ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
14 MARTIE 2025

privind aprobarea Raportului Informării şi Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 23475/13.03.2025;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» a doamnei Istudor Gina și a domnului Goleanu Iulian, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 3404/16.01.2025 și adresa de completare nr. 14372/14.02.2025;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 1 din 12.03.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism și Certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024;
- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism din municipiul Focşani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;
- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparenţa decizională în administraţia 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 şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare şi ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările şi 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. 20314/05.03.2025 privind documentaţia «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2, conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Situația

existentă), nr. 6 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 7 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 8 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 9 (Circulația terenurilor), nr. 10 (Reglementări edilitare) și nr. 11 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Autorizaţiile de construire pentru clădirile cu destinația de comerț, prestări servicii și depozit se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de receptie la terminarea lucrarilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) şi (2), art. 27 alin. (2) lit.a) şi b) şi alin. (3), art. 28 alin. (1) şi (2) din HGR 525/1996.

Art.4. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Situația existentă), nr. 6 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 7 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 8 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 9 (Circulația terenurilor), nr. 10 (Reglementări edilitare) și nr. 11 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către doamna Istudor Gina și domnul Goleanu Iulian, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focşani, prin Serviciul juridic și administraţie publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Agricultură.

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:
- Direcţia arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 14 martie 2025;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 29 mai 2025.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță

Nr. 20314/ 05.03.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentaţia
Plan Urbanistic Zonal
"Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinaţie de comerţ, prestări servicii şi depozitare"
Municipiul Focşani, zona nord, T. 9, P.27, 28, 29, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafaţă de 39 984 m^2

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinaţie de comerţ, prestări servicii şi depozitare", beneficiar: Istudor Gina şi Goleanu Iulian, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54344, T. 9, P. 27, 28, 29, în suprafaţă de 39 984 m^2, s-a procedat la informarea şi consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2701/2010, şi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism din municipiul Focşani.

În vederea iniţierii documentaţiei de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024, cu scopul "Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinaţie de comerţ, prestări servicii şi depozitare", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenţiei de elaborare a planului urbanistic zonal şi, ulterior, obţinerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menţionat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 2 din 31.05.2025.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focşani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focşani sub nr. **28139/18.03.2024** cât şi anunţul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. **55351/06.06.2024.** S-a procedat la afişarea la avizierul Primăriei Municipiului Focşani şi s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focşani solicitată prin referatele interne **nr. 28930/19.03.2024** şi **nr. 58048/14.06.2024.** Astfel, aceste tipuri de afişaje – la avizier şi pe website – au fost afişate în perioada **20.03.2024 – 20.04.2024** (model panou 1) **şi 17.06.2024 – 17.07.2024** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele nunţuri-panouri au fost afişate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija şi pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea şi consultarea publicului cu privire la existenţa lucrării P.U.Z. prin afişarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 şi panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afişajului a fost **18.03.2024** (model 1) şi **06.06.2024 (model**

2) iar perioada afişării a fost **18.03.2024 – 11.04.2024 (panou 1) şi 06.06.2024 – 29.06.2024** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **20.03.2024 – 04.03.2025**, pe website-ul Primăriei Focşani, la secţiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară " "Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinaţie de comerţ, prestări servicii şi depozitare". Anunţăm prin prezentul Raport de informare şi consultare a publicului că procesul de informare şi consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea şi consultarea publicului, pentru panou model 1 şi 2. Prin adresele nr. 31243/26.03.2024, 31254/26.03.2024, 31382/26.03.2024, 31330/26.03.2024 şi 31259/26.03.2024 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenţi asupra intenţiei de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menţionat mai sus. Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focşani, observaţii, propuneri sau obiecţiuni cu privire la intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focşani - Direcţia Arhitectului Şef – Compartimentul PUG/PUZ/PUD.

Drept pentru care supunem atenţiei Consiliului Local al Municipiului Focşani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării şi Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării şi Consultării Publicului analizarea documentaţiei a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misaila

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ŞEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 2 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

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

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI DEPOZITARE**
- Amplasament: - **Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **861 / 2024**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		**Responsabil**	**Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)**
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		**Responsabil**	**Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)**
C2.1.	Cheltuieli pentru realizarea in sistem local al retelei de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru realizarea in sistem local al retelei de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la reteua de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	25 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		**Responsabil**	**Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)**
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	35 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

Nr. 46 23.12.2021

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

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

REGULAMENT DE URBANISM

- **ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI DEPOZITARE**
- **Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

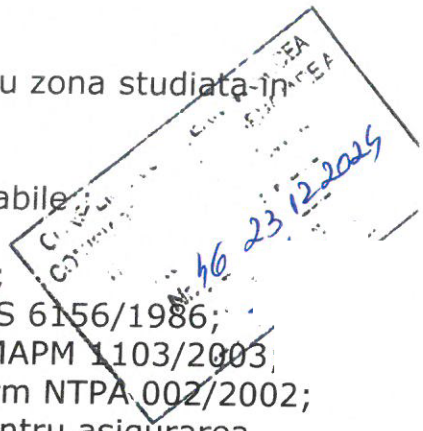
1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente ;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente ;
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte si spatii comerciale din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata-in P.U.Z..
- Conditiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;



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

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. NR. 288 / 2009 - Zona reglementata pentru functiunea de comert si agrement;

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

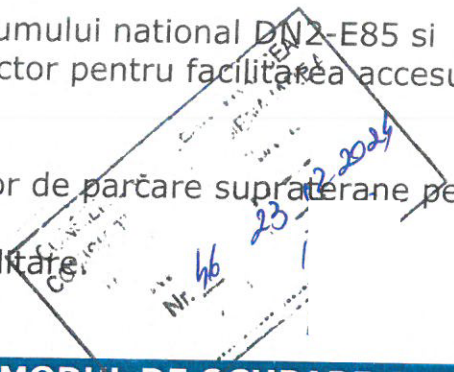
3.2. Prezentul regulament cuprinde reguli si prescriptii propuse pentru terenul generator de P.U.Z., propuneri care vor asigura o buna relatie cu reglementarile existente din zona studiata. Terenul generator de P.U.Z. face parte din extravilanul municipiul Focsani.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire si amenajare a terenului generator de P.U.Z., prinvind urmatoarele categorii de interventii:

- Atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia cu noi indicatori urbanistici si noua functiune destinata comertului, prestari servicii si depozitare.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona destinata agriculturii, partial zona de comert si agrement conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288/2009, partial zona modernizata prin proiect national de realizare a autostrazii A7 si alte cai de circulatie comunicante ale acesteia.

- Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale ale loturilor de teren generate prin lotizarea propusa in P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceleasi parcele;
- Amenajarea unui acces auto din zona drumului national DN2-E85 si realizarea unei zone de circulatie cu drum colector pentru facilitarea accesului pe viitor si la alte terenuri invecinate;
- Amenajare de spatii verzi si plantate;
- Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterane pentru noile investitii;
- Amenajarea de retele si echipamente edilitare.



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

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona destinata agriculturii -terenuri arabile si livada din domeniul privat. La nord de terenul generator de P.U.Z. se afla un teren din domeniul privat, reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288/2009, unde functiunea urbana reglementata este destinata comertului si agrementului. In rest zona studiata este traversata de la sud la nord (din directia Focsani, Bacau) de drumul national DN2-E85, drum marginit de acostamente stradale si spatii verzi – liziere stradale. Pe partea de sud a terenului generator de P.U.Z. se afla un teren ocupat de propuneri de modernizare a drumurilor comunicante cu noua autostrada A7, proiect in desfasurare care traverseaza marginea de est a municipiului Focsani. Lucrarile de modernizare a circulatiei din zona de studiu si imprejurimile acestuia nu afecteaza terenul generator de P.U.Z..

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

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

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, situri arheologice, sau alte obiective similare.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

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

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

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

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

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23 06.1997.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

Masurile de salubrizare ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile de salubrizare vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa i se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA IN EXPLOATARE A CONSTRUCTIILOR:

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

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum si zonele asupra carora trebuie impuse restrictii de construire.

Riscuri seismice

- Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:
- trunchiul Vrancioaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;

Alte riscuri naturale

- nu este cazul (atat zona studiata cat si terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale).

2.3.1.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- In zona de studiu si apropriarea acesteia, nu se afla statii de distributie carburanti. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ P118/1999).

- In zona de studiu si apropriarea acesteia, nu se afla sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

2.3.1.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru noua cale de circulatie intre domeniul public si zona propusa de reglementat cu functiunea de comert, prestari servicii si depozitare, cale considerata de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceasta cale de interventie va respecta prevederile din Normativ 118/1999. Acestea sunt reprezentate in partea desenata prin Circulatie rutiera (Cir.rut.- Zona 2).
- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ 118/1999.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenurile generatoare de P.U.Z.:

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru noua cale de acces si de circulatie la zona terenului generator de P.U.Z. propusa de reglementat cu functiunea de comert, prestari servicii si depozitare. care va fi dimentionata pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ 118/1999 (cale de circulatie cu cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de minim 4.00m in zona de acces si de iesire spre DN2-E85, iar pentru partea de drum colector va avea latimea de minim 2.75m pe banda, marginite de acostamente si rigole stradale), sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noul acces va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenurile generatoare de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 200 din 05.03.2024 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari

aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Judetean Vrancea, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea si a conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform H.G. 525/1996.

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

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere, prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

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

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuirile existente etc.).

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

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

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

2.4.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca sunt asigurate accesurile auto si pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice zonale.

Accesul carosabil va fi dimensionat in asa fel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii de parcelari, va fi permisa doar in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 30 care precizeaza:

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) 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 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;*
  - *b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;*
  - *c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.*

- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de inaltime

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

Conform prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 31 se precizeaza:

(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.

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 32.

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

(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.

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

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

2.8.1. Parcaje

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

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 pentru obiectivele de comert.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi tuturor functiunilor urbane propuse de reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 6, pct. 6.2. constructii comerciale, care precizeaza:

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

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

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp catre zone rezidentiala si de dotari.

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

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta prevederile din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 35.

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

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

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

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. catre calea de circulatie de la vest.

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

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Functiunea predominanta a zonei este agricola ocupata de terenuri cu activitati agricole, la nord de terenul generator de P.U.Z. se afla un teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 288 / 2009 - Zona reglementata pentru functiunea de comert si agrement, la care se propune functiunea destinata comertului, prestarilor de servicii si depozitare.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

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

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

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

- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)
- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradala, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut.- Zona 2)

- **Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**

- a) Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale a lotului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterane pentru noua investitie;
- e) Amenajarea accesului stradal;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industriala poluanta.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de limita edificabila, care este variabila, in functie de fiecare latura a terenului generator de P.U.Z..

Aliniamentul stradal propus pentru terenul generator de P.U.Z., este stabilit prin documentatie de specialitate de drumuri, pentru amenajarea accesului in incinta, iar limita zonei edificabile pentru zona destinata contructiilor din zona 1 de studiu a terenului generator de P.U.Z., va respecta limita de retragere conform O.G. 43/1997, minim 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului national DN2-E85.

