



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
03 IANUARIE 2024

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou» – municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, în suprafață de 1090 m².

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 163/ 03.01.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou» a societății Pif & Lms Company SRL, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 99910/06.10.2023 și adresa de completare înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 121858/04.12.2023;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 11 din 22.12.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 604 din 28.06.2023;

- 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 și completările 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 H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129 alin. (2), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația «PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou», municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, în suprafață de 1090 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou», municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, în suprafață de 1090 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 teritoriu), nr. 4 (Încadrare în zonă) nr. 5 (Analiza situației existente), nr. 6 (Reglementări urbanistice - Zonificare), nr. 7 (Profil longitudinal – str. Lupeni), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă), nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Echipare Edilitară), nr.

10 (Proprietate asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în teritoriu), nr. 4 (Încadrare în zonă) nr. 5 (Analiza situației existente), nr. 6 (Reglementări urbanistice - Zonificare), nr. 7 (Profil longitudinal – str. Lupeni), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă), nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Echipare Edilitară), nr. 10 (Proprietate asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.5. Celelalte prevederi ale Hotărârii de Consiliu Local nr. 57/27.02.2020 privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2817/11.01.2019 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Construire birouri și locuințe colective D+P+5E”, se mențin

Art.6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea PIF & LMS COMPANY SRL, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală și Direcția arhitectului șef.

**Inițiator proiect de hotărâre
P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă**

**Avizat,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță**

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 03 februarie 2024;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 29 februarie 2024.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 126910/ 14.12.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou”

Focșani, municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, în suprafață măsurată de 1090 m².

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Youplan Development SRL prin urbanist Timotei Fecioru, în calitate de elaborator al proiectului **”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou”**, ce se va realiza în municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, în suprafață măsurată de 1090 m², beneficiar: PIF & LMS COMPANY 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.

Conform PUZ **”Construire birouri și locuințe colective D+P+5E”**, aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020, terenul propus spre reglementare se află în subzonă propusă pentru locuințe colective și birouri, spații verzi, circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale. Prin noua documentație propusă spre aprobare se propune modificarea accesului aprobat inițial, celelalte reglementări se mențin. În acest sens a fost obținut avizul Inspectoratului de Poliție Județean Vrancea – Biroul Rutier, nr. 305917/10.10.2022.

În vederea executării lucrării P.U.Z. **”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou”** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 640 din 03.06.2022, de către Primăria Municipiului Focșani. În baza certificatului de urbanism menționat, a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat. Ulterior, după expirarea certificatului de urbanism inițial a fost emis un nou certificat de urbanism, respectiv certificatul de urbanism nr. 604 din 28.06.2023, cu același



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI**

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



documentației "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou", prin adresa nr. 72y/27.10.2022, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 116591/11.11.2022, clarifică faptul că reglementările propuse prin documentația menționată afectează doar terenul identificat cu numărul cadastral 56004 și argumentează soluția urbanistică aleasă.

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 Misăila

SECRETAR GENERAL

Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,

George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,

Ramona Ivan

INIȚIATOR PROIECT DE

HOTARARE,

PRIMAR,

Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,

SECRETARUL GENERAL AL

MUNICIPIULUI FOCSANI

Marta Carmen Ghiuța



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



MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 7ZY - DIN 2022

**REGULI GENERALE PRELUATE DIN HG 525/1996 PENTRU SUBZONA PROPUȘA
PENTRU LOCUINTE COLECTIVE ȘI BIROURI**

AMPLASAREA

**construcțiilor, în funcție de destinația acestora,
în cadrul localității**

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

1.3.7. Servicii.

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement (se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit; se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale).

ORIENTAREA

construcțiilor față de punctele cardinale

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.5. Zone rezidențiale.

2.1.5.1. Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35 %.

2.1.5.2. Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – 20 %.

2.1.5.3. Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – 40 %.

ACCESSE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Spații verzi și plantate

6.8. 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 m²/locuitor.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU" str. Lupeni - intravilan Focsani, mun. Focsani, judetul Vrancea, - zona reglementata pe o suprafata masurata de 1.090 (din acte 1.131 mp), constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Mun. Focsani).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL FOCSANI, JUD. VRANCEA aprobat prin HCL.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata masurata de **1.090 (din acte 1.131 mp)** conform extrasului de carte funciara, destinata modificarii accesului, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI.

POT propus = 40%, CUT propus - 3 si regimul de inaltime maxim D+P+5E, H max = 21m.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in intravilan Focsani, municipiul Focsani, strada Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea, NC 56004.

3.2. Functiunea existenta pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI ».

3.3. Zona in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune identica cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte colective.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

Amplasarea in interiorul parcelei**6.10** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Accese carosabile**

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

*Constructii de locuinte.**Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:*

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- *cate un loc de parcare la fiecare locuinta unifamiliale cu lot propriu;*

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente**

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele edilitare

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

8.5 Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 14m pentru cladiri izolate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m² pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m² pentru cladiri izolate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Spatii verzi si plantate**

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

Imprejmui

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

a) imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune schimbarea accesului. Pentru parcelele studiate nu se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea existenta se incadreaza in SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI.

11.2 In planşa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si planşa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim D+P+5E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare, gaz, electricitate, platforma precollectare deseuri menajere (cu pubele) – apa din retea, canalizare

SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI**CAP. 1 GENERALITATI**

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – locuinta colectiva;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

14. Functiuni complementare functiunii rezidentiale:

Sunt admise:

- servicii, locuinte colective si functiuni complementare;
- 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;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;

CAP 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune "SUBZONA PROPUA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI"**

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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
- autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retele edilitare

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

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

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)**

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 14.13m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 2.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 2.0m, respectand si reglementarile codului civil. Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **D+P+5E (demisol+ parter+ 5 etaje), Hmax =21m.**

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanata.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**22. CIRCULATII SI ACCESE**

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

22.2. Căile rutiere și accesul pietonal se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind stingerea în caz de incendiu și de protecție civilă.

22.4. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiela investitorilor. Accesul de pe stradă se face direct.

22.5. Spațiile destinate circulațiilor (alei interioare și accese auto) trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) și a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (în afara edificabilului propus, a spațiilor verzi și amenajărilor aferente, echipamente edilitare) să fie betonată/pavată pentru asigurarea fluxurilor de circulație corecte.

22.6. Circulația rutieră în incintă se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării investiției propuse se va face în afara spațiului public, obiectivul propus având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, descărcare, întoarcere și parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Prin reorganizarea accesului se adaugă față de locurile de parcare aprobate prin PUZ-ul precedent **3 locuri de parcare pentru automobile**. Astfel, se realizează 6 de locuri de parcare la sol și 12 locuri de parcare la demisolul clădirii, conform HCL 345/2019.

23.4. Se va avea în vedere amplasarea camerelor de locuit în cadrul funcționalului clădirii propuse astfel încât să fie la o distanță de cel puțin 5m față de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investiția propusă va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare realizate în sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități.

25.2. Este obligatorie asigurarea investiției propuse cu utilități, după disponibilitatea existentă în zonă: apă, canalizare, gaz, energie electrică și telecomunicații.

25.3. Direcția de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zonă permeabilă cu capacitate de absorbție a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea de SUBZONA PROPUȘA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE ȘI BIROURI - nu va propune divizarea parcelei.

26.2. Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă concomitent exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutele pe care le generează). Din acest punct de vedere parcela respectă condițiile de construibilitate: accesibilitate la

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbusrilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 26% din suprafata terenului.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU - PROIECT NR. 72Y - DIN 2022

28.6. Imprejmuirea pe latura posteriora, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta si cu soclu plin de maxim 60cm si va avea H max = 2.00 m.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1090	100	1090	100
SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI	1090	100.00	1090	100.00

(NC56004)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1090	100	1090	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	436.00	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	3270	-
REGIM DE INALTIME	D+P+5E		D+P+5E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	21 m.		21m.	
POT	40%		40%	
CUT	3		3	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI		SUBZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI	
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Ac _d =0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

Zona locuinte si functiuni complementare
POT propus = 40%, CUT propus = 3 si regimul de inaltime maxim D+P+5E, H max = 21m.



