 400,00 mp
CF 6749 - Petcu Ionut		S = 400,00 mp
CF 6785 - Oprea Maria		S = 537,00 mp
CF 6746 - Teban Corneliu		S = 450,00 mp

[illegible]

 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. : R 16687979, Tel. 0237223777		Beneficiar: SC Evidența și Servicii de Proiectare 1. Proiectare și executare lucrări de reabilitare a drumului județean nr. 1545650 2. Proiectare și executare lucrări de reabilitare a drumului județean nr. 1545650 3. Proiectare și executare lucrări de reabilitare a drumului județean nr. 1545650 4. Proiectare și executare lucrări de reabilitare a drumului județean nr. 1545650 5. Proiectare și executare lucrări de reabilitare a drumului județean nr. 1545650		Proiect Nr.: 651 / 2021
SPECIFICATIE NUME SEF PROIECT: Am. Cosmin Nedelcu PROIECTAȘ: Am. Cosmin Nedelcu DESENAT: Savulescu Cosmin, Viorel	SEMNATURA 1:500 Data: 2021	Scara: Titlu Proiect: P101 - Proiectare și executare lucrări de reabilitare a drumului județean nr. 1545650 1:500 Data: 2021 Titlu Planșă: REGLEMENTARITATE URBANISTICE - NOTIFICARE	Față: P.U.Z. Planșă U2	



REGLEMENTARI PROPUSE:

1. Edificabil

Limita edificabilă cu zone pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare, alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, platforma europeană, zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajare cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi.

Aliniament străzi

Aliniament cu zone de restricții de construcții, praguri de 22.00m față de axul drumului național DN2-E85.

Circulație carosabilă și parcare

Circulație pietonală

Acces auto / ieșire auto

Acces pietonal

LOCUINTE INDIVIDUALE
P.O.T. maxim 35 %
C.U.T. maxim 1.05

LOCUINTE COLECTIVE
P.O.T. maxim 36 %
C.U.T. maxim 1.50

UNITATE DE CAZARE
P.O.T. maxim 38 %
C.U.T. maxim 1.50

LOCUINTE INDIVIDUALE
R.Hmax. = P+2E
H.max. cornișă = 9.00 m
H.max. maxim = 12.00 m

LOCUINTE COLECTIVE
R.Hmax. = P+3E+4R
H.max. cornișă = 14.00 m
H.max. maxim = 17.00 m

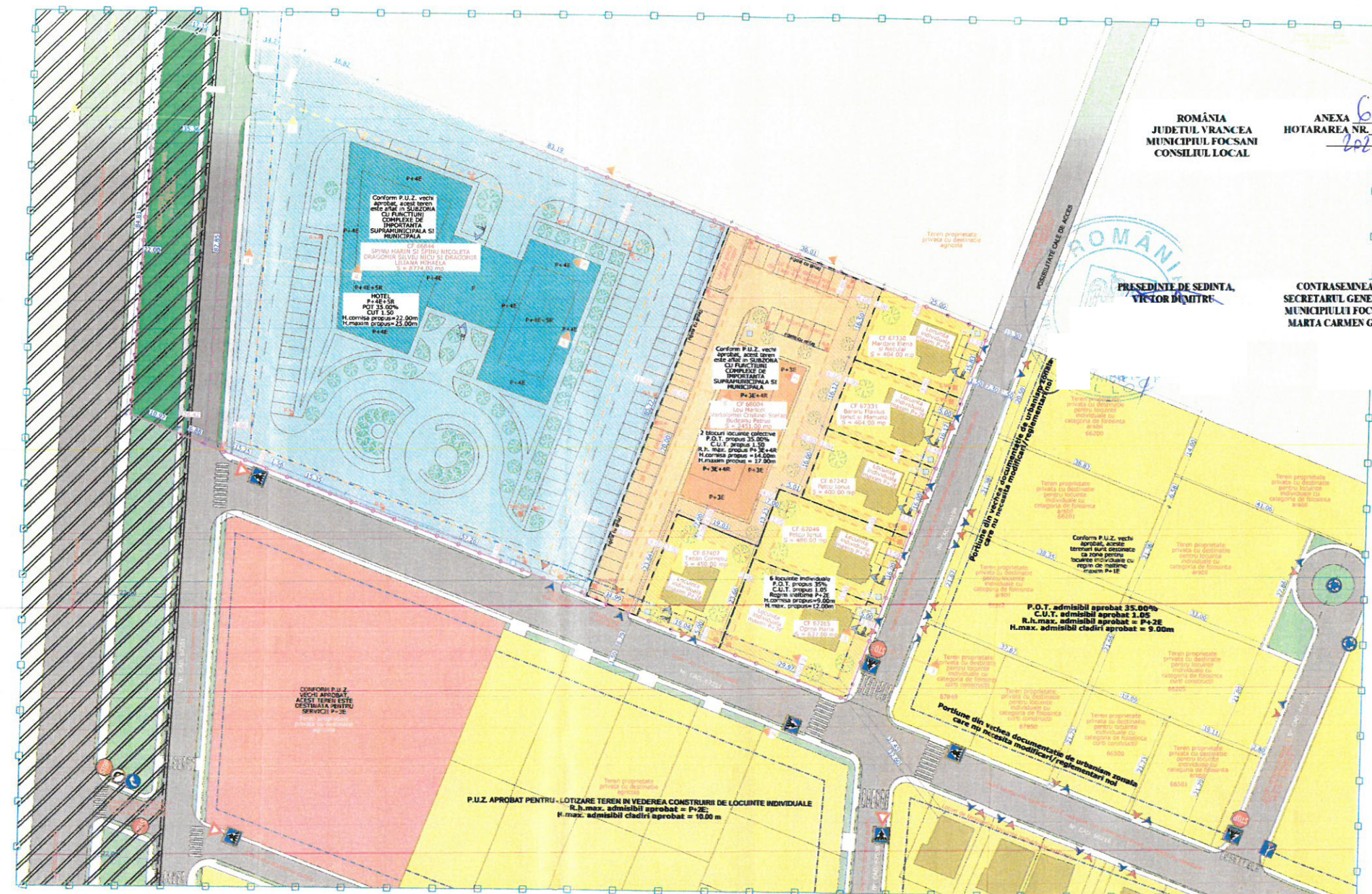
UNITATE DE CAZARE
R.Hmax. = P+4E+5R
H.max. cornișă = 22.00 m
H.max. maxim = 25.00 m