Limita de edificabil are la baza retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor Normativ P118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa **U2-Reglementari.**

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118.

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

Retragerile impuse prin prezenta documentatie pentru lateralele si partea posterioara a terenului generator de P.U.Z. vor fi de 2.00m pentru laturile de nord, est si sud.

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoarele investitii va avea retrageri perimetrale, iar distantele intre viitoarele investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de NP 118/1999, cu cerintele din OMS 119/2014 si cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani (respectiv H.G. 525/1996).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime) si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Pentru a putea accede in siguranta in terenul generator de P.U.Z. din drumul national DN2-E85, a fost realizat un proiect de specialitate, pentru amenajarea accesului in incinta. Aceasta documentatie propune rezolvarea accesul si iesirii din incinta, prin amenajarea unui circuit format din banda de decelerare si banda de accelerare, care vor avea un nod de comunicare comun, iar la care se propune amenajarea si a unei portiuni de drum colector, la care pe viitor vecinii de la nord si sud vor putea sa se conecteze prin inermediului noului drum colector, la intersectia propusa dintre drumul national DN2-E85 si terenul generator de P.U.Z..

Starea carosabilului a drumului national DN2-E85 este buna, acest drum este in permanenta reparat si inbunatatit.

Prin intermediul drumului national DN2-E85, se face legatura mai departe cu restul zonei studiate si cu imprejurimile acesteia. La nord se face legatura cu comuna Garoafa pe directia Iasi, iar la sud se face legatura cu municipiul Focsani, pe directia Bucuresti.

Accesul carosabil in terenul generator de P.U.Z. va fi dimensionat pentru a permite accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Pentru zona 1 de studiu, se propun noi reglementari care vizeaza propunerea de amenajare de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunii urbane destinata comertului, prestarii de servicii si depozitare. Toate caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de construire cat si in timpul de exploatare a investitiei, se va face in afara drumurilor publice.

Pentru noua functiune propusa de reglementat (comert, prestari servicii si depozitare) din actuala documentatie de urbanism zonala, se propune o noua normare a numarului de locuri de parcare pentru a deservi noii investitii. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale tuturor functiunilor urbane propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 pentru zona de comert. Totodata locurile de parcare se vor reglementa la nivelul autorizatiei de construire.

ARTICOLUL 8 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila in cadrul prezentei documentatii de urbanism zonale, este calculata dupa cum urmeaza:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

R.H.max. admisibil cladiri de productie si de birouri propuse = P+1E;

H.max. admisibil cladiri de productie si de birouri propuse = 8.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune rezolvarea lor local.

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Pentru a putea accede in siguranta in terenul generator de P.U.Z. din drumul national DN2-E85, a fost realizat un proiect de specialitate, pentru amenajarea accesului in incinta. Aceasta documentatie propune rezolvarea accesul si iesirii din incinta, prin amenajarea unui circuit format din banda de decelerare si banda de accelerare, care vor avea un nod de comunicare comun, iar la care se propune amenajarea si a unei portiuni de drum colector, la care pe viitor vecinii de la nord si sud vor putea sa se conecteze prin intermediului noului drum colector, la intersectia propusa dintre drumul national DN2-E85 si terenul generator de P.U.Z. (zona 2 de studiu).

Pentru rezolvarea apelor pluviale din zona 1 de studiu a terenului generator de P.U.Z. se va crea o retea de rigole de incinta, montata pe marginea platformelor carosabile de incinta, care vor colecta si dirija spre un separator de hidrocarburi, iar de aici mai departe aceste ape vor fi dirijate spre bazine de retentie, urmand apoi a fi fie utilizate pentru a iriga spatiile verzi, fie vor fi colectate periodic de catre o societate comerciala de specialitate, conform contract de prestari sevicii.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile investitii propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., se va realiza un put forat care va asigura necesitatea de apa menajera,

iar pentru a rezolva nevoie de apa potabila se vor monta tonomate cu rezerve de apa achizitionate ambalat din comert.

Canalizarea apelor uzate menajer

Pentru noile investitii propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., se va realiza o retea centralizata locala. de canalizare a apelor uzate menajer, care va deversa spre un bazin vidanjabil etans de incinta, de unde mai departe acestea vor fi vidanjate periodic de catre o societate comerciala de specialitate, care conform contract de prestari servicii.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a terenului generator de P.U.Z. se propune solutie de extindere de retea si bransarea terenului generator de P.U.Z. Pozitia extinderii de retea va fi pe marginea acostamentului stradal al drumului national DN2-E85. Pentru alimentarea cu energie electrica a viitoarelor obiective se poate opta si pentru solutii alternative precum montarea de panouri fotovoltaice. Evaluarea necesarului de consum in acest moment nu se poate stabili cu exactitate, iar rentabilitatea oricarei solutii viabile ramane in grija beneficiarului.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare, extinderea de retea va avea la baza avizul detinatorului retelei. In cazul extinderii de retea, dupa realizarea propunerilor de bransare, se va monta un contoar de electricitate.

Telecomunicatii si date

In aproprierea zonei studiate nu exista retea de telecomunicati si date. Noua investitie propusa de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de retea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza o retea de tip satelit.

Incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului

In aproprierea zonei studiate nu exista retea de distributie gaze naturale. Pentru incalzirea tuturor spatiilor de lucru pe perioada rece a anului se va opta pentru centrale electrice/pompe de caldura sau alte echipamente similare.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

Prin prezenta documentatie de urbanism, pentru loturile reglementate cu functiunea de locuire individuala, sunt propuse reglementari pentru spatii verzi amenajate conform H.G. 525/1996, anexa nr. 6, pct. 6.2. Constructii comerciale, care precizeaza:

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun reglementari noi pentru imprejmuire precum:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii. Inaltimea admisibila a gardului stradal va fi de maxim 2.00m fata de cota terenului sistematizat.
- gardurile dintre proprietati si cele posterioare vor fi realizate pe o inaltime de maxim 2.20m (cota masurata fata de CTS), din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul rezultat cu functiunea de comert, prestari servicii si depozitare (zona 1), catre noul drum colector propus (zona 2), respectiv drumul national DN2-E85 (drum la care se face accesul prin intermediul noului drum colector.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

• procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare al terenului se stabilesc prin P.U.G./P.U.Z.;

Indicatorii urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI	
P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.50

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

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

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

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

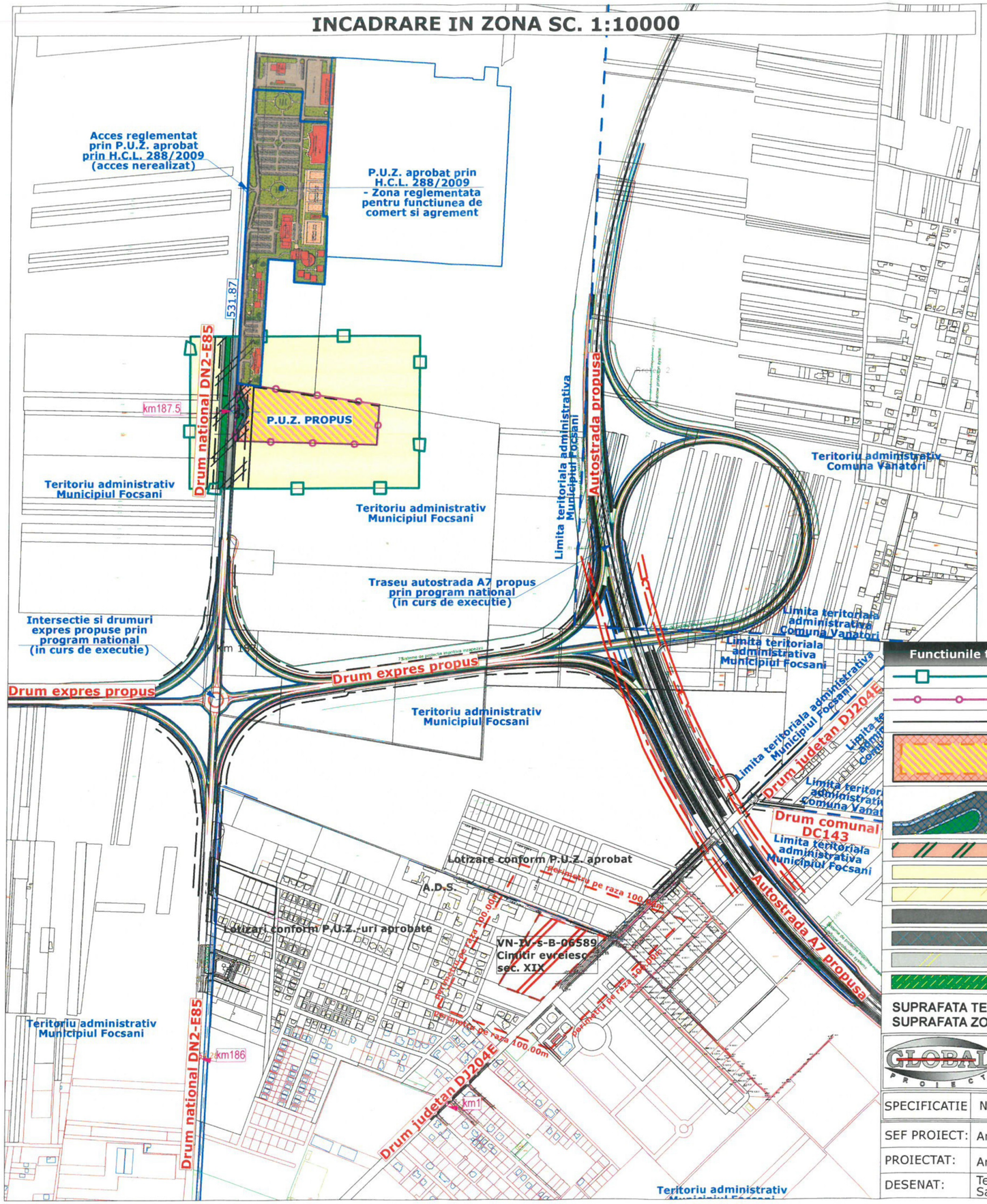
4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

INCADRARE IN ZONA SC. 1:10000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U00.0 **INCADRARE IN ZONA**

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 4 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 76 23.12.2024

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cosmin Ciprian T. NEDELCU
arhitect
SPECIALIST CU EXCEPT DE SEMNĂTURĂ

Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-arabil si cai de circulatie agricole, in functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat
	Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala: - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiunii de circulatie rutiera, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zona 2 - domeniul privat
	Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat
	Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
	Zone terenuri agricole-livezi din extravilan - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 200000.00mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777	Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN	Proiect Nr.: 861 / 2024
SPECIFICATIE / NUME / SEMNATURA	Scara: 1:10000	Titlu Proiect: - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	Data: 2024	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA
DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Plansa U00.0