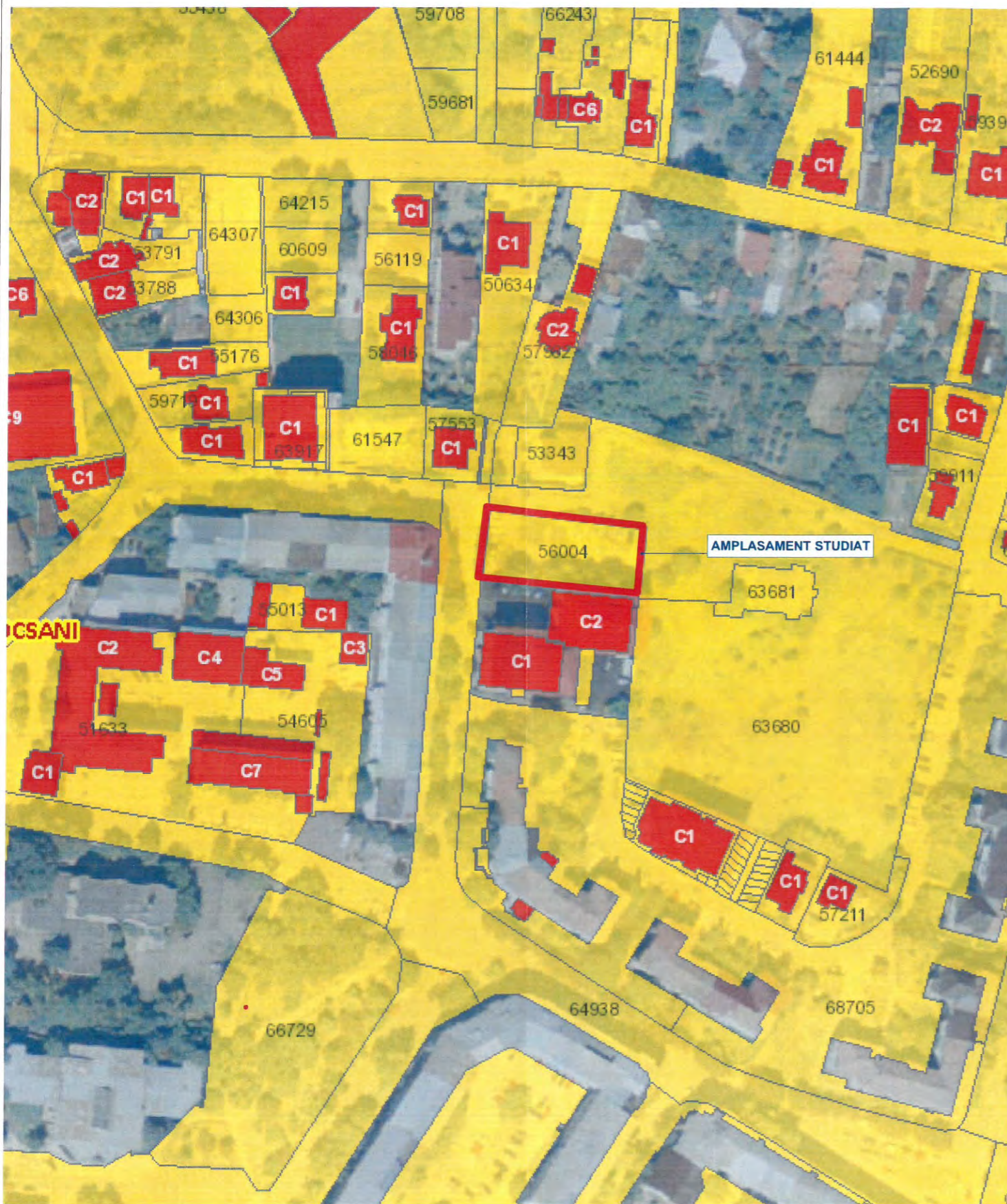
Intocmit,
Master urbanist Timotei Fecioru

PROIECTANT: **INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA**

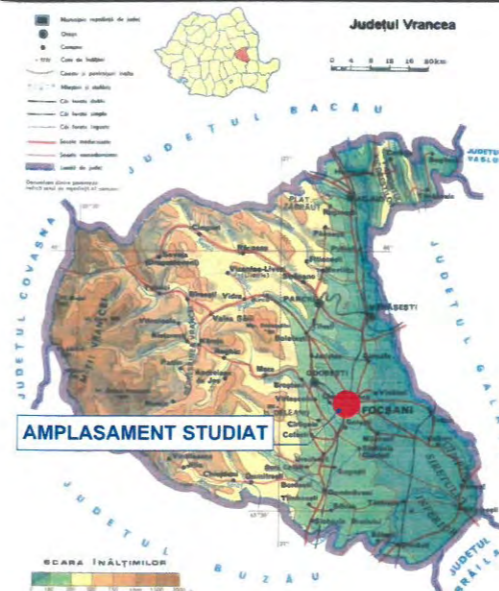
AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

R.L. - Iasi

1.0 INCADRARE IN TERITORIU - (NC56004)



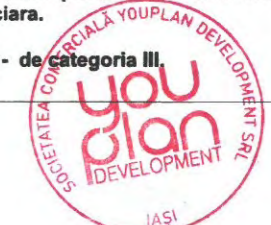
MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU



CONCLUZIE

Scopul PUZ este de modificare PUZ aprobat prin creare acces nou a unui teren in suprafata de - 1.131mp - conform acte, si 1.090 mp suprafata masurata, aflat in intravilan, format dintr-o singura parcela NC56004, in vederea construirii unei cladiri de birouri si locuinte colective.
 Terenul situat in intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9 , judetul Vrancea este proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

Terenul are acces la str. Lupeni - de categoria III.



**ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR**

**ANEXA 3 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRARE
 DIN 3.01.2024**

**INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISAILA**

**AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AI
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta**

YOUPLAN DEVELOPMENT
 dezvoltare sustenabila in infrastructura
 S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
 C.U.I 35108499,
 J27/688/09.10.2015
 adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
 telefon: +40743629312
 timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

**MODIFICARE PUZ
 APROBAT PRIN HCL
 NR. 57/27.02.2020
 PRIN CREARE
 ACCES NOU**

BENEFICIAR:
 SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan
 Focsani, Mun. Focsani, str.
 Lupeni, nr. 9, judetul
 Vrancea NC56004

INCADRARE IN
 TERITORIU

SCARA 1:20.000/4.000	DATA 2022
Proiect nr. 72Y	Faza PUZ
Plansa nr. 1.0	

CONCLUZIE

Terenul studiat se invecineaza cu terenuri arabile si zone cu locuinte individuale.

Terenul este deservit de str. Lupeni - de categoria III.



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000 DATA 2022

Proiect nr. 72Y	Faza PUZ	Plansa nr. 1.1
-----------------	----------	----------------

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

2.0 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - (NC56004)

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

CONCLUZIE

Terenul care a generat PUZ are 1.131mp (1.090 mp conform masuratori) si este format dintr-o singura parcela - NC56004 - Terenul este situat in intravilan Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea.
Accesul pe amplasament se realizeaza la est, din str. Lupeni - de categoria III.
Terenul este amplasat in zona estica a Mun. Focsani, in vecinatatea unor terenuri virane si a unor zone cu locuinte colective.
Terenul are acces la rețeaua electrica, apa, gaz si canalizare. Amplasamentul prezinta potential pentru dezvoltarea unei zone de locuinte colective, intrucat e amplasat in SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI. Prin PUZ se propune modificarea PUZ aprobat prin crearea accesului nou in vederea construirii unei cladiri de birouri si locuinte colective.