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona:

	Limita zonei studiate
	Limita terenuri care au generat P.U.Z.
	Zona cu funcțiuni propuse prin acte legislative din actuale documentații de urbanism sau - teren generatoare de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni din activități individuale
	Zona cu funcțiuni propuse prin acte legislative din actuale documentații de urbanism sau - teren generatoare de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni din activități de cazare
	Zona cu funcțiuni propuse prin acte legislative din actuale documentații de urbanism sau - teren generatoare de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni din activități obiective
	Zona cu funcțiuni propuse prin acte legislative din actuale documentații de urbanism sau - teren generatoare de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni din activități rezidențiale
	Zona cu funcțiuni propuse prin acte legislative din actuale documentații de urbanism sau - teren generatoare de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni din activități comerciale
	Zona teren proprietate privată, cu destinație pentru servicii
	Zona terenuri proprietăți private / locuințe individuale
	Zona terenuri agricole din domeniul privat
	Zona destinate circulației carosabile
	Zona destinate circulației pietonale
	Zona destinate spațiilor verzi de utilitate comună

6. Utilități:

- CVC: canal de vizitare bransament general canalizare
- CVC: canal de vizitare bransament și epurare general apă potabilă
- rigole cu grătar
- SGA: gura de scurgere strădală, apă pluvială
- SGA: separator hidrocarburilor



SUPRAFAȚA TOTALĂ TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z.
 S=15465.00 mp din care:

CF 68382 - SC Escalator Cleaning SRL	S = 1465.00 mp
CF 68644 - Spini Marin și Spini Nicoleta, Dragomir Silviu și Dragomir Liliana Mihaela	S = 8774.00 mp
CF 68604 - Lina Marcel, Vănelorinel Costinel Ștefan și Vănelorinel Irina, Buleanu Petru	S = 2451.00 mp
CF 67330 - Madara Elena și Necula	S = 404.00 mp
CF 67331 - Baranu Flavius Ionuț și Manușel	S = 404.00 mp
CF 67242 - Petru Ionuț	S = 400.00 mp
CF 67265 - Oprea Maria	S = 480.00 mp
CF 67407 - Taban Corneliu	S = 637.00 mp
	S = 450.00 mp

Nota!
 Toate terenurile de teren propuse de reglementat cu funcțiuni și indicatori urbanistici noi, din cadrul prezentului studiu urbanistic zonal, vor avea la baza zonele edificabile rezultate și indicatori admisibili maximă, care reprezintă posibilitatea oportune de construire din etapa viitoare de proiectare. Planșa U02 'Reglementari Urbanistice - Mobilare Urbana, reprezintă doar o posibilă de a mobilare terenurilor din studiu, pozițiile clădirilor propuse în terenuri, volumele și dimensiunile acestora pot diferi de la o soluție la alta, dar în același timp vor respecta cu strictețe indicatori urbanistici maximă și limitele edificabile propuse spre aprobare.