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000



Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat	6536.00 mp	3.27%
Zona teren destinat circulatiei carosabile, acostamente si rigole stradale (Circ.rut - Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%
Zona teren destinat spatii verzi (Circ.rut-Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri agricole-arabile, livezi din extravilan - domeniul privat	25323.00 mp	12.66%
Zone terenuri agricole-livada din extravilan - domeniul privat	158065.00 mp	79.03%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public	4423.00 mp	2.21%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul privat	2061.00 mp	1.03%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public	2284.00 mp	1.14%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2824.00 mp	1.42%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public	5020.00 mp	2.51%
TOTAL ZONA STUDIATA	200000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren cu functiune agricola-livada, situatia existenta	37923.00mp	94.85%
Terenuri cu functiune destinata drumurilor in exploatare agricola, situatia existenta	2061.00mp	5.15%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	39984.00mp	100.00%

SITUATIA EXISTENTA:

1. Edificabil si restrictii:

Aliniament stradal cu zona de restrictii de construire, retragere de 30.00m fata de zona de protectie a drumului national DN2-E85 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 198/2015)

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim admisibil existent	- nereglementat
C.U.T. maxim admisibil existent	- nereglementat

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

R.H.max. admisibil existent	- nereglementat
H.max. admisibil existent	- nereglementat

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
- Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia care are functiunea agricola-arabil si cai de circulatie agricole, cu functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare
- Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat
- Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri agricole-livezi din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VRANCEA
PRIMARIA
Nr. 56 / 23.12.2024

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cosmin Ciprian NEDELCU
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 200000.00mp

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

Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN

Proiect Nr.: 861 / 2024

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

Scara: 1:1000

Data: 2024

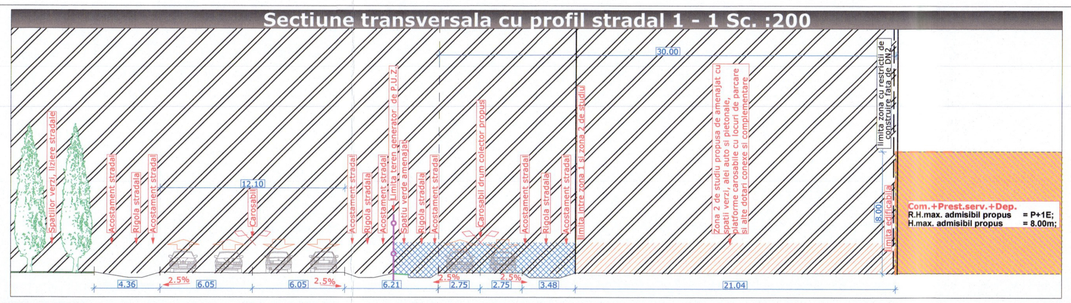
Titlu Proiect: - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA

Plansa U01.0

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



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

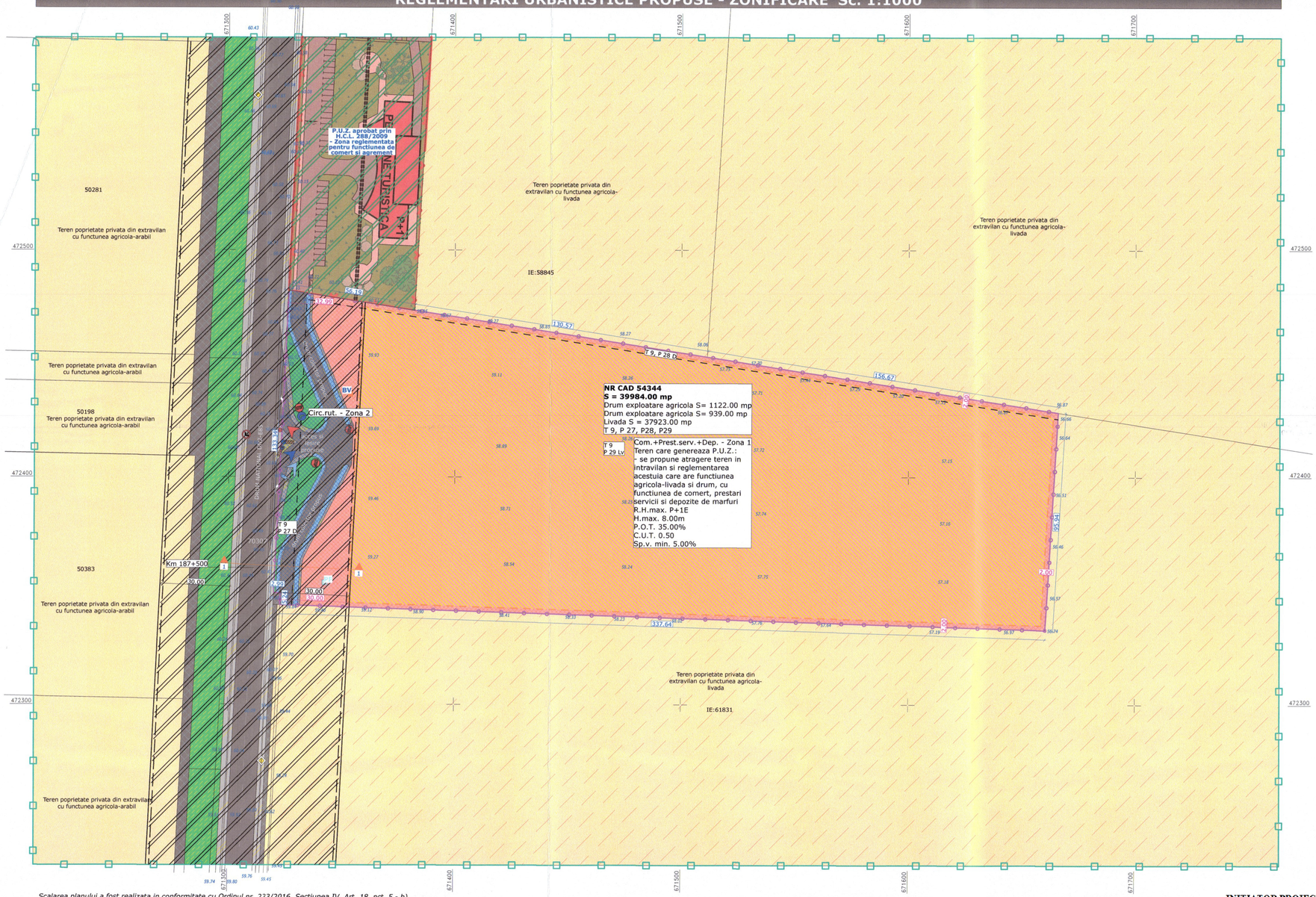
ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - ZONIFICARE Sc. 1:1000



Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare)
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare
- Aliniament stradal cu zona de restrictii de construire, retragere de 30.00m fata de zona de protectie a drumului national DN2-E85 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 198/2015)

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.50

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 8.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
- Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-arabil si cai de circulatie agricole, in functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat
- Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala: - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiunii de circulatie rutiera, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zona 2 - domeniul privat
- Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat
- Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri agricole-livezi din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public

6. Utilitati:

- PF put forat
- BV bazin vidanjabil

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

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

- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradala, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut.- Zona 2)

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

- a) Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);

- b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale a lotului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;

- c) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);

- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterane pentru noua investitie;

- e) Amenajarea accesului stradal;

- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SOLUTIE DE ZONIFICARE PROPUSA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

Suprafata totala teren generator de P.U.Z. S=39984.00mp, din care dezlipit:

- Zona 1 - Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep.) S = 37185.00mp
- Zona 2 - Circulatie rutiera (Cir.rut.) S = 2799.00mp

Cele 2 zone propuse de reglementat pentru a deservi noilor functiuni, in functie de tipul de functiune se vor asigura :

- se propune amenajarea unui nou acces auto din drumul national DN2, care va dirija in siguranta modul de accedere si de iesire din incinta studiata. Noul acces propune si realizarea unui drum colector, la care terenurile invecinate de la nord si sud, se vor putea racorda pe viitor. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997 (mentionam ca la nord de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de peste 500.00m fata de noul acces propus prin actuala documentatie urbana, se afla un alt acces auto propus prin P.U.Z. si aprobat prin H.C.L. nr. 288 / 2009, dar care nu a fost autorizat pentru construire pana in prezent, prin urmare noua analiza a zonei studiate va propune rezolvarea acestei disfunctionalitati);
- caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi corelate la solutiile arhitecturale propuse in etape viitoare si vor fi reglementate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, iar dimensionarea cailor de circulatie de incinta se va face conform prescriptiilor din N.P. 24/2022;
- se propune normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii de comert, prestari servicii si zone de depozitare. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de comert, prestari servicii si zone de depozitare, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 pentru obiectivele de comert;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, Anexa 6;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996. Pentru latura stradala, pozitia gardului stradal va respecta limita de retragere conform O.G. 43/1997;
- se propune evaluarea posibilelor retele edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi noii functiuni propuse si rezolvarea in sistem local a celor care nu pot fi extinse;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi impreymuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren si cladiri destinate comertului, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	37185.00 mp	18.59%
Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat	6536.00 mp	3.27%	6536.00 mp	3.27%
Zona teren destinat circulatiei carosabile, acostamente si rigole stradale (Circ.rut - Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	2199.24 mp	1.10%
Zona teren destinat spatii verzi (Circ.rut-Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	599.76 mp	0.30%
Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat	25323.00 mp	12.66%	25336.00 mp	12.67%
Zone terenuri agricole-livada din extravilan - domeniul privat	151529.00 mp	75.76%	113593.00 mp	56.80%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public	4423.00 mp	2.21%	4658.00 mp	2.33%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul privat	2061.00 mp	1.03%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public	2284.00 mp	1.14%	2284.00 mp	1.14%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2824.00 mp	1.42%	2589.00 mp	1.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public	5020.00 mp	2.51%	5020.00 mp	2.51%
TOTAL ZONA STUDIATA	200000.00mp	100.00%	200000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA		
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	
Teren cu functiune agricola-livada, situatia existenta	37923.00mp	94.85%	0.00mp	0.00%	Situatia existenta
Terenuri cu functiune destinata drumurilor in exploatare agricola, situatia existenta	2061.00mp	5.15%	0.00mp	0.00%	
Cladiri destinate functiunii de comert, prestari servicii si depozitare - Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1	0.00mp	0.00%	13994.40mp	35.00%	Zona 1 S=37185.00mp
Alei carosabile, parcari supraterane, alei pietonale propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	20791.68mp	52.00%	
Dotari conexe (platforme pubele ecologice) - Zona 1	0.00mp	0.00%	399.84mp	1.00%	
Spatii verzi amenajate propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	1999.08mp	5.00%	
Alei carosabile, acostamente si rigole stradale propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	2199.24mp	5.50%	Zona 2 S=2799.00mp
Spatii verzi propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	599.76mp	1.50%	
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	39984.00mp	100.00%	39984.00mp	100.00%	

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Cosmin Ciprian NEDELCU arhitect DEG

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA Nr. 76 25.12.2024

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.	S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 200000.00mp

