



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
28 FEBRUARIE 2023

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²)

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 21321/ 28.02.2023;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația **”Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R”**, a societății Alugarius SRL prin Călugăroiu Iustina, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 126112/08.12.2022 și adresa de completare a documentației PUZ, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 17555/16.02.2023;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef, nr. 03 din 27.02.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 213 din 18.02.2022;
- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;
- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul art. 129 alin. (2), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe**

colective D+P+4E+5R», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R»** - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor), nr. 8 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare) și nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice - Zonificare), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor), nr. 8 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare) și nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R»**.

Art.5. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Alugarius SRL prin reprezentant Călugăroiu Iustina, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul administrație publică locală, agricultură, Direcția arhitectului șef.

Inițiator proiect de hotărâre
PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

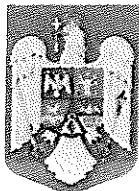
Avizat,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 28 martie 2023;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 30 aprilie 2023.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA / LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 28.02.2023



Nr. 2746/ 10.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E - 5RETRAS"
Municipiul Focșani, str. Fraternității nr 10A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 68503, în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1.964 mp)

Având în vedere solicitarea făcută de către doamna Călugăroiu Iustina, în calitate de reprezentant al societății Alugarius SRL, beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal **"Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R"**, ce se va realiza în județul Vrancea, municipiului Focșani, Fraternității nr 10A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 68503, în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1.964 mp), elaborator Global Proiect SRL, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. **"Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R"** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 213/18.02.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 3/05.07.2022, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

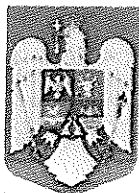
La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zona (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 29477/22.03.2022, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 77686/02.08.2022. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 30976/24.03.2022 și nr. 78685/04.08.2022. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 22.03.2022 – 22.04.2022 (model panou 1) și 08.08.2022 – 08.09.2022 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 22.03.2022 (model 1) și 02.08.2022 (model 2) iar perioada afișării a fost 22.03.2022 – 15.04.2022 (panou 1) și 02.08.2022– 26.08.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI

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



În perioada 22.03.2022 – 06.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R".

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a documentației "Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R" prin adresele: nr. 32217/29.03.2022, 32248/29.03.2022 și 32312/29.03.2022.

Au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații cu privire la documentația menționată prin adresele nr. 3784/12.04.2022 și 36382/07.04.2022 și anume:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate precizează:
 - Pe terenul aparținând municipiului Focșani, situat pe latura de sud a imobilului – teren ce face obiectul PUZ-ului, se va avea în vedere edificarea unor locuințe multifuncționale tip "bloc" prin Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).
 - De asemenea, tot pe latura de sud a imobilului, respectiv se învecinează cu terenul aferent Căminului pentru persoane vârstnice, obiectiv aparținând municipiului Focșani. Astfel, la analiza propunerilor se va avea în vedere normele urbanistice în vigoare privind regimul construcțiilor ce pot fi edificate și al serviciilor ce pot fi desfășurate în imediata vecinătate a unei instituții de protecție socială, a unui bloc de locuințe, respectiv amenajarea unei parcuri auto în imediata proximitate a acestora."
 - Societatea Incom Vranco S.A prin adresa nr. 36382/07.04.2022 transmite faptul că solicită respectarea normelor legale privind construcția imobilului, fără a aduce prejudicii terenului proprietate S.C. Incom Vranco S.A.

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

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analiza documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misașlă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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

28.08.2023
cu respectarea prevederilor
legii nr. 52/2003.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE D-P4303R
Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, 172, P4303, P4304, P4305, Nr. cad.
69863, judetul Vrancea**

DISPOZITII GENERALE

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 constructiei 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 constructiei pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

2. BAZA LEGALA:

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

- 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 si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

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

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani - UTR 22, IS 22, zona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare.

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

- mentinerea ca functiune principala in zona studiata, care conform certificatului de urbanism, zona studiata se afla intr-o zona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare, la care se doreste reglementarea cu zona destinata locuintelor colective cu regim de inaltime D+P+4E+5R, cu dotari conexe si complementare pentru incinta in suprafata de 2003.00mp.

Zona studiata are suprafata de 70700.00 mp, iar interventiile urbanistice in zona se refera la refacerea accesului carosabil din Strada Fraternitatii, dar si la analiza posibilitatii de racordare si bransare la retelele edilitare existente in acest moment in zona studiata.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 2003.00mp, este situat in intravilanul Municipiului Focsani, Strada Fraternitatii, T72, P4303, P4304, P4305, Nr. cad. 68503, judetul Vrancea.

Terenul este liber de constructii si are categoria de folosinta agricola - teren arabil. Terenul in acest moment este neutilizat si nu se afla in raza de 100.00m a vreoa unui monument istoric, date care reiese si din plansa U02.0-Reglementari urbanistice-Zonificare.