INDICATORI URBANISTICI
SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

1	2	1	Suprafata teren = 1.090 mp.
2	3	2	POT = 40%
3	4	3	CUT = 3
4		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = D+P+5E



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustinabila in arhitectura si urbanism
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I. 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru
PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru
DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

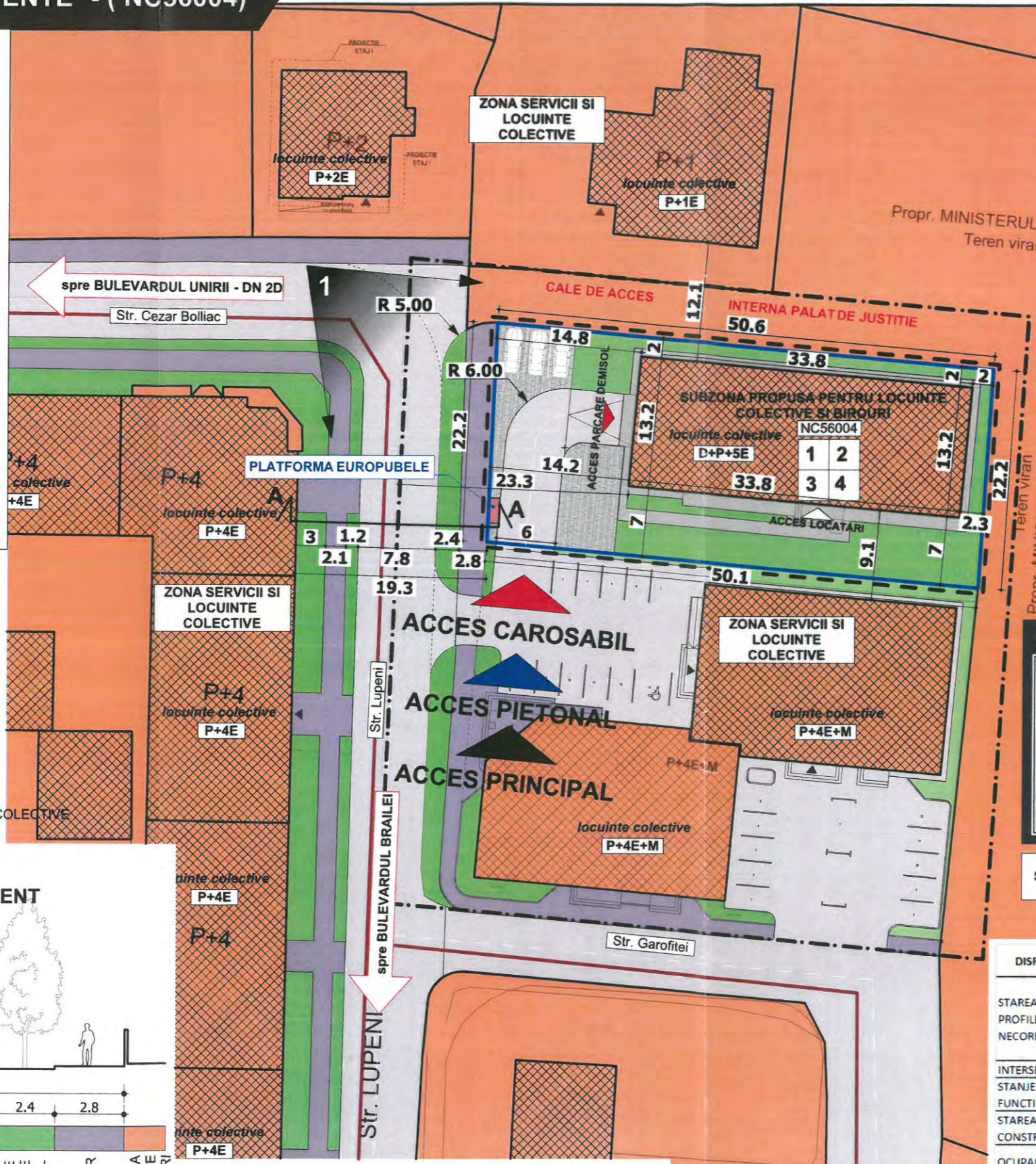
MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

SCARA 1:200, 1:500	DATA 2022
Proiect nr. 72Y	Faza PUZ
Plansa nr. 2.0	

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - - - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC56004)
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
 - SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
 - STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA - ASFALT
 - ▲ ACCES PRINCIPAL
 - ▲ ACCES PIETONAL
 - ▲ ACCES CAROSABIL
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI
 - CLADIRI EXISTENTE INVECINATE
- ANALIZE**
- ▶ PUNCTE REALIZARE FOTOGRAFII

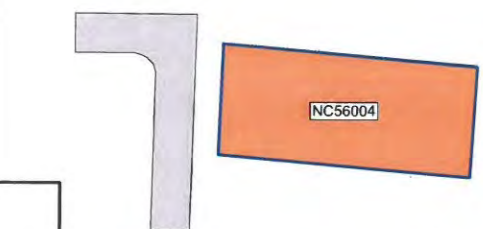


CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
30	468725.840	670957.630	50.131
6	468719.510	671007.360	20.811
7	468698.767	671005.676	50.425
1	468703.387	670955.463	22.557

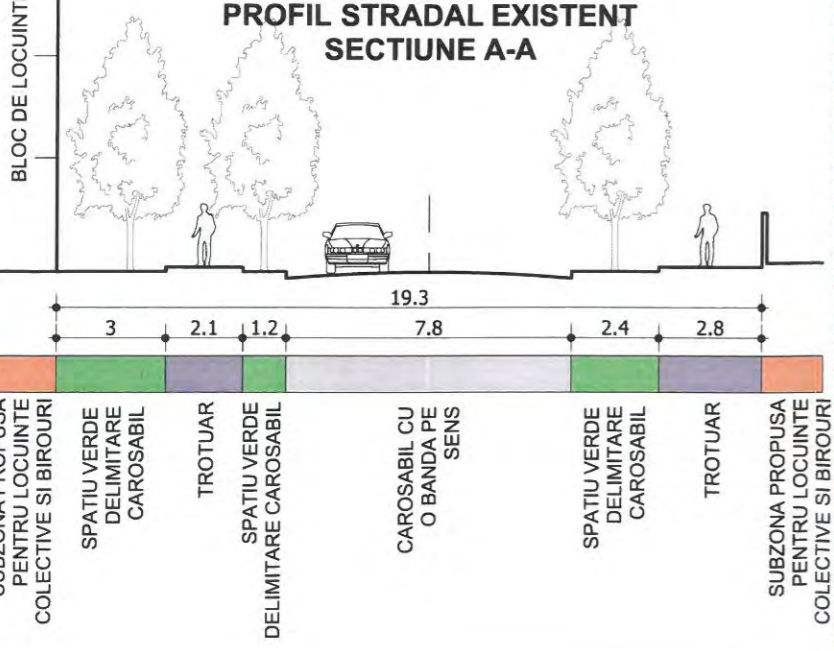
S(1)=1090mp P=143.925m

SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 4069mp
SUPRAFATA MASURATA TEREN PUZ = 1090 mp
SUPRAFATA DIN ACTE TEREN PUZ = 1131 mp



- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- DRUM EXISTENT
- SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

(STR. LUPENI)
PROFIL STRADAL EXISTENT
SECTIUNE A-A



FOTOGRAFIE DIN PUNCTUL 1.

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - (NC56004)

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC56004)

CIRCULATII

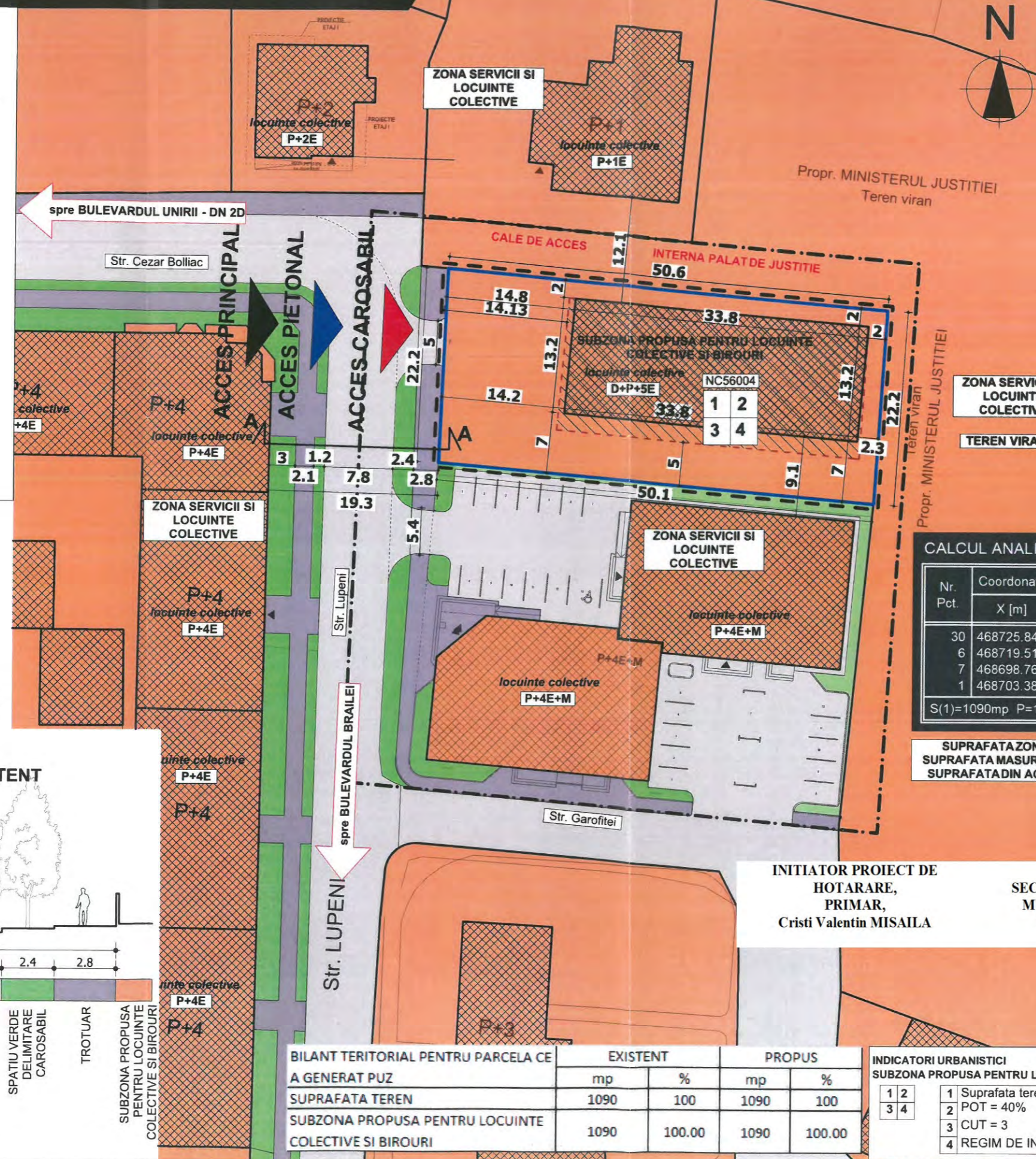
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL
- RETRAGERI