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

Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN

Proiect Nr.: 861 / 2024

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

Scara: 1:1000 1:200

Data: 2024

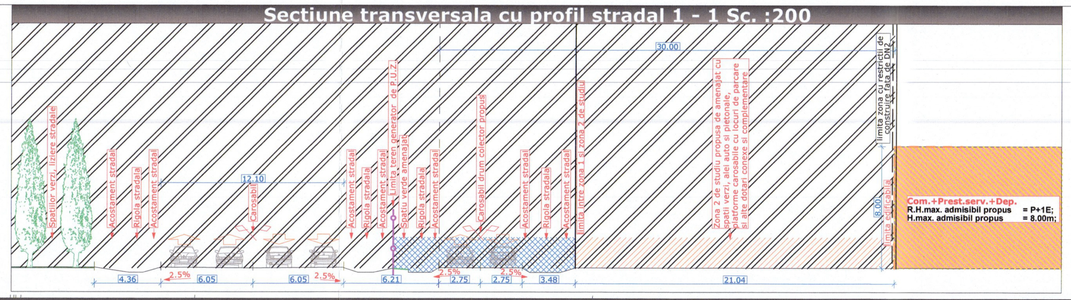
Titlu Proiect: - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa U02.0

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



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - Posibilitate de mobilare urbana

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA Sc. 1:1000



INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

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

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren si cladiri destinate comertului, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	37185.00 mp	18.59%
Zona teren cu functiunea de comert si agrement reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat	6536.00 mp	3.27%	6536.00 mp	3.27%
Zona teren destinat circulatiei carosabile, acostamente si rigole stradale (Circ.rut - Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	2199,24 mp	1.10%
Zona teren destinat spatii verzi (Circ.rut-Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	599.76 mp	0.30%
Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat	25323.00 mp	12.66%	25336.00 mp	12.67%
Zone terenuri agricola-livada din extravilan - domeniul privat	151529.00 mp	75.76%	113593.00 mp	56.80%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public	4423.00 mp	2.21%	4658.00 mp	2.33%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul privat	2061.00 mp	1.03%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public	2284.00 mp	1.14%	2284.00 mp	1.14%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2824.00 mp	1.42%	2589.00 mp	1.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public	5020.00 mp	2.51%	5020.00 mp	2.51%
TOTAL ZONA STUDIATA	200000.00mp	100.00%	200000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA		
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	
Teren cu functiune agricola-livada, situatia existenta	37923.00mp	94.85%	0.00mp	0.00%	Situatia existenta
Terenuri cu functiune destinata drumurilor in exploatare agricola, situatia existenta	2061.00mp	5.15%	0.00mp	0.00%	
Cladiri destinate functiunii de comert, prestari servicii si depozitare - Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1	0.00mp	0.00%	13994.40mp	35.00%	
Alei carosabile, parcari supraterane, alei pietonale propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	20791.68mp	52.00%	Zona 1 S=37185.00mp
Dotari conexe (platforme pubele ecologice) - Zona 1	0.00mp	0.00%	399.84mp	1.00%	
Spatii verzi amenajate propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	1999.08mp	5.00%	
Alei carosabile, acostamente si rigole stradale propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	2199,24mp	5.50%	Zona 2 S=2799.00mp
Spatii verzi propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	599.76mp	1.50%	
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	39984.00mp	100.00%	39984.00mp	100.00%	

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

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare)
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare
- Aliniament stradal cu zona de restrictii de construire, retragere de 30.00m fata de zona de protectie a drumului national DN2-E85 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 199/2015)

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.50

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 8.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
- Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-arabil si cai de circulatie agricole, in functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat
- Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala: - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiunile de circulatie rutiera, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zona 2 - domeniul privat
- Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat
- Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri agricole- livezi din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Rigole stradale din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.
- Acostamente stradale din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.
- Alei carosabile din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.
- Alei pietonale din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.
- Dotari conexe din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.
- Spatii verzi si plantate din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

6. Utilitati:

- PF put forat
- BV bazin vidanjabil

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

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

- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradala, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut.- Zona 2)

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

- a) Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale a lotului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterane pentru noua investitie;
- e) Amenajarea accesului stradal;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SOLUTIE DE ZONIFICARE PROPUSA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA:
Suprafata totala teren generator de P.U.Z. S=39984.00mp propusa de zonificat in:
- Zona 1 - Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep.) S = 37185.00mp
- Zona 2 - Circulatie rutiera (Cir.rut.) S = 2799.00mp

Cele 2 zone propuse de reglementat pentru a deservi noilor functiuni, in functie de tipul de functiune si vor asigura :

- se propune amenajarea unui nou acces auto din drumul national DN2, care va dirija in siguranta modul de accedere si de iesire din incinta studiata. Noul acces propune si realizarea unui drum colector, la care terenurile invecinate de la nord si sud, se vor putea racorda pe viitor. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997 (mentionam ca la nord de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de peste 500.00m fata de noul acces propus prin actuala documentatie urbana, se afla un alt acces auto propus prin P.U.Z. si aprobat prin H.C.L. nr. 288 / 2009, dar care nu a fost autorizat pentru construire pana in prezent, prin urmare noua analiza a zonei studiate va propune rezolvarea acestei disfunctionalitati);
- caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi corelate la solutiile arhitecturale propuse in etape viitoare si vor fi reglementate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, iar dimensionarea cailor de circulatie de incinta se va face conform prescriptiilor din N.P. 24/2022;
- se propune normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii de comert, prestari servicii si zone de depozitare. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de comert, prestari servicii si zone de depozitare, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 pentru obiectivele de comert;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, Anexa 6;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale acolo unde va fi necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996. Pentru latura stradala, pozitia gardului stradal va respecta zona de retragere conform O.G. 43/1997;
- se propune evaluarea posibilelor retele edilitare din zona studiata si stabilirea racordarii, pentru a deservi noii functiuni propuse si rezolvarea in sistem local a celor care nu pot fi extinse;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii-protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 200000.00mp

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

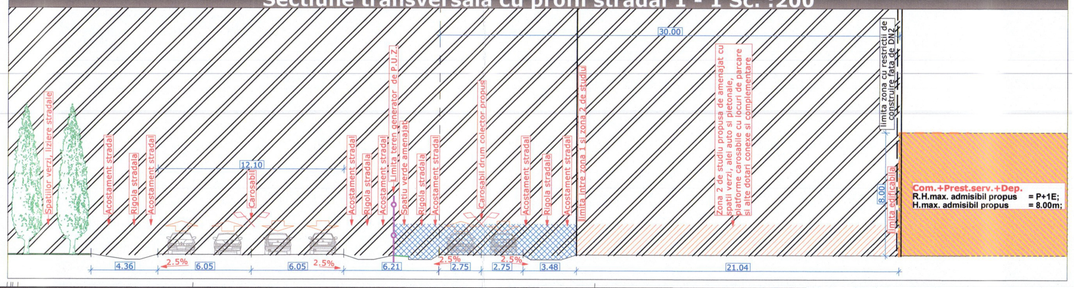
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil	

Beneficiari:	ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN
Proiect Nr.:	861 / 2024
Scara:	1:1000 1:200
Titlu Proiect:	- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea
Faza:	P.U.Z.
Data:	2024
Titlu Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA
Plansa	U02.1

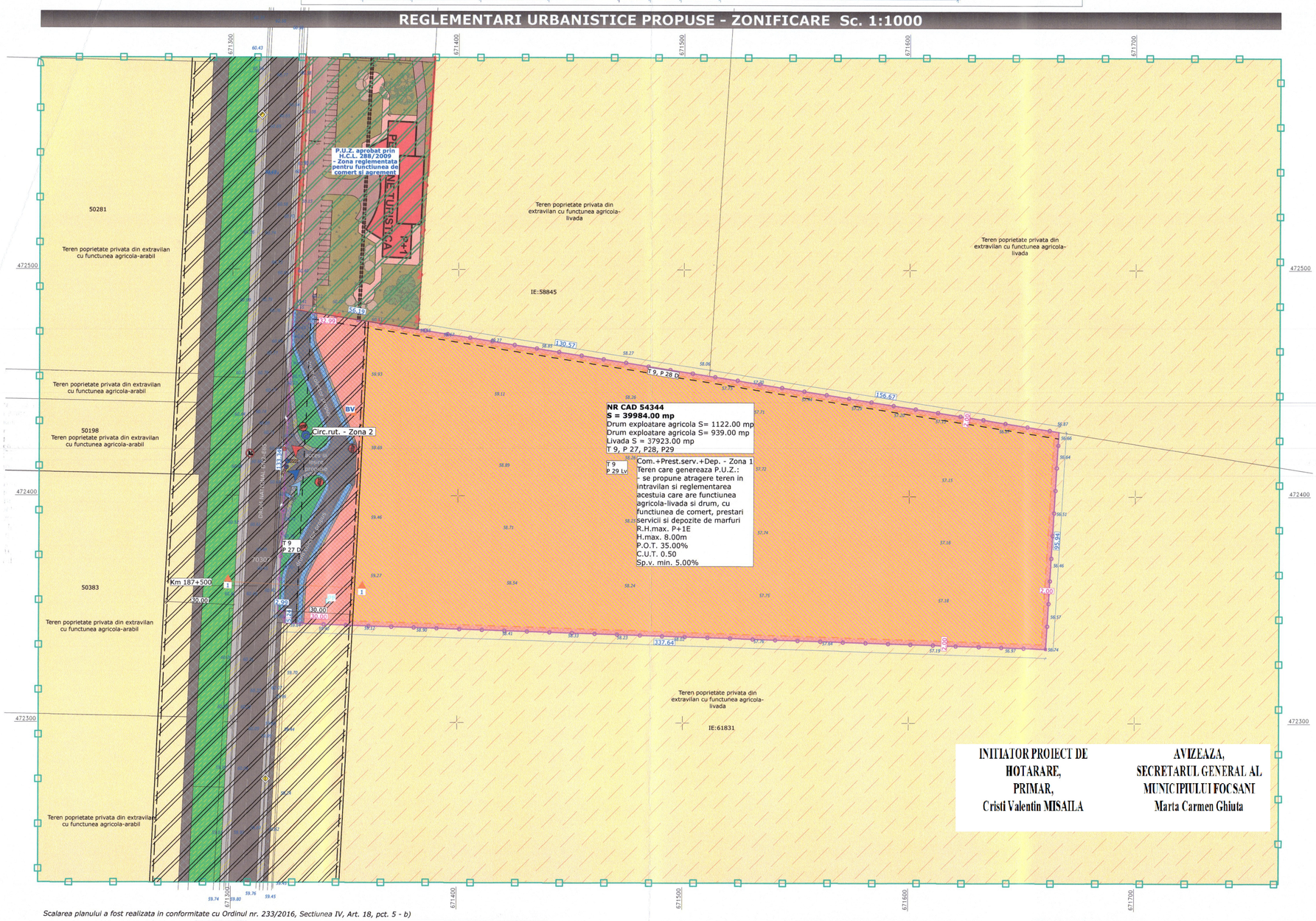
REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Cosmin Ciprian T. NEDELCU arhitect DEG 5 ŞEF ECHIPĂ CU DREPT DE SEMNĂTURA