BIANȚUL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.

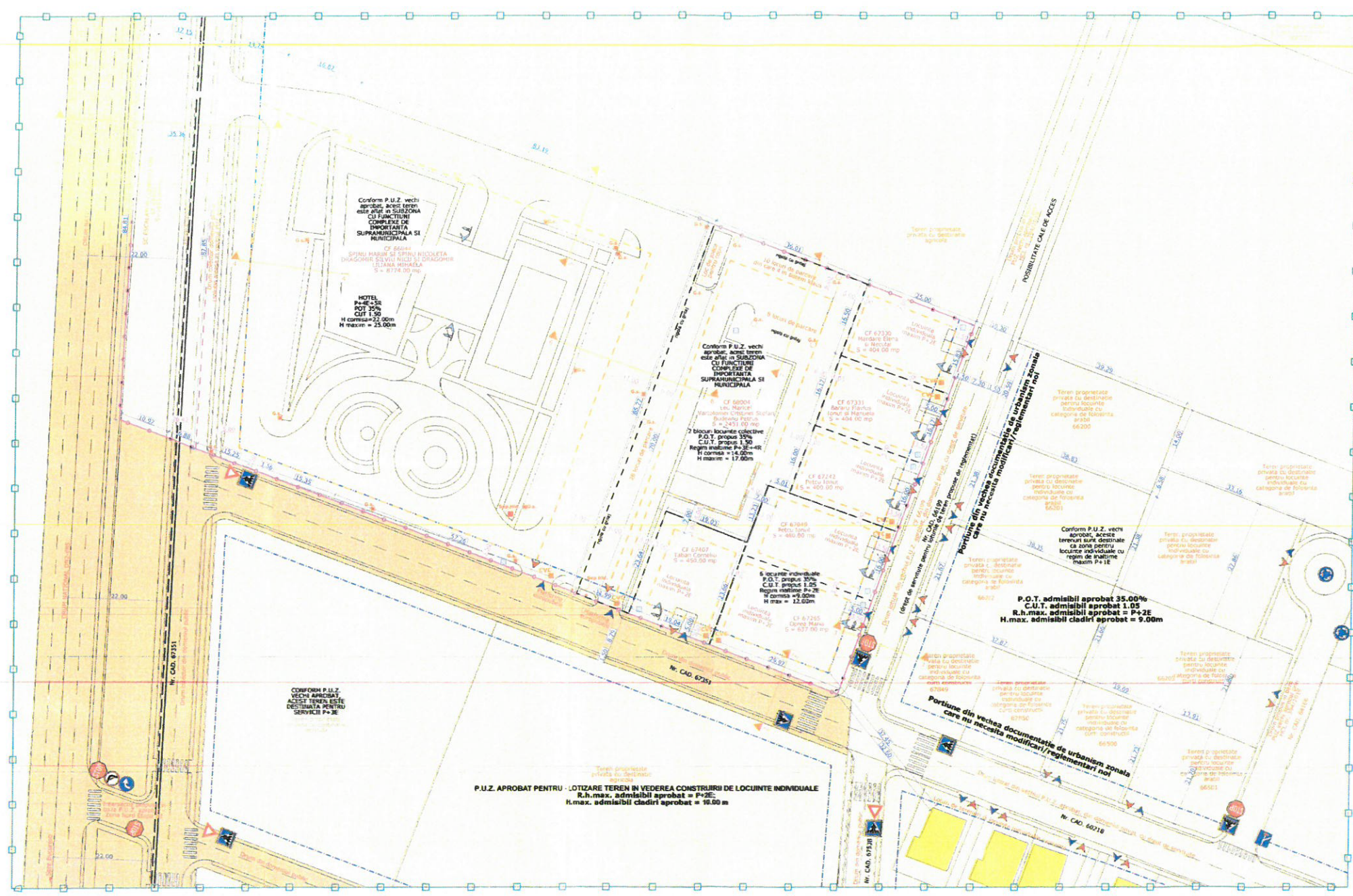
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA	PERCENT DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ	SUPRAFAȚA	PERCENT DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	15465.00mp	27.87%	0.00mp	0.00%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	3620.36mp	6.52%	3620.36mp	6.52%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	10045.42mp	18.10%	14265.42mp	25.74%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	13415.56mp	24.17%	13415.56mp	24.17%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	8156.14mp	14.72%	8156.14mp	14.72%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	1972.37mp	3.59%	1972.37mp	3.59%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	2813.15mp	5.07%	2813.15mp	5.07%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	55509.00mp	100.00%	55509.00mp	100.00%