FUNCTIUNI EXISTENTE

- SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI
- CLADIRI EXISTENTE INVECINATE



CONCLUZIE

Edificabilul urmareste retragerea minima de 2m fata de limita laterala nordica, 5m fata de limita laterala sudica, 2m fata de limita laterala sudica si 14.13m fata de frontul stradal (aliniament - Str. Lupeni), respectand recomandarile codului civil.

Funciuni propuse:

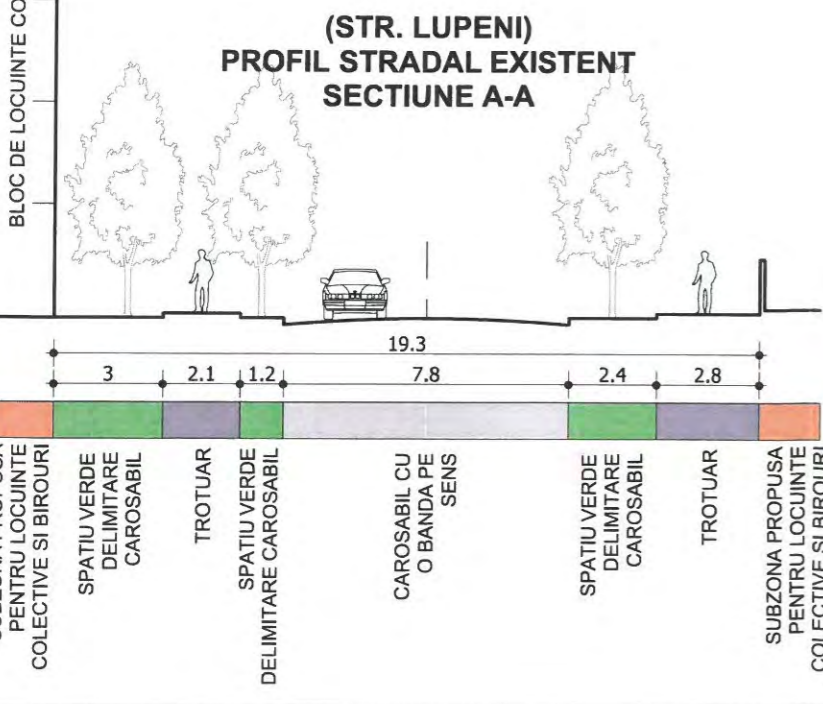
1. SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

Utilizari permise:

- servicii, locuinte colective si functiuni complementare;
- 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;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;

Indicatori fizici propusi:

- S teren - 1.090 mp
- POT - 40%
- CUT - 3
- REGIM DE INALTIME MAXIM: D+P+5E
- Suprafata construita maxima = 40% din suprafata parcelei



CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
30	468725.840	670957.630	50.131
6	468719.510	671007.360	20.811
7	468698.767	671005.676	50.425
1	468703.387	670955.463	22.557

S(1)=1090mp P=143.925m

SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 4069mp
SUPRAFATA MASURATA TEREN PUZ = 1090 mp
SUPRAFATA DIN ACTE TEREN PUZ = 1131 mp

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ

	EXISTENT		PROPU S	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1090	100	1090	100
SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI	1090	100.00	1090	100.00

INDICATORI URBANISTICI SUBZONA PROPU SA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

1	Suprafata teren = 1.090 mp.
2	POT = 40%
3	CUT = 3
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = D+P+5E

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

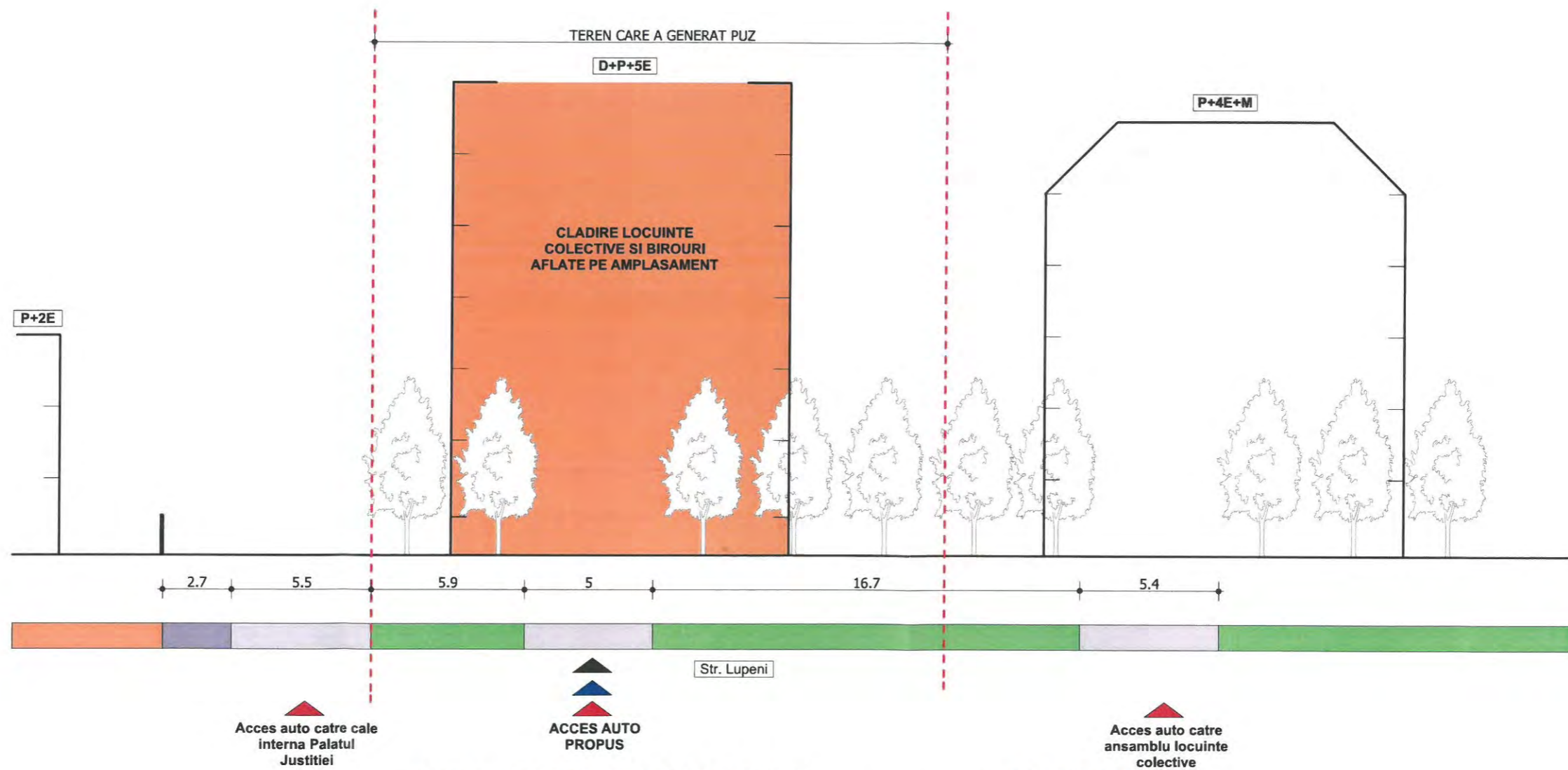
SCARA 1:500, 1:200	DATA 2022
Proiect nr. 72Y	Faza PUZ
Planşa nr. 3.0	