CONFORM CU ORIGINALUL

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



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - ZONIFICARE Sc. 1:1000



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare)
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare
- Aliniament stradal cu zona de restrictii de construire, retragere de 30.00m fata de zona de protectie a drumului national DN2-E85 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 198/2015)

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.50

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 8.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
- Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-arabil si cai de circulatie agricole, in functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat
- Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala: - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiunii de circulatie rutiera, acestamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zona 2 - domeniul privat
- Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat
- Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri agricole-livezi din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public

6. Utilitati:

- PF put forat
- BV bazin vidanjabil

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

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

- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)
- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradala, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut.- Zona 2)

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

- a) Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale a lotului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterane pentru noua investitie;
- e) Amenajarea accesului stradal;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SOLUTIE DE ZONIFICARE PROPUSA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

Suprafata totala teren generator de P.U.Z. S=39984.00mp propusa de zonificari in:

- Zona 1 - Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep.) S = 37185.00mp
- Zona 2 - Circulatie rutiera (Cir.rut.) S = 2799.00mp

Cele 2 zone propuse de reglementat pentru a deservi noilor functiuni, in functie de tipul de functiune se vor asigura :

- se propune amenajarea unui nou acces auto din drumul national DN2, care va dirija in siguranta modul de accedere si de iesire din incinta studiata. Noul acces propune si realizarea unui drum colector, la care terenurile invecinate de la nord si sud, se vor putea racorda pe viitor. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997 (mentionam ca la nord de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de peste 500.00m fata de noul acces propus prin actuala documentatie urbana, se afla un alt acces auto propus prin P.U.Z. si aprobat prin H.C.L. nr. 288 / 2009, dar care nu a fost autorizat pentru construire pana in prezent, prin urmare noua analiza a zonei studiate va propune rezolvarea acestei disfunctionalitati);
- caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi corelate la solutiile arhitecturale propuse in etape viitoare si vor fi reglementate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, iar dimensionarea cailor de circulatie de incinta se va face conform prescriptiilor din N.P. 24/2022;
- se propune normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii de comert, prestari servicii si zone de depozitare. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de comert, prestari servicii si zone de depozitare, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 pentru obiectivele de comert;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, Anexa 6;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996. Pentru latura stradala, pozitia gardului stradal va respecta limita de retragere conform O.G. 43/1997;
- se propune evaluarea posibilelor retele edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi noii functiuni propuse si rezolvarea in sistem local a celor care nu pot fi extinse.
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi impremuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	SITUATIA EXISTENTA Procent din suprafata totala %	SITUATIA PROPUSA Suprafata mp	SITUATIA PROPUSA Procent din suprafata totala %
Zona teren si cladiri destinate comertului, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	37198.00 mp	18.60%
Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat	6536.00 mp	3.27%	6536.00 mp	3.27%
Zona teren destinat circulatiei carosabile, acostamente si rigole stradale (Circ.rut - Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	2199.24 mp	1.10%
Zona teren destinat spatii verzi (Circ.rut-Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	599.76 mp	0.30%
Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat	25323.00 mp	12.66%	25323.00 mp	12.66%
Zone terenuri agricole-livada din extravilan - domeniul privat	151529.00 mp	75.76%	113593.00 mp	56.80%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public	4423.00 mp	2.21%	4658.00 mp	2.33%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul privat	2061.00 mp	1.03%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public	2284.00 mp	1.14%	2284.00 mp	1.14%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2824.00 mp	1.42%	2589.00 mp	1.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public	5020.00 mp	2.51%	5020.00 mp	2.51%
TOTAL ZONA STUDIATA	200000.00mp	100.00%	200000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	SITUATIA EXISTENTA Procent din suprafata totala %	SITUATIA PROPUSA Suprafata mp	SITUATIA PROPUSA Procent din suprafata totala %	
Teren cu functiune agricola-livada, situatia existenta	37923.00mp	94.85%	0.00mp	0.00%	Situatia existenta
Terenuri cu functiune destinata drumurilor in exploatare agricola, situatia existenta	2061.00mp	5.15%	0.00mp	0.00%	
Cladiri destinate functiunii de comert, prestari servicii si depozitare - Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1	0.00mp	0.00%	13994.40mp	35.00%	
Alei carosabile, parcari supraterane, alei pietonale propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	20791.68mp	52.00%	Zona 1 S=37198.00mp
Dotari conexe (platforme pubele ecologice) - Zona 1	0.00mp	0.00%	399.84mp	1.00%	
Spatii verzi amenajate propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	1999.20mp	5.00%	
Alei carosabile, acostamente si rigole stradale propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	2199.12mp	5.50%	Zona 2 S=2799.00mp
Spatii verzi propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	599.76mp	1.50%	
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	39984.00mp	100.00%	39984.00mp	100.00%	

- DRUM CU PRIORITATE
- LA DREAPTA
- OCOLIRE LA DREAPA SAU LA STANGA
- OCOLIRE
- OPRIRE
- ACCESUL INTERZIS
- INTERZIS A VIRA LA STANGA
- BALIZA DIRECTIONALA CARE INDICA OCOLIREA OBSTACOLULUI PRIN DREAPTA

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 200000.00mp

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

Beneficiari:	ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN	Proiect Nr.:	861 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Scara:	1:1000 1:2000
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Data:	2024
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil	Titlu Proiect:	- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea
		Faza:	P.U.Z.
		Titlu Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA
		Plansa	U02.2

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

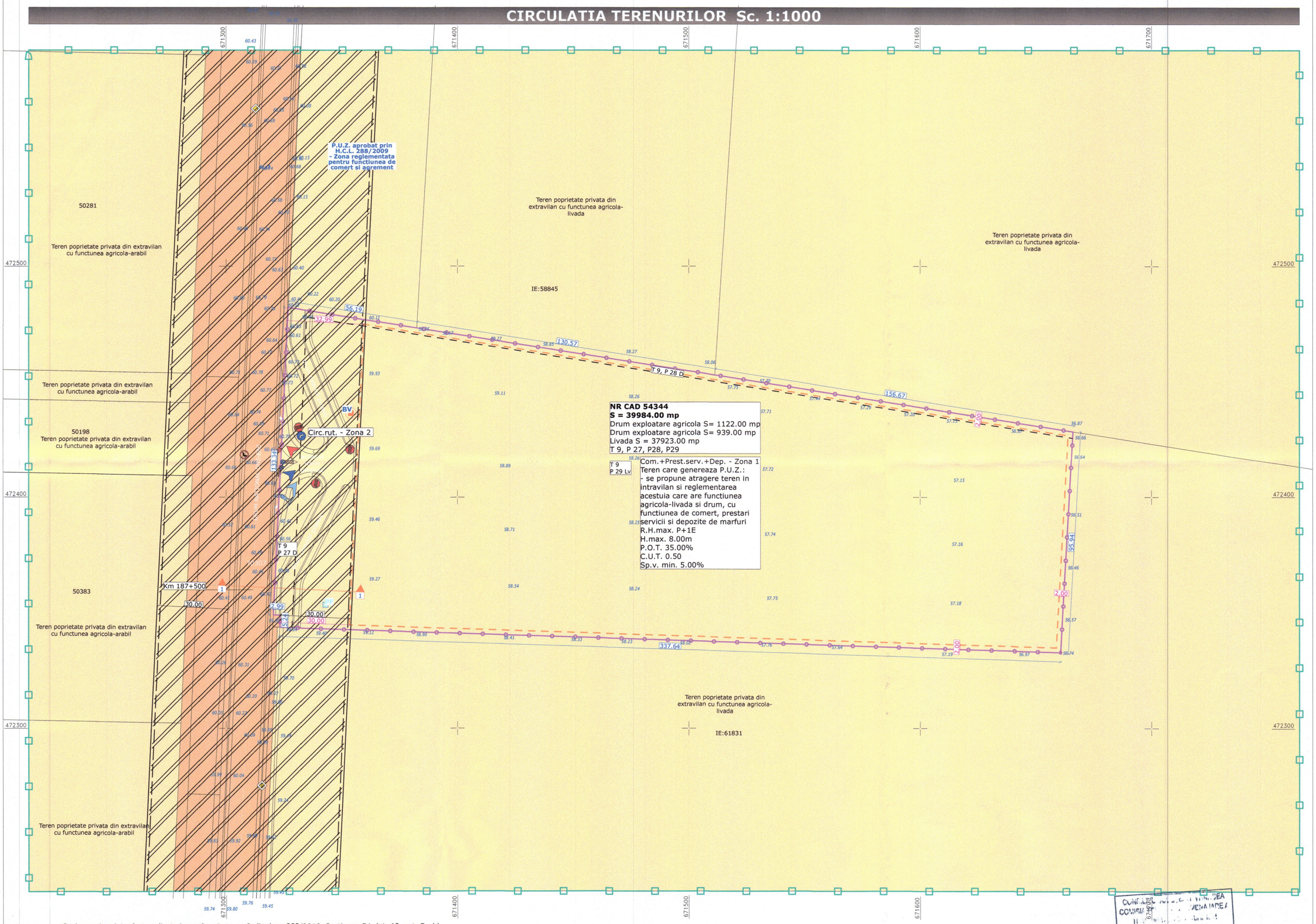
ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:1000



Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

LEGENDA

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

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA RUR Cosmin Ciprian NEDELCU arhitect DEG

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM Nr. 46 23.12.2024

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 200000.00mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiari:	ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN	Proiect Nr.: 861 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu Proiect: - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu				
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2024	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa U03.0
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil				