BIANȚUL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA	PERCENT DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ	SUPRAFAȚA	PERCENT DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ
Spații verzi neamenajate (teren arabil)	1465.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	634.54mp	42.63%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	144.22mp	9.84%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	696.24mp	47.53%
TOTAL LOT TEREN 1 DESTINAT UNEI CĂI DE ACCES ȘI ZONEI VERZI AFERENTE CĂII DE ACCES REZULTATE	1465.00mp	100.00%	1465.00mp	100.00%
Spații verzi neamenajate (teren arabil)	8774.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Unitate de cazare - hotel P+4E+5R	0.00mp	0.00%	1665.81mp	18.99%
Platforma europeană	0.00mp	0.00%	4.86mp	0.06%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	3949.51mp	45.01%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	719.65mp	8.20%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	2434.17mp	27.74%
TOTAL LOT TEREN 2 DESTINAT UNEI UNITĂȚI DE CAZARE	8774.00mp	100.00%	8774.00mp	100.00%
Spații verzi neamenajate (teren arabil)	2451.20mp	100.00%	0.00mp	0.00%
2 Blocuri locuinte colective P+3E+4R	0.00mp	0.00%	502.86mp	22.95%
Loc de joacă pentru copii	0.00mp	0.00%	56.57mp	2.30%
Platforma europeană	0.00mp	0.00%	4.86mp	0.20%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	1099.33mp	44.85%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	104.64mp	4.24%
Spații verzi amenajate (teren arabil)	0.00mp	0.00%	629.27mp	25.60%
TOTAL LOT TEREN 3 DESTINAT LOCUINTELOR COLECTIVE P+3E+4R	2451.20mp	100.00%	2451.20mp	100.00%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	2775.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	0.00mp	0.00%	450.80mp	16.22%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	0.00mp	0.00%	637.30mp	22.95%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	0.00mp	0.00%	480.00mp	17.30%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	0.00mp	0.00%	400.00mp	14.41%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	0.00mp	0.00%	404.00mp	14.56%
Conform P.U.Z. vechi aprobat, terenuri aflate în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale, în zona cu funcțiuni complexe de servicii și activități comerciale și culturale	0.00mp	0.00%	404.00mp	14.56%
TOTAL LOTURI DE TEREN 1, 2, 3, 4, 5, 6 DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE	2775.00mp	100.00%	2775.00mp	100.00%

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7 LA
HOTARAREA NR. 81 DIN
2023



LEGENDA

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

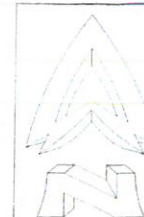
SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 15465.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 55500.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0231/232.777

Beneficiar: Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P6213, P6215, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67946, 67265, 67407, Judetul Vrancea

Proiect Nr.: 651 / 2023

SPECIFICATIE:	NUME:	SEMNTURA:	Scara:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plan: CIRCULATIA TERENURILOR
DESEINAT:	Sauiea Cosmin Virgil		2021	u3



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. modificator pentru construire locuinte individuale, bloc locuinte P+3E+4R si hotel P+4E+5R la P.U.Z. aprobat pentru construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare, aprobat prin H.C.L. 394/2019

Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, judetul Vrancea

U4 REGLEMENTARI EDILITARE



REGLEMENTARI PROPUSE:

1. Edificabil:		
Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare, alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, platforma europubli		
Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajări cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi		
Zona între limita de proprietate și limita edificabilă (la zona locuitorilor individuali) propusă de amenajări cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi și zone destinate amenajării gospodăriei (garaje, magazine, scule și unelte cu respectarea codului civil)		
Aliniament stradal		
Aliniament cu retrageri fata de ax DN2-E85		
2. Circulații și accese:		
Circulație carosabilă și paraje		
Circulație pietonală		
Acces auto / iesire auto		
Acces pietonal		
3. Indicatori de urbanism:		
LOCUINTE INDIVIDUALE P.O.T. maxim 35 % C.U.T. maxim 1.05	LOCUINTE COLECTIVE P.O.T. maxim 35 % C.U.T. maxim 1.50	UNITATE DE CAZARE P.O.T. maxim 35 % C.U.T. maxim 1.50
4. Regim de înălțime:		
LOCUINTE INDIVIDUALE R.Hmax. = P+2E; Hmax. cornisă = 7.00 m	LOCUINTE COLECTIVE R.Hmax. = P+3E+4R; Hmax. cornisă = 14.00 m	UNITATE DE CAZARE R.Hmax. = P+4E+5R; Hmax. cornisă = 22.00 m
5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona:		
Limita zonei studiate		
Limita terenuri care au generat P.U.Z.		
CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - TERENURI DESTINATE PENTRU SERVICII MAXIM P+3E		
Terenuri proprietate privată / locuinte individuale CONFORM P.U.Z. VECHI APROBAT - SUBZONA CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚA SUPRAMUNICIPALĂ SI MUNICIPALĂ		
2 blocuri locuinte colective P+3E+4R		
Unitate de cazare (hotel) P+4E+5R		
Terenuri arabile din domeniul privat		
Circulație carosabilă		
Circulație pietonală		
Spații verzi		
6. Utilități:		
C.V.C. - cămin de vizitare bransament general canalizare		
C.V.C. - cămin de vizitare bransament și apometrie general apă potabilă		
rigola cu grila		
M.C. - gura de scurgere stradală, apă pluvială		
S.H.C. - separator hidrocarburi		
LEGENDA - REȚELE EDILITARE		
Extindere rețea apă potabilă, cond. PE-ID Dn 110mm, Pn10 bar		
- bransare de la rețeaua de apă din strada - Mircea Diaconu		
Bransamente apă rece propuse, cond. PEID Dn 20/25mm, Pn10		
Conducție distribuție apă rece, PEID Dn 20/25/32 mm, Pn10		
Extindere rețea de canalizare, KG-EM Dn 250 mm, SN8, pe str. Caiului și racordata la rețeaua de canalizare din DJ204E		
Conducție de canalizare, KG-EM Dn 110-160-200mm, SN8		
C.V.V. - Cămin de vizitare pe canalizarea stradală propusă		
C.V.R. - Cămin de vizitare și racord la canalizarea stradală propusă		

SUPRAFAȚA TOTALĂ TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z. S=15465.00 mp din care:	
CF 66382 - SC Escalator Cleaning SRL	S = 1465.00 mp
CF 66844 - Spinu Marin și Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela	S = 8774.00 mp
CF 68004 - Leu Marius, Varolomei Cristinel Stelian și Varolomei Irina, Budeanu Petres	S = 2451.00 mp
CF 67330 - Mordeanu Elena și Niculescu	S = 404.00 mp
CF 67331 - Baranu Flavius Ionuț și Manuella	S = 404.00 mp
CF 67242 - Petcu Ionuț	S = 400.00 mp
CF 67049 - Petcu Ionuț	S = 480.00 mp
CF 67265 - Oprea Maria	S = 637.00 mp
CF 67407 - Taban Corneliu	S = 450.00 mp

Municipiul Focsani, Zona Nord, T22, P62/13, P62/15, Nr. cad. 66382, 66844, 68004, 67330, 67331, 67242, 67049, 67265, 67407, judetul Vrancea
SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 15465.00 mp
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 55500.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				
Beneficiar: SC Escalator Cleaning SRL (CF 66382) Spinu Marin și Spinu Nicoleta, Dragomir Silviu Nicu și Dragomir Liliana Mihaela (CF 66844), Leu Marius, Varolomei Cristinel Stelian și Varolomei Irina, Budeanu Petres (CF 68004), Mordeanu Elena și Niculescu (CF 67330), Baranu Flavius Ionuț și Manuella (CF 67331), Petcu Ionuț (CF 67242), Oprea Maria (CF 67049), Taban Corneliu (CF 67407)				
Proiect Nr.: 651 / 2021				
Titlu Proiect: P.U.Z. modificator pentru construire bloc locuinte P+3E+4R si hotel P+4E+5R la P.U.Z. aprobat pentru construire locuinte colective, locuinte individuale si servicii complementare, aprobat prin H.C.L. 394/2019				
Faza: P.U.Z.				
Data: 2021				
REGLEMENTARI EDILITARE				