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 3.01.2024



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustinabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

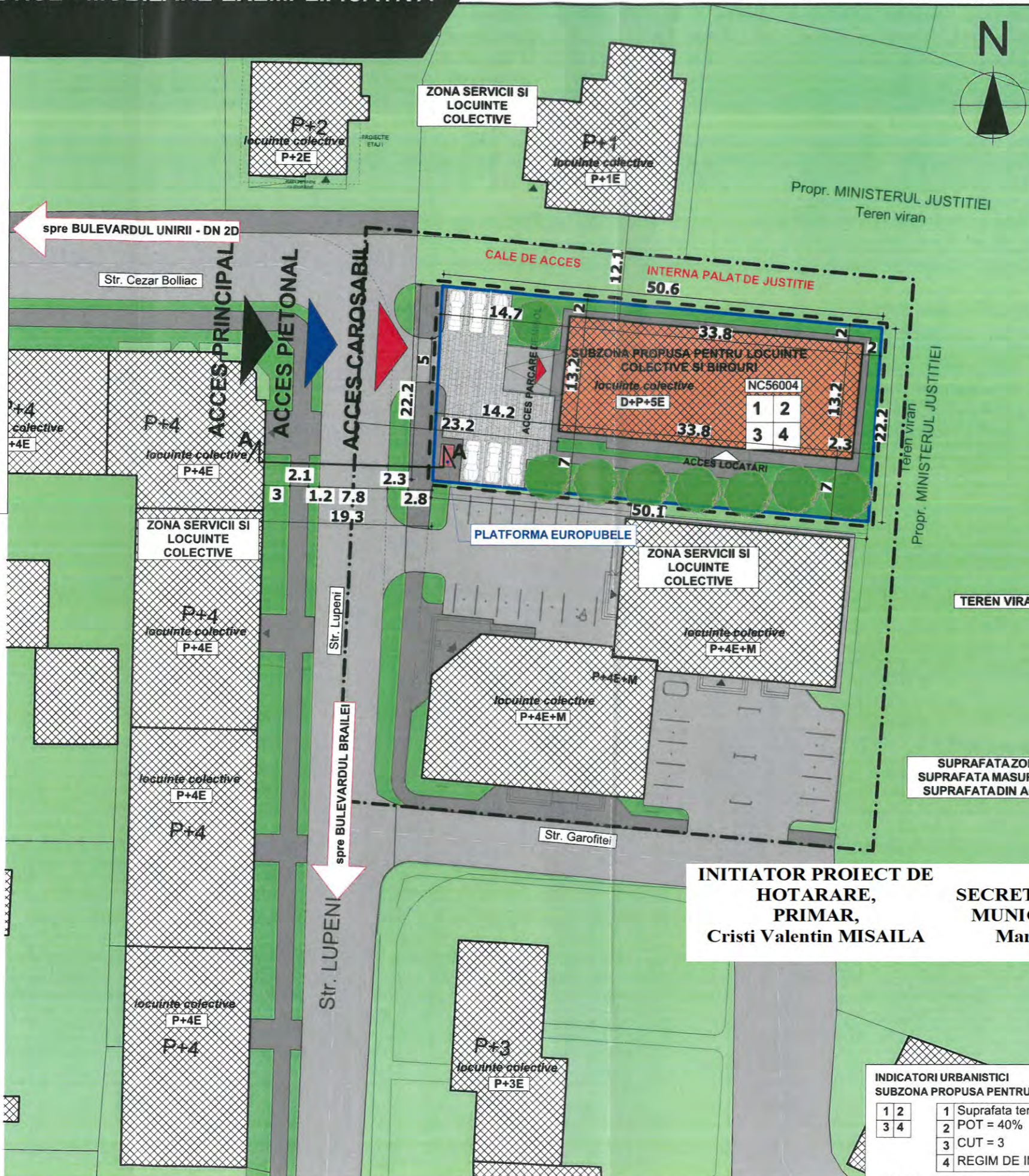
PROFIL LONGITUDINAL STRADA LUPENI

SCARA 1:200	DATA 2022
Proiect nr. 72Y	Faza PUZ
Plansa nr. 3.1	

4.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA
- (NC56004)

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC56004)
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
 - SPATIU VERDE DELIMITARE CAROSABIL
 - ACCES PRINCIPAL
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSABIL
- OCUPAREA TERENULUI**
- TEREN CONSTRUIT/NECONSTRUIT PE PARCELE INVECINATE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ALEE CAROSABILA/PIETONALA PE LOT
 - ZONA SPATIU VERDE PE LOT
 - TROTUAR DE GARDA



CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este destinat unei zone de locuinte colective si birouri.
Amplasamentul are acces la Str. Lupeni - categoria III. Parcarea autovehiculelor va fi rezolvata pe lot.
Terenul are o suprafata de 1.131mp. si este format dintr-o singura parcela: - NC56004 - 1.090mp.

Zona servicii si locuinte colective:
POT max propus = 40%,
CUT maxim propus = 3
regim maxim de inaltime D+P+5E

Terenul va avea asigurat accesul la rețeaua de electricitate, apa, gaz si canalizare.

Funcțiune propusa:
1. SUBZONA PROPUȘA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

- Utilizari permise:
- servicii, locuinte colective si functiuni complementare;
 - 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;
 - accese carosabile, pietonale, parcaje;



SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 4069mp
SUPRAFATA MASURATA TEREN PUZ = 1090 mp
SUPRAFATA DIN ACTE TEREN PUZ = 1131 mp

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

INDICATORI URBANISTICI
SUBZONA PROPUȘA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

1	2	1	Suprafata teren = 1.090 mp.
3	4	2	POT = 40%
		3	CUT = 3
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = D+P+5E

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESEINAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL

AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

SCARA 1:500	DATA 2022
Proiect nr. 72Y	Faza PUZ
	Plansa nr. 4.0

5.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA - (NC56004)

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este deservit de rețeaua publică de energie electrică și telecomunicații.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua publică.

Apa potabilă va fi asigurată din rețea.

INDICATORI URBANISTICI
SUBZONA PROPUȘA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE ȘI BIROURI

1	2	1	Suprafața teren = 1.090 mp.
2	3	2	POT = 40%
3	4	3	CUT = 3
4		4	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM = D+P+5E



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabilă în arhitectură și urbanism
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iași, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iași
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru
PROIECTAT
ing. Timotei Popa
DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