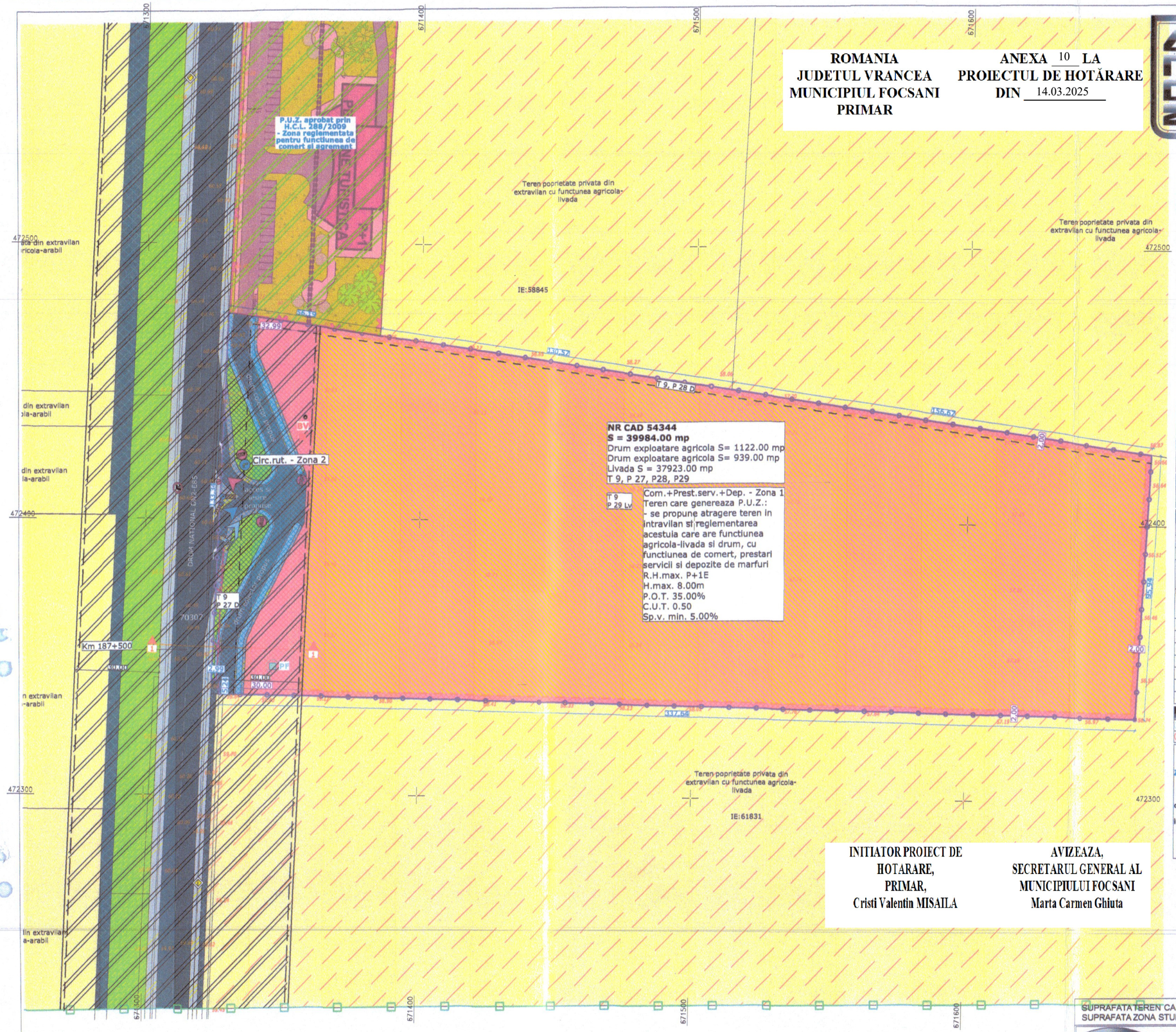
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 10 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U04 REGLEMENTARI EDILITARE



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

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complement (alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si dotari complementare)
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare
- Aliniament stradal cu zona de restrictii de construire, retragere de 30.00m fata de zona de pro a drumului national DN2-E85 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 198/2015)

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.50

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 8.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
- Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zon - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-arab cai de circulatie agricole, in functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari con complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat
- Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zone - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deserv functiunii de circulatie rutiera, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zo domeniul privat
- Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 2009,din domeniul privat
- Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri agricole-livezi din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public

6. Utilitati:

- PF put forat
- BV bazin vidanjabil

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

Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+De Zona 1)
- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradala, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut.- Zona 2)

Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinata dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale a totului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separa intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare, supraterane pentru noua investitie;
- e) Amenajarea accesului stradal;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

LEGENDA - Utilitati

- PF Put forat , propus in incinta
- Retea de apa rece, propusa in incinta,PEID PE80,Pn10 bar;
- Retea de incinta -canalizare propusa, PVC-KG Dn 200mm;
- BV Bazin etans septic -vidanjabil, ape uzate menajere,Propus
- CV Camine de canalizare propuse in incinta proprietatii
- Retea curent electric - propusa

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA	AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.	S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 200000.00mp

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

Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN

Proiect Nr.: 861 / 2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	sing. L.Constandache	

Scara: 1:1000

Data: 2024

Titlu Proiect: - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

Titlu Plansa: REGLEMENTARI EDILITARE

Plansa U04

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

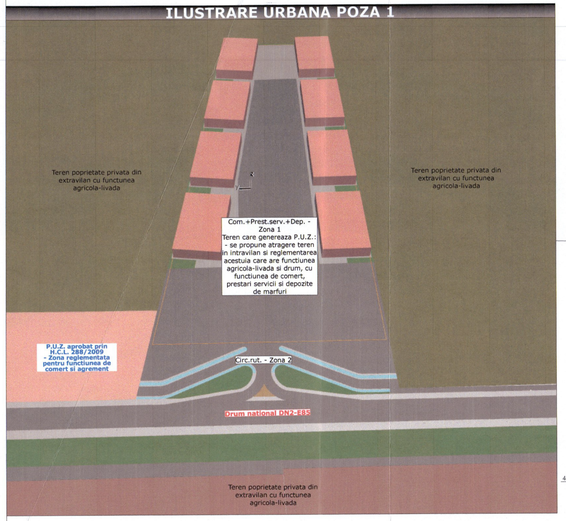
- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

U05.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA _11_ LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 14.03.2025

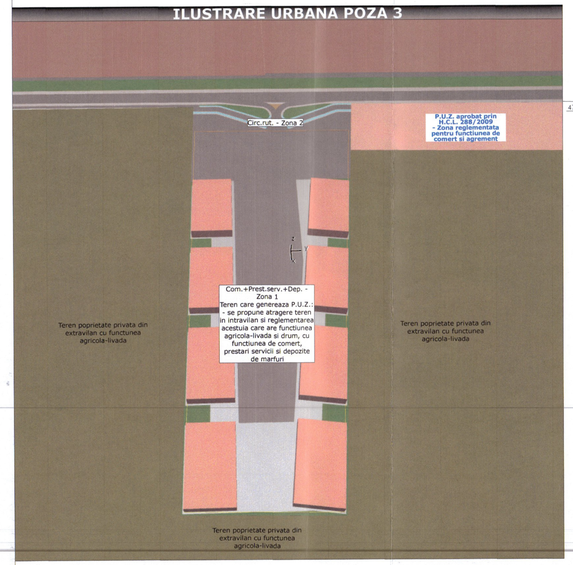
ILUSTRARE URBANA POZA 1



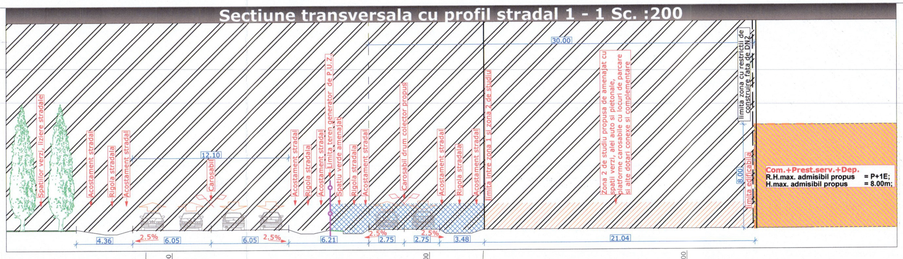
ILUSTRARE URBANA POZA 2

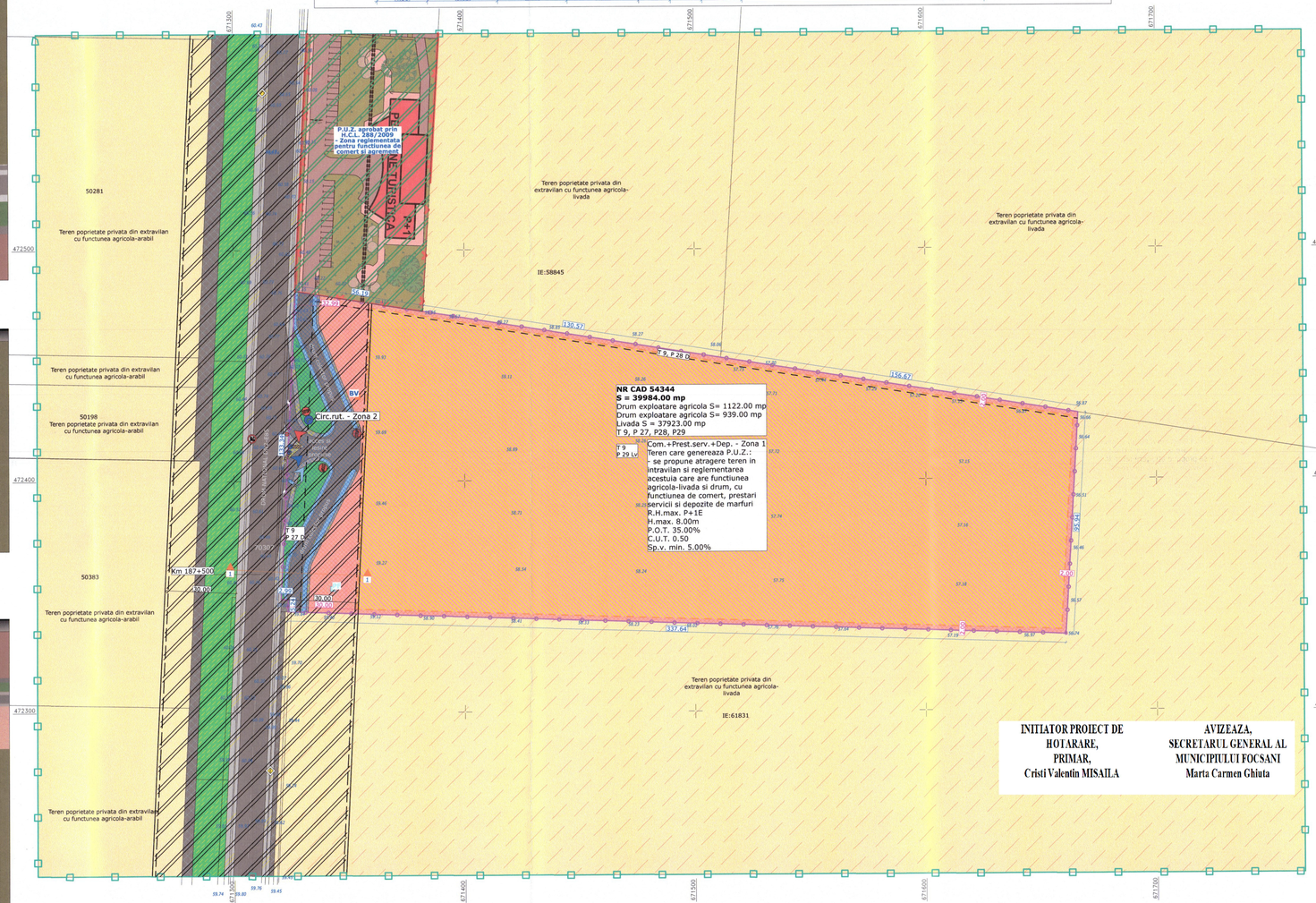


ILUSTRARE URBANA POZA 3



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





Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare)
- Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare
- Aliniament stradal cu zona de restrictii de construire, retragere de 30.00m fata de zona de protectie a drumului national DN2-E85 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 198/2015)

2. Circulatii si accesuri:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Acces auto / iesire auto
- Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus 0.50

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)

R.H.max. admisibil propus = P+1E;
H.max. admisibil propus = 8.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata
- Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-arabil si cai de circulatie agricole, in functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat
- Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala; - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiunile de circulatie rutiera, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zona 2 - domeniul privat
- Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat
- Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri agricole-livezi din extravilan - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public