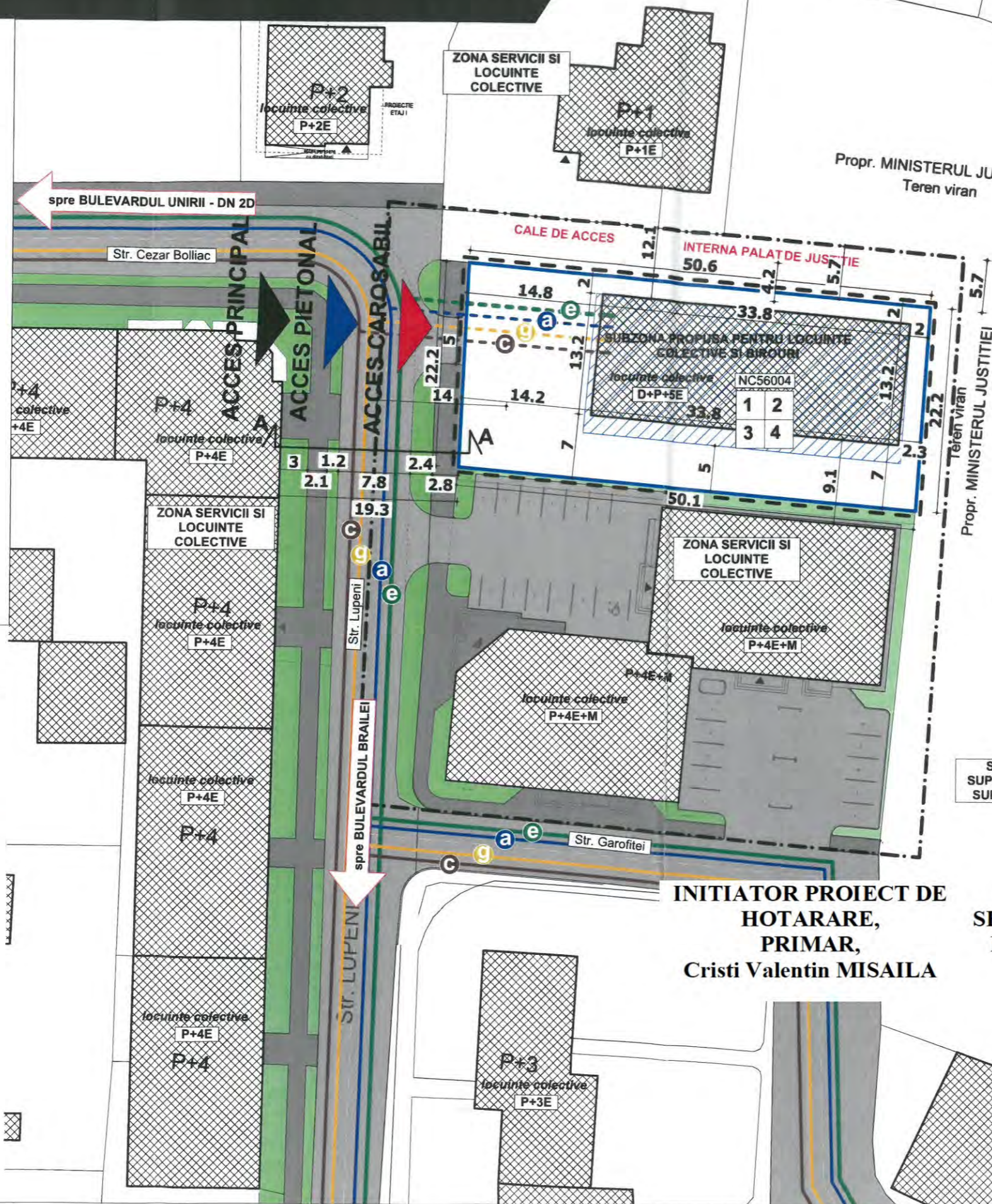
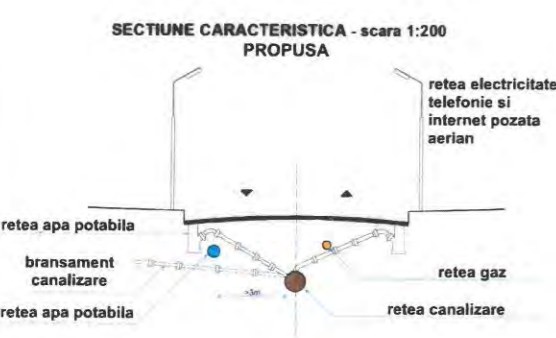
MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA

SCARA 1:500	DATA 2022
Proiect nr. 72Y	Faza PUZ
	Plansa nr. 5.0

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC56004)
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
 - SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
 - ACCESPRINCIPAL
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSABIL
- REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL
- REGLEMENTARI EDILITARE**
- RETELE EDILITARE EXISTENTE
- RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
 - RETEA GAZ
- RETELE EDILITARE PROPUSE
- RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
 - RETEA GAZ



TEREN VIRAN

SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 4069 mp
SUPRAFATA MASURATA TEREN PUZ = 1090 mp
SUPRAFATA DIN ACTE TEREN PUZ = 1131 mp

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

6.0 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR - (NC56004)

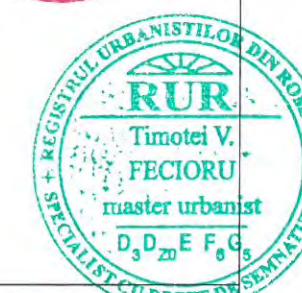
MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ in scopul modificarii PUZ aprobat prin creare acces nou in vederea construirii unei cladiri de birouri si locuinte colective, se afla in proprietatea privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara.

INDICATORI URBANISTICI SUBZONA PROPUISA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI

1	2	1	Suprafata teren = 1.090 mp.
3	4	2	POT = 40%
		3	CUT = 3
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = D+P+5E



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru
PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru
DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

BENEFICIAR:
SC PIF & LMS COMPANY SRL
AMPLASAMENT: intravilan Focsani, Mun. Focsani, str. Lupeni, nr. 9, judetul Vrancea NC56004

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

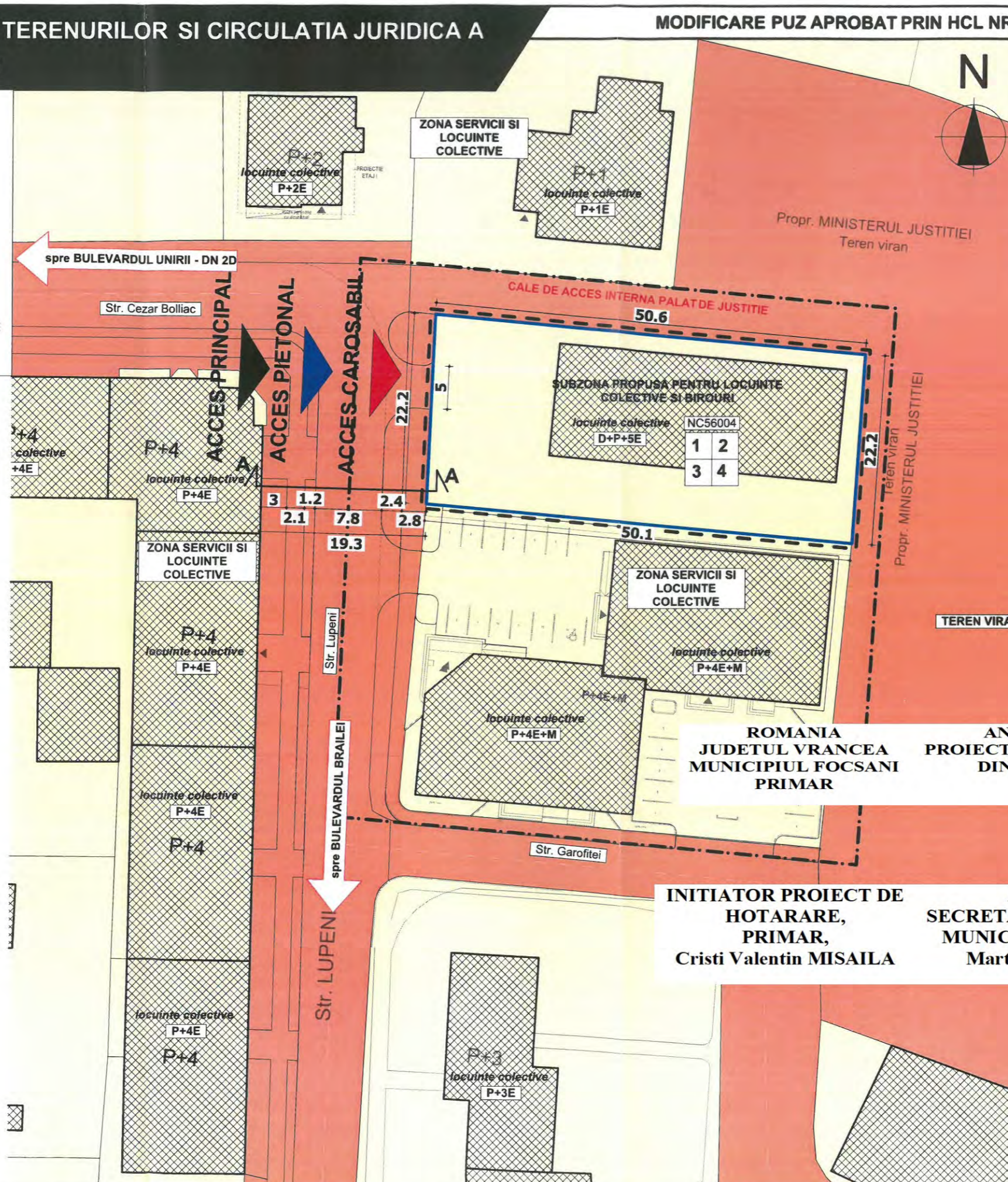
SCARA 1:500 DATA 2022

Proiect nr. 72Y Faza PUZ Plansa nr. 6.0

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC56004)
- DOMENIUL PUBLIC**
- PROPRIETATEA PUBLICA DE INTERES LOCAL - STRAZI, INSTITUTII PUBLICE
- DOMENIUL PRIVAT**
- PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE, TEREN STUDIAT

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

- RETELE EDILITARE
- DRUM PROPUIS
- STR. LUPENI



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 10 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 3.01.2024

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană –
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
NR. 163/ 03.01.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou” - municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004

Prin cererea societății Pif & Lms Company SRL, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 99910/06.10.2023 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru ” PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou” - municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004

Planul Urbanistic Zonal ”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou” - municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 20.12.2023.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 604 din 28.06.2023 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.12.2023.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind ”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou” - municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004

ARHITECT ȘEF
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 167/03.01.2024

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal aprobarea Planului Urbanistic Zonal "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou"- municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. **163/ 03.01.2024** și faptul că în ședința CTATU din 20.12.2023 documentația "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou" a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.12.2023, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 20.12.2023 a fost aprobat atât Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 pentru documentația P.U.Z: «PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou», cât și documentația de tip P.U.Z.

Prin documentația de urbanism menționată se propune modificarea accesului aprobat inițial. Astfel prin Planul Urbanistic Zonal "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou" se propune realizarea accesului din strada Lupeni, cu respectarea avizului Inspectoratului de Poliție Județeană Vrancea – Biroul Rutier. Celelalte reglementări aprobate inițial prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 57/27.02.2020 privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2817/11.01.2019 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire birouri și locuințe colective D+P+5E" se mențin.

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 604 din 28.06.2023, emis de Primăria municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.12.2023.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou" - municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004.

PRIMAR
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 177/ 03.01.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou" - municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou", municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 167/03.01.2024, facem următoarele precizări:

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, respectiv societatea Pif & Lms Company SRL a solicitat emiterea avizului Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2023 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 11 din 22.12.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

La sediul Primăriei municipiului Focșani au fost înregistrate observații cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism. Tribunalul Vrancea transmite observații cu privire la propunerea noului acces, considerând faptul că propunerea de amenajare a accesului din strada Lupeni nr. 9 încalcă dreptul de proprietate al statului, creându-se o confuzie asupra limitei de proprietate dintre cele două parcelele. Acest aspect a fost clarificat de către elaboratorul documentației.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 126910/14.12.2023 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data 20.12.2023, în cadrul ședinței specifice.

Terenul în suprafață de 1090 m², identificat cu numărul cadastral 56004 situat pe strada Lupeni nr. 9 se află în proprietatea privată a societății Pif & Lms Company SRL. Imobilul se învecinează: la nord – proprietate ce aparține Ministerului Justiției, la sud – bloc de locuințe, la est – teren ce aparține Ministerului Justiției, la vest – strada Lupeni.

Conform PUG/2000 și PUZ "Construire birouri și locuințe colective D+P+5E", aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020, terenul se află în subzonă propusă pentru locuințe colective și birouri, spații verzi și circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale.

Prin documentație se propune modificarea accesului inițial, aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou. În acest sens, accesul se va realiza din strada Lupeni, conform planșei ”Reglementări Urbanistice – Zonificare”, cu respectarea avizului Inspectoratului de Poliție Județean – Poliția Municipiului Focșani – Biroul Rutier.

Celelalte reglementări aprobate prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 57/27.02.2020 se mențin.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1214 din 16.11.2022, valabil până la data de 16.11.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în condițiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 126910/14.12.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”PUZ – Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou”- municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004

ARHITECT ȘEF
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

Către

[conducătorul autorității administrației publice emitente*

Nr. din 20



NR: 99910

DATA: 06/10/2023

COD: 6421E

CERERE

pentru emiterea avizului de Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Subsemnatul*1) Doamna Raluca CNP, cu domiciliul*2) în județul, municipiul/orașul/comuna, satul, sectorul, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap. telefon/fax, e-mail

în calitate de/reprezentant al SC DIGITAL COMPANY S.R.L. 1844456

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3) AVIZ ACCES, generat de imobilul*4) BLOC LOCUINTE

Anexez la prezenta cerere:

Acorduri, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

Acorduri, studii solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

Taxa R.U.R.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(d) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a

propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate

d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu. 53 lei

Notă: se va prezenta actul de identitate a solicitantului/C.U.I și Act de proprietate și /sau certificat de moștenitor după caz, în vederea fotocopierii/scanării.

Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt preluate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (U.E) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, de asemenea îmi exprim consimțământul pentru solicitarea copiilor de pe avize, extraselor sau alte documente care au fost emise de către alte instituții publice.

Timp completare cerere 3-5 min.

Semnătura**

.....

-
- *1) Numele și prenumele solicitantului:
 - persoană fizică; sau
 - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
 - *2) Adresa solicitantului:
 - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
 - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
 - *3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
 - *4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

*) Se completează, după caz:

- Președintele Consiliului Județean
- Primarul municipiului București;
- Primarul municipiului
- Primarul orașului
- Primarul comunei

***) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

Cod F 261



05.12.2023
13h7

Catre
PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSA



NR: 121858
DATA: 04/12/2023
COD: 79922

- Ref. adresa 118159 din 21.11.2023

Subscrisa PIF&LMS COMPANY S.R.L., cu sediul in Focsani str. Nicolae Balcescu nr. 1A, jud Vrancea, avand CIF RO 18774756 , inregistrata la ORC Vrancea sub nr. J39/463/2006, reprezentata de administrator Paltinus Florin, in calitate de beneficiar pentru documentatia *MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU* , in vederea analizarii lucrarii in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, va inaintam urmatoarele completari:

- Documentatie in format dwg, realizat in coordonate, in sistemul national de referinta Stereo 1970.

Cu stima,

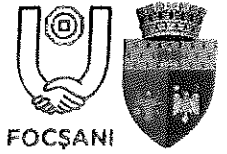
Paltinus Florin

Administrator P.I.F. & L.M.S. COMPANY S.R.L.





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail:
primarie@focsani.info



Arhitect-șef



Nr: 121858
An: 2023
Cod: 16991A

Ca urmare a cererii adresate de*1) PIF&LMS
COMAPNY SRL , cu domiciliul/sediul*2) în județul
municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -,
Strada NICOLAE BALCESCU nr. 1 a , bl. 1 a , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -,
înregistrată la nr. 121858 din 04.12.2023 ,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 11 din 22.12.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou**
generat de imobilul*4) **municipiul Focsani, strada Lupeni nr.9, pe terenul în suprafață măsurată de 1090 mp (din acte 1131 mp), identificat cu numărul cadastral 56004**

Inițiator: **Pif & Lms Company prin Păltinuş Florin**

Proiectant: **You Plan Development SRL prin master urbanist Timotei Fecioru**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **master urbanist Timotei Fecioru**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Conform PUG /2000 și PUZ**

"Construire birouri și locuințe colective D+P+5E", aprobat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020, terenul se află în subzonă propusă pentru locuințe colective și birouri, spații verzi, circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale. Imobilul - teren analizat, în suprafață totală măsurată de 1.090,0 mp. (din acte 1131 mp) este proprietatea SC PIF&LMS COMPANY SRL cu categoria de folosință "arabil", are ca vecinătăți la Nord - proprietate particulară ce aparține Ministerului Justiției, la Sud - bloc de locuințe, la Est - terenul Ministerului Justiției, la Vest - str. Lupeni

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR **locuințe colective și birouri;**
- regim de construire: **spații verzi, circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale;**
- funcțiuni predominante: **locuințe colective și birouri, spații verzi, circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale;**
- H max = **21 m;**
- POT max = **40%;**
- CUT max = **3;**
- retragerea minimă față de aliniament = **12,0 m conform planșei de Reglementări;**
- retrageri minime față de limitele laterale = **2,0 m conform Codului Civil, cu respectarea OMS 119/2014;**
- retrageri minime față de limitele posterioare = **2,0 m conform Codului Civil, cu respectarea OMS 119/2014**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR **locuințe colective și birouri, ;**
- regim de construire: **D+P+5E;**
- funcțiuni predominante: **locuințe colective și birouri, spații verzi, circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale;**
- H max = **21 m;**
- POT max = **40%;**
- CUT max = **3;**