6. Utilitati:

- put forat
- BV bazin vidangabil

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

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

- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)
- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradala, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut.- Zona 2)

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

- a) Sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale a totului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din acesti parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare suprateranene pentru noua investitie;
- e) Amenajarea accesului stradal;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SOLUTIE DE ZONIFICARE PROPUSA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

Suprafata totala teren generator de P.U.Z. S=39984.00mp propusa de zonificat in:
- Zona 1 - Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep.) S = 37185.00mp
- Zona 2 - Circulatie rutiera (Cir.rut.) S = 2799.00mp

Cele 2 zone propuse de reglementat pentru a deservi noilor functiuni, in functie de tipul de functiune se vor asigura :

- se propune amenajarea unui nou acces auto din drumul national DN2, care va dirija in siguranta modul de accedere si de iesire din incinta studiata. Noul acces propune si realizarea unui drum colector, la care terenurile invecinate de la nord si sud, se vor putea racorda pe viitor. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997 (mentionam ca la nord de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de peste 500.00m fata de noul acces propus prin actuala documentatie urbana, se afla un alt acces auto propus prin P.U.Z. si aprobat prin H.C.L. nr. 288 / 2009, dar care nu a fost autorizat pentru construire pana in prezent, prin urmare noua analiza a zonei studiate va propune rezolvarea acestei disfunctionalitati);
- caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi corelate la solutiile arhiteturale propuse in etape viitoare si vor fi reglementate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, iar dimensionarea cailor de circulatie de incinta se va face conform prescriptiilor din N.P. 24/2022;
- se propune normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii de comert, prestari servicii si zone de depozitare. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de comert, prestari servicii si zone de depozitare, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 pentru obiectivele de comert;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, Anexa 6;
- se propune rezolvarea imprejmuiri perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996. Pentru latura stradala, pozitia gardului stradal va respecta limita de retragere conform O.G. 43/1997;
- se propune evaluarea posibilelor retele edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi noi functiuni propuse si rezolvarea in sistem local a celor care nu pot fi extinse;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1. art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi impremuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei parte de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, situate la acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA		
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	
Zona teren si cladiri destinate comertului, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	37185.00 mp	18.59%	
Zona teren cu functiunea de comert si agrement, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 288 / 2009,din domeniul privat	6536.00 mp	3.27%	6536.00 mp	3.27%	
Zona teren destinat circulatiei carosabile, acostamente si rigole stradale (Circ.rut - Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	2199.24 mp	1.10%	
Zona teren destinat spatii verzi (Circ.rut-Zona 2) - domeniul privat	0.00 mp	0.00%	599.76 mp	0.30%	
Zone terenuri agricole-arabile din extravilan - domeniul privat	25323.00 mp	12.66%	25336.00 mp	12.67%	
Zone terenuri agricole-livada din extravilan - domeniul privat	151529.00 mp	75.76%	113593.00 mp	56.80%	
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principala - domeniul public	4423.00 mp	2.21%	4658.00 mp	2.33%	
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul privat	2061.00 mp	1.03%	0.00 mp	0.00%	
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricola - domeniul public	2284.00 mp	1.14%	2284.00 mp	1.14%	
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	2824.00 mp	1.42%	2589.00 mp	1.29%	
Zone terenuri destinate spatiilor verzi, liziere stradale - domeniul public	5020.00 mp	2.51%	5020.00 mp	2.51%	
TOTAL ZONA STUDIATA	200000.00mp	100.00%	200000.00mp	100.00%	

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA		
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	
Teren cu functiune agricola-livada, situatia existenta	37923.00mp	94.85%	0.00mp	0.00%	Situatia existenta
Terenuri cu functiune destinata drumurilor in exploatare agricola, situatia existenta	2061.00mp	5.15%	0.00mp	0.00%	
Cladiri destinate functiunii de comert, prestari servicii si depozitare - Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1	0.00mp	0.00%	13994.40mp	35.00%	
Alei carosabile, parcari suprateranе, alei pietonale propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	20791.68mp	52.00%	Zona 1 S=37185.00mp
Dotari conexe (platforme pubele ecologice) - Zona 1	0.00mp	0.00%	399.84mp	1.00%	
Spatii verzi amenajate propuse - Zona 1	0.00mp	0.00%	1999.08mp	5.00%	
Alei carosabile, acostamente si rigole stradale propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	2199.24mp	5.50%	Zona 2 S=2799.00mp
Spatii verzi propuse - Zona 2	0.00mp	0.00%	599.76mp	1.50%	
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	39984.00mp	100.00%	39984.00mp	100.00%	

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 39984.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 200000.00mp

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

Beneficiari:	ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN	Proiect Nr.:	861 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		
Scara:	1:1000 1:200	Faza:	P.U.Z.
Data:	2024	Plansa	U05.0

Titlu Proiect: - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare - Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 23475 / 13.03.2025

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării şi Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: ”Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare” și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea doamnei Istudor Gina și a domnului Goleanu Iulian, în calitate de beneficiari al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 3404/16.01.2025 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru ”Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare” - extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2.

Conform PUG 2000, terenul în suprafață de 39984 m^2, situat în extravilanul municipiului Focșani se află în subzonă cu destinația pentru agricultură, livezi și drumuri de exploatare. Prin solicitarea de «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare», se va realiza modificarea destinației funcționale a terenului împărțit în două zone:

- Zona 1 – va avea funcțiune destinată comerțului, prestărilor de servicii și depozitare;
- Zona 2 – va avea funcțiune destinată circulației rutiere, acostamente stradale, rigole stradale și spații verzi.

Planul Urbanistic Zonal ”Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare” - extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2 a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 06.03.2025.

Documentaţia este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului şi 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 Focşani şi ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentaţia P.U.Z. este însoţită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 12.03.2025.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2.

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Elena-Mădălina Dulea

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
PRIMAR
Nr. 23488 /13.03.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 23475/13.03.2025 și faptul că în ședința CTATU din 06.03.2025 documentația ”Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare” a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 12.03.2025, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.AT.U. din 06.03.2025 a fost aprobat atât Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 pentru documentaţia: «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare», cât și documentația de tip P.U.Z.

Conform PUG 2000, terenul în suprafață de 39984 m^2, situat în extravilanul municipiului Focșani se află în subzonă cu destinația pentru agricultură, livezi și drumuri de exploatare. Prin solicitarea de «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare», se va realiza modificarea destinației funcționale a terenului împărțit în două zone:

- Zona 1 – va avea funcțiune destinată comerțului, prestărilor de servicii și depozitare;
- Zona 2 – va avea funcțiune destinată circulației rutiere, acostamente stradale, rigole stradale și spații verzi.

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

Documentaţia P.U.Z. este însoţită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 12.03.2025.

În baza celor menţionate mai sus, propun necesitatea iniţierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 23495 / 13.03.2025

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2, și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 23488/13.03.2025, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024, cu scopul: ”Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare”.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarii, respectiv doamna Istudor Gina și domnul Goleanu Iulian, 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 06.03.2025 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 1 din 12.03.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism.

La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate obiecțiuni sau observații cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 20314/05.03.2025 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data 06.03.2025, în cadrul ședinței specifice.

Conform PUG 2000, terenul în suprafață de 39984 m^2, situat în extravilanul municipiului Focșani se află în subzonă cu destinația pentru agricultură, livezi și drumuri de exploatare. Terenul se află în proprietatea doamnei Istudor Gina și a domnului Goleanu Iulian, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 1743/13.01.2025. Imobilul se învecinează la nord cu: terenuri proprietate privată, la sud și est: terenuri cu destinație agricol, iar la vest: DN 2 – E85.

Pe terenul analizat, în suprafață de 39984 m^2, se propune realizarea următoarelor două zone:

- Zona 1 – va avea funcțiune destinată comerțului, prestărilor de servicii și depozitare (S = 37198 m^2);
- Zona 2 – va avea funcțiune destinată circulației rutiere, acostamente stradale, rigole stradale și spații verzi (S = 2799 m^2); .

Accesul la terenul reglementat prin documentația de urbanism ”Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare” se va realiza pe latura de vest a terenului reglementat, din DN 2 - E85 prin drumul colector propus, conform planșei de reglementări.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de: 30,00 m față de marginea carosabilă a DN 2 – E85, conform Regulamentului local de urbanism, anexă la documentație, cu respectarea avizelor de specialitate. Retragerile minime față de limitele laterale vor fi 2,00 m pe ambele laturi, respectiv pe latura de nord și pe cea de sud, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Retragerea minimă față de limita posterioară a terenului va fi de 2,00 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 35%;
- CUT max.: 0,50;
- Regim de înălțime: P+1E;
- H. Max. admisibil: 8,00 m.

Circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996. Accesul se va realiza din DN 2 - E85 prin drumul colector propus, cu respectarea avizelor de specialitate. Suprafața de spațiu verde se va realiza cu respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, articolul 10, aliniatul 3, respectiv 1999,08 m, reprezentând 5% din totalul terenului de 39984 m^2.

Echiparea tehnico – edilitară se va realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

Documentaţia este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului şi 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 Focşani şi ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoţită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024, valabil până la data de 05.03.2026, emis de Primăria Municipiului Focşani.

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

Faţă de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m^2.

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Elena-Mădălina Dulea

NR: 3404
DATA: 16/01/2025
COD: 5DEG

Către PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI
[conducătorul autorităţii administraţiei publice emitente*)]
Nr ... 20 ....

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

Subsemnatul*1) ISTUDOR GINA si GOLEANU IULIAN, CNP cu domiciliul/sediul*2) în judeţul VRANCEA , municipiul/oraşul/comuna FOCSANI , satul , sectorul ....., cod poştal ....., str. . nr. ...-., bl. . .., sc. ...., et. ...., ap. ..., telefon/fax , e-mail globalproiect@yahoo.com
în calitate de/reprezentant al - CUI -
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3) ELABORARE PUZ - « ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI DEPOZITARE » generat de imobilul*4) EXTRAVILAN MUN. FOCSANI, T. 9, P. 27,28, 29, CF 54344, NR. CAD. 54344, JUD. VRANCEA.
Anexez la prezenta cerere:
Certificatul de urbanism în termen nr. 200 din 05.03.2024 emis de PRIMARIA MUN. FOCSANI (copie)
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 conţinut-cadru:
a) descrierea situaţiei existente;
b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncţionalităţile rezultate din analiza critică a situaţiei existente;
c) soluţiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
(d) Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.
Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z.
Piesele desenate sunt planşe realizate pe suport topografic actualizat şi cuprind:
a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaţionarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
b) analiza situaţiei existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidenţierea disfuncţionalităţilor din punct de vedere al funcţiunilor, fondului construit, circulaţiilor, sistemului de spaţii 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 funcţională şi echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeaşi scară cu planşa analizei situaţiei existente;
d) propuneri privind circulaţia juridică a terenurilor şi obiectivele de utilitate publică;
e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeaşi scară cu planşa situaţiei existente sau la scară redusă.
(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoţesc părţile scrise şi care au rol de susţinere a propunerilor din

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

SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1

SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2

SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

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

NR: 14372
DATA: 14/02/2025
COD: 1094R

Catre,

Primaria Mun. Focsani

Prin prezenta, in urma adresei nr. 6499 din 23.01.2025, va inaintam completarile privind obiectivul: „ ELABORARE PUZ – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI DEPOZITARE" – cu amplasamentul in: extravilan Mun. Focsani, CF 54344, Jud. Vrancea, beneficiar: ISTUDOR GINA si GOLEANU IULIAN, proiect elaborat de catre: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

Va multumim anticipat!