- retragerea minimă față de aliniament = **12,0 m conform planșei de Reglementări**
- retrageri minime față de limitele laterale = **2,0 m conform Codului Civil, cu respectarea OMS 119/2014;**
- retrageri minime față de limitele posterioare = **2,0 m conform Codului Civil, cu respectarea OMS 119/2014;**
- circulații și accese: Prin documentația de urbanism se propune modificarea accesului inițial, aprobat prin H.C.L nr.57/27.02.2020 prin creare acces nou. În acest sens, accesul se va realiza din strada Lupeni, conform planșei "Reglementări", cu respectarea avizului Inspectoratului de Poliție Județeană Vrancea - Biroul Rutier
- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord din rețeaua publică, evacuarea apelor uzate se va face prin racorduri la rețeaua de canalizare. Canalizarea apelor menajere se va realiza la rețeaua publică existentă în zonă. Energia electrică pentru obiectiv se va soluționa prin racord la rețelele existente în apropiere, de asemenea și bransamentul la instalația de gaze. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unor centrale termice proprii cu funcționare pe combustibil gazos sau electric.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.12.2023** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **604** din **28.06.2023**, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

**Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban**

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acestora, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

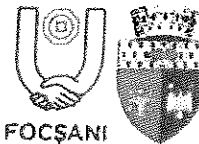
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail:
primarie@focsani.info



Nr: 69353
An: 2023
Cod: 9F842

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin MIHAILĂ

Ca urmare a cererii adresate de*1) PIF & LMS COMPANY SRL, cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul Focșani, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada NICOLAE BALCESCU nr. 1 a , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 69353 din 07.07.2023 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 8 din 26.07.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou

generat de imobilul*4) municipiul Focșani, str. Lupeni nr. 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56004, în suprafață măsurată de 1090 mp (din acte 1131 mp), cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de teren ce aparține Palatului de Justiție, la sud de locuințe colective, la est de teren ce aparține Palat de Justiție, la vest de

str. Lupeni

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Prin documentația PUZ "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 57/27.02.2020 prin creare acces nou" se propune schimbarea accesului la terenul reglementat prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020, respectiv relocarea accesului pe latura de vest, la cel puțin 3 m de colțul de nord a terenului identificat cu numărul cadastral 56004, conform avizului Inspectoratului de Poliție Județean Vrancea - Biroul Rutier nr. 305917/10.10.2022

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Se mențin indicatorii urbanistici aprobați prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 privind PUZ "Construire birouri și locuințe colective D+P+5E"

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teren se va realiza din partea de vest, din strada Lupeni, cu respectarea avizului IPJ VN nr. 305917/10.10.2022. Celelalte reglementări aprobate prin H.C.L. nr. 57/27.02.2020 se mențin

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 640 din 03.06.2022 și nr. 604 din 28.06.2023, emise de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea și Consultarea publicului se va realiza conform HCL nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

Inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site-ul primăriei municipiului Focșani, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 604 din 28.06.2023, emis de Primăria municipiului Focșani.

Achitat taxa de 53 lei, conform Chitanței nr.51591 din 27.07.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.07.2023.

**Arhitect șef,
George - Daniel Păduraru - Coban**

R.L. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică, sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

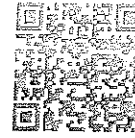
*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului.....;
- Primăria Orașului.....;
- Primăria Comunei.....;

***) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București,
- Primar.

****) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



Nr: 60951
An: 2023
Cod: 7A51E

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 604 din 28.06.2023

În scopul: **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU**

Ca urmare a cererii adresate de **SC PIF& LMS COMPANY SRL PRIN REPREZENTANT PĂLTINUS FLORIN** cu sediul în județul VRANCEA, municipiul FOCSANI satul , , sectorul -, cod poștal -, strada NICOLAE BALCESCU , nr. 1 A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax , email -, înregistrată la nr. 60951 din 14.06.2023, pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul VRANCEA, municipiul Focsani, strada Lupeni, nr. 9, sau identificat prin CF 56004 nr. topografic T. 173, P. 9106, nr. cadastral 56004 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Focsani nr. 36/30.03.2000 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilanul municipiului Focsani, strada Lupeni, nr. 9, în suprafață măsurată de 1090 mp (din acte: 1131 mp) este proprietatea SC PIF & LMS COMPANY SRL, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 19/4.01.2017 și a înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 62653/14.06.2023. Pe terenul cu nr. cadastral 56004 se află în curs de edificare o construcție autorizată prin Autorizația de Construire nr. 352/26.08.2021 având scopul de "Construire birouri și locuințe colective D+P+5E" cu o suprafață construită la sol de 434,2 mp și suprafață desfășurată de 3111 mp. Imobilul nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 62653/14.06.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie arabil.
Destinația stabilită: conform PUG/2000 - UTR 6, IS 6 și PUZ "CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E" aprobat prin HCL nr. 57/27.02.2020, terenul se află în subzonă propusă pentru locuințe colective și birouri, spații verzi, circulație carosabilă, parcaje, trotuare și alei pietonale și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei "B".

Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focsani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018.

Propunere: **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU**

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Lucrările solicitate de "MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/2020 PRIN CREARE ACCES NOU" se va putea realiza după modificarea documentației de urbanism (PUZ aprobat cu HCL nr. 57/27.02.2020), cu privire la crearea unui nou acces.

Modificarea PUZ-ului se face după obținerea unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată și aprobat de către Primarul localității, conform Legii nr. 350/2001, republicată.

Indicatorii urbanistici, conform PUZ aprobat sunt:

- Regim de înălțime D+P+5E, H maxim cornișă 21 m;
- Procentul maxim de ocupare al terenului este POT max. = 40%;
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului este CUT max. = 3,0;
- Retragera construcției față de aliniament va fi la 14,13 m față de str. Lupeni și față de limitele laterale și posterioare la 2,00 m.

Se vor asigura locuri de parcare conform art.3 din HCL nr. 57/27.02.2020 de aprobare a PUZ-ului și spații verzi conform anexei din HGR 525/1996, accesul se va face pe terenul cu nr.cad. 9319/1-9319/2-9375/2N conform art.3 din HCL nr.57/27.02.2020. De asemenea se va asigura un spațiu de joacă pentru copii, conform OMS nr. 119/2014. Dezvoltatorul are obligația să asigure, pe cheltuiala proprie, echiparea străzilor cu utilități până la punctul de descărcare. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de "drum" ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse, conform art. 3 din HCL nr. 394/29.08.2019. Beneficiarul poate solicita consultarea PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 394/29.08.2019 și reglementările aferente la sediul Primăriei municipiului Focșani. La modificarea PUZ se vor prelua condițiile din avizele și acordurile solicitate și se vor respecta condițiile ce vor fi menționate în avizul prealabil de oportunitate. Primaria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local a municipiului Focșani a raportului informării și consultării publicului, conform HCL nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Inițiatorul PUZ-ului are obligația de a respecta etapele prevăzute în vederea aprobării PUZ -ului, va consulta publicul respectând metodologia aprobată, va anunța pe situl primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ-ului.

Avizele și acordurile, favorabile, în termen de valabilitate, obținute în baza certificatului de urbanism nr. 640/03.06.2022, pentru același obiectiv și același amplasament, se mențin.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 57/27.02.2020 PRIN CREARE ACCES NOU

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfăcerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) :

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă canalizare gaze naturale
 telefonizare alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz de oportunitate;

CTATU - aviz PUZ;

Avizul Poliției Municipiului Focșani - Serviciul Rutier - pentru acces nou;

Acordul Direcției de Dezvoltare Servicii Publice - pentru acces nou;

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 1 și 2; Documentație de urbanism PUZ și RLU în format digital și analogic ex. complete conf. norme aplicare Lg. 350/2001; Dovada RUR;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) documente de plată ale următoarelor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii:

PRIMAR,
Cristi Valentin Misiuță

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban.

ȘEF SERVICIU
Andreea Cherciu

ÎNTOCMIT
Ioana Haniu

Achitat taxa de 18 lei, conform Chitanței nr. 46150 (1) din 14.06.2023

Achitat taxa de urgență de lei, conform Chitanței nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de _____