DATA: 14.02.2025

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.
prin administrator Arh.Nedelcu Cosmin

P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.
d) Chitanţa de plată a taxei de emitere a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt preluate în scopul şi pentru îndeplinirea atrbuţiilor legale ale instituţiei. Am luat la cunoştinţă că informaţiile din cererea depusă şi din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI cu respectarea prevederilor Regulamentului (U.E) 679/2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, de asemenea îmi exprim consimţământul pentru solicitarea copiilor de pe avize, extraselor sau alte documente care au fost emise de către alte instituţii publice.

Semnătura**)

.....

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

Nr: 21045;
An: 2024
Cod:

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 200 din 05.03.2024

În scopul: ELABORARE P.U.Z. - "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII ȘI DEPOZITARE"

Ca urmare a cererii adresate de **ISTUDOR GINA** cu domiciliul în județul **VRANCEA**, oras , satul , sectorul -, cod poștal -, - , nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax email ; , înregistrată la nr. **21045;** din **28.02.2024**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul VRANCEA, municipiul **Focsani**, strad **EXTRAVILAN**, bl. , et. , sau identificat prin
CF 54344 nr. topografic T. 9, P. 27, 28, 29, nr. cadastral 54344

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Loca Focsani nr. 36/30.03.2000 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcții republicată, cu modificarile și completările ulterioare,

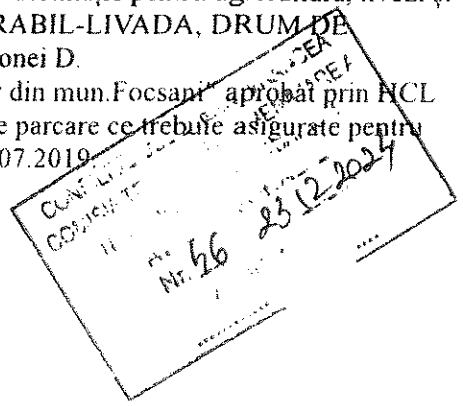
SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în extravilanul municipiului Focșani, în suprafață de 39984mp, proprietatea soților Istudor Gina și Goleanu Iulian, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 232/02.02.2011. Imobilul nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 10617/01.02.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie drum exploatare (2061mp) și livadă (37923mp).
Destinația stabilită: Conform PUG/2000 - terenul se află în subzonă cu destinație pentru agricultură, livezi și drumuri de exploatare. Terenul face parte din categoria de folosință ARABIL-LIVADA, DRUM DE EXPLOATARE și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei D.
Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focsani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și Regulamentul privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani aprobată prin HCL nr. 345/29.07.2019.



3.1 REGIMUL TEHNIC:

Conform Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, Anexa 2 DEFINIREA unor termini de specialitate utilizați în cuprinsul legii: anexele gospodărești ale exploatațiilor Agricole sunt."Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole"

Conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, art. 92, alin. 2, lit. e) "Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție: (...) e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;(...)".

Din punct de vedere fiscal, se consideră ca fiind utilizate pentru activități din domeniul agricol numai acele clădiri folosite în exclusivitate pentru activitățile care corespund grupelor 011-016 din Ordinul președintelui Institutului Național de Statistică nr. 337/2007 privind actualizarea Clasificării activităților din economia națională – CAEN

Pe terenurile din extravilan se pot executa construcții în condițiile Legii 50/1991 și ale art. 90-103 din Legea 18/1991, respectând Codul Civil, HGR nr. 525/1996, Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani, Regulamentul Local de Urbanism, Legea nr. 350/2001, republicată, OMS 119/2014, HG 930/2005, OMAI 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.

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

Solicitarea de "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII ȘI DEPOZITARE" este condiționată de obținerea avizului prealabil de oportunitate aprobat, conform legii, pentru elaborare PUZ pentru modificarea reglementărilor de urbanism, prin care se va stabili teritoriul care urmează să fie reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta conditiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism. Reglementările propuse se vor corela cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Hotărîrii Consiliului local nr. 239/2011, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism din municipiul Focsani. Extinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform art.10 alin. (3) din Legea 24/2007, republicată, locuri de parcare, conform Regulamentului privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani aprobat prin HCL nr. 345/29.07.2019, - P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996; - Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, în vederea asigurării fluenței circulației, Codul Civil si H.G. 525/1996; - Echiparea tehnico-edilitara va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Sectiunea 3, retelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate.

Accesul la drum public se va realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizului DRDP Buzău, OG 43/1997, iar la autorizarea executării construcției se va face dovada accesului la drum public, direct sau prin servitute, conform art. 25 din Hotărârea nr. 525/1996.

Se vor corela accesele și functiunile cu PUZ - urile existente aprobate sau în curs de execuție adiacente.

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

ELABORARE P.U.Z. - "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII ȘI DEPOZITARE"

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:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA 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 sau încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere 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 solicitării certificatului cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește etapele procedurii, publicarea anunțului public și, după caz, organizarea dezbaterii publice, în situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesară organizarea acesteia.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea stabilirii etapelor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și a celei prevăzute de Directiva 337/85/CEE, în funcție de categoria în care se încadrează proiectul propus de titular, conform prevederilor Directivei 85/337/CEE, modificată prin Directiva 97/11/CE, transpusă în legislația României prin Ordinul autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și organizarea dezbaterii publice, titularul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente să emită/revizuiască/modifice autorizația de construire.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE 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 cadastra 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.I.

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

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

☒ alimentare cu apa ☒ 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):

OCPI Vn - recepție PUZ; ANIF; OSPA; SGA; MADR - DAJ;
IPJ Vrancea - Serviciul rutier;
DRDP Buzău; SDN Vrancea;
SRI; MAPN; MAI;
C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;
C.T..A.T.U. municipiul Focsani; HCL; Ministerul Culturii.

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

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor); Aviz oportunitate CTUAT; Studiu geotehnic; Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 1 și 2.

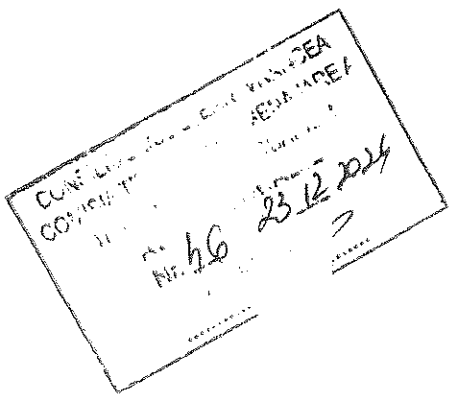
e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

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

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

PRIMAR,	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT ȘEF,
Cristi Valentin Misăilă	**Marta Carmen Ghiuță**	**George - Daniel Păduraru - Coban**
	ȘEF SERVICIU	ÎNTOCMIT,
L.S.	**Andreea Cheroiu**	**Ioana Hagiu**

Achitat taxa de 408 lei, conform Chitanței nr. 008400 (9) din 28.02.2024
Achitat taxa de urgență de 350 lei, conform Chitanței nr. 008400 (9) din 28.02.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de _____



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
Nr. _____ din _____
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT-ȘEF,
L.S.		
	ȘEF SERVICIU,	ÎNTOCMIT,

Data prelungirii valabilității __.___._____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din ___.___._____.
Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poștă.

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

FOCŞANI

Nr: 14372
An: 2025
Cod: 538A2

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **SC GLOBAL PROIECT SRL BENEFICIAR ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN** , cu domiciliul/sediul*2) în judeţul **Vrancea,municipiul FOCSANI**, satul -, sectorul -, cod poştal -, nr. , bl. , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **14372** din **14.02.2025** ,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1 din 12.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Elaborare PUZ - "Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinaţia de comerţ, prestări servicii şi depozitare"**
generat de imobilul*4) **extravilanul municipiului Focşani, T. 9, P. 27, 28, 29, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafaţă de 39.984 m2**

Iniţiator: **Istudor Gina şi Goleanu Iulian**
Proiectant:**Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: **Terenul generator de PUZ în suprafaţă totală de 39.984 m2, se află în extravilanul municipiului Focşani şi are ca vecinătăţi: la nord - pe această latură terenul generator de PUZ se învecinează cu 3 terenuri private, la sud şi est - terenuri cu destinaţie agricolă iar la vest - DN 2 E85. Prin documentaţie se reglementează introducerea în intravilan a terenului şi schimbarea destinaţiei terenului din categoria de folosinţă arabil şi drum, în teren reglementat pentru funcţiunea de comerţ, prestări servicii şi depozitare**
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
- UTR **extravilan, în subzonă cu destinaţia pentru agricultură**;
- regim de construire: **nu este reglementat**;
- funcţiuni predominante: **zona extravilan cu destinaţie de agricultură**;
- H max = **nu este reglementat**;
- POT max = **nereglementat**;
- CUT max = **nereglementat**;
- retragerea minimă faţă de aliniament = **nereglementate**;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = **nereglementate**;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = **nereglementate**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- UTR ;
- regim de construire: ;

- funcţiuni predominante: **funcţiuni pentru comerţ, prestări servicii şi depozitare cu dotări conexe şi complementare şi funcţiuni destinată circulaţiei rutiere**;
- H max = **8 m**;
- POT max = **35%**;
- CUT max = **0,5**;
- retragerea minimă faţă de aliniament = **retragere la 30 m faţă de marginea carosabilă a DN 2 - E85, cu respectarea O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările şi completările ulterioare**
- retrageri minime faţă de limitele laterale = **edificabilul pe laturile nord şi sud va fi la 2 m**;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = **edificabilul pe latura estică va fi la 2 m**;
- circulaţii şi accese:**se va realiza din DN 2 - E85 prin drumul colector propus, conform planşei U02 - Reglementări urbanistice - zonificare**
- echipare tehnico-edilitară: **Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la reţeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Alimentarea cu apă în scop igienico - sanitar şi menajer se va asigura cu ajutorul unui puţ forat. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin etanş vidanjabil. Spaţiile verzi vor asigura conform art. 10, alin.(3) din Legea 24/2007, republicată. Locurile de parcare se vor realiza cu respectarea H.C.L nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcţiile noi din municipiul Focşani, pentru fiecare funcţiune propusă prin documentaţie**

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **06.03.2025** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii:

Până la aprobarea documentaţiei în Consiliul Local, elaboratorul are obligaţia să depună documentaţia şi în format digital, pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970, în conformitate cu specificaţiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5 din Ordinul (MDRAP) Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. **200** din **05.03.2025**, emis de **Primăria municipiului Focşani** .

Arhitect şef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

---

*1) Numele şi prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii 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.