Terenul are o morfologie simpla, fara pante semnificative.

Cotele carosabilului din strada invecinate, respectiv strada Fraternitatii, sunt aproximativ aceleasi cu terenul care a generat PUZ.

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

4.1 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 in acest moment este ocupata de locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1E, cladiri destinate locuintelor colective cu regim de inaltime P+3E (locuinte colective cu 2 camere) sau locuinte colective cu spatii comerciale la parter cu regim de inaltime P+4E (apartamente cu 2 sau 3 camere), o alta cladire destinata locuintelor colective cu regimul de inaltime D+P+6E (apartamente cu 2 sau 3 camere), Tot aici in zona studiata pe latura de vest se afla piata agro-alimentara Piata Moldovei, care este imprejmuita de alte activitati comerciale care sunt atat sezoniere cat si permanente.

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

5.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua constructie amplasata pe terenul propus de amenajat, aceste date se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

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. 213 / 18.02.2022 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

5.2. 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, inaltimei maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia in vigoare.

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

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

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform conform R.G.U..

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

6.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor.

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

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

6.4. Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt întocmite.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI ȘI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

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

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor din R.G.U..

8.2. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional - urbanistic etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z..

8.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - conform R.G.U..

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI IMPREJMUIRI:

9.1. Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - NP132/ 1993.

9.2. Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform R.G.U..

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

- plantarea cel puțin 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 puțin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

9.3. Imprejmuiri

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.20m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat PUZ catre strada Fraternitatii.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat PUZ 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 OCPI, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

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

10.1. GENERALITATI.

10.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

10.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare la care se propune reglementare cu zona de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E+5R si servicii conexe si complementare ale acestora.

10.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

10.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

10.2.1. 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) Activitate / constructie cu destinatie de locuinte colective, cu regimul maxim de inaltime D+P+4E+5R;
- b) Activitate / constructie cu caracter provizoriu sau definitiv, cu destinatie de paza si protectie complementara locuintelor colective;

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

- a) Sistematie 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 imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare loc de joaca pentru copii;
- d) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- e) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;
- f) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
- g) Amenajare de retele si echipamente edilitare;
- h) Amenajare platforma europubele ecologice.

10.2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

• constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor;
- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

10.2.3. UTILIZARI INTERZISE:

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

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

10.3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

10.3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

10.3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noii constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se invecineaza cu anumite cladiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor si codul civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

10.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul prenire si stingere a incendiilor NP118. Constructiile vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014. Terenul care a generat P.U.Z. in acest moment este liber de constructii.

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

Distantele intre cladirile de pe aceeaasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

10.3.6. ACCESURI CAROSABILE:

Accesul pe terenul studiat din actuala documentatia de urbanism zonala, se va face in continuare din latura vestica a terenului, din Strada Fraternitatii. Strada care face legatura mai departe cu zona studiata si cu restul localitatii.

Starea carosabilului pe Strada Fraternitatii este buna, aceasta fiind betonata.

Accesul carosabil trebuie sa fie dimensionat in asa fel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Din si spre terenul care a generat P.U.Z. si Strada Fraternitatii trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

10.3.7. 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, beneficiarul se va racorda la retelele edilitare existente in Strada Fraternitatii, retele precum reseaua de alimentare cu apa potabila, reseaua de canalizare a apelor uzate menajere, reseaua de electricitate, reseaua de gaze naturale si una din retelele de telecomunicatii si date din zona studiata.

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

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;

Indicatori urbanistici propusi:

TIP DE CLADIRE	TIP DE TEREN	P.O.T. %	C.U.T.
LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5R	Teren curti constructii in suprafata de 2003.00 mp	35.00%	2.00

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

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public.

Pentru cladirea cu destinatia de locuinte colective propuse de realizat se propune amenajarea atat a unei platforme supraterane cat si a unei subterane care impreuna vor

deservi locuintelor colective propuse si care vor fi in conformitate cu H.C.L 345/2019 si H.G. 525/1998.

Lotul de teren care a genera P.U.Z. va avea spatii verzi amenajate, care vor fi in conformitate cu anexa 6 din H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

10.3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Pentru constructia propusa regimul de inaltime urmeaza sa fie D+P+4E+5R. Iar inaltimea maxima admisibila va fi de 26.00m

10.3.11. IMPREJMUIRI:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat PUZ catre strada Fraternitatii, deoarece calea de acces auto are nevoie de vizibilitate crescuta pentru a se putea evita orice forma de accidente auto.

Laturile cealalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat P.U.Z. se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial al respectivilor vecini, pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I., de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

11. CONCLUZII:

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

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

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

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MIŞAÎLA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

28.02.2023
*Cu respectarea prevederilor
legii nr. 52/2003*

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA ³ LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 28.02.2023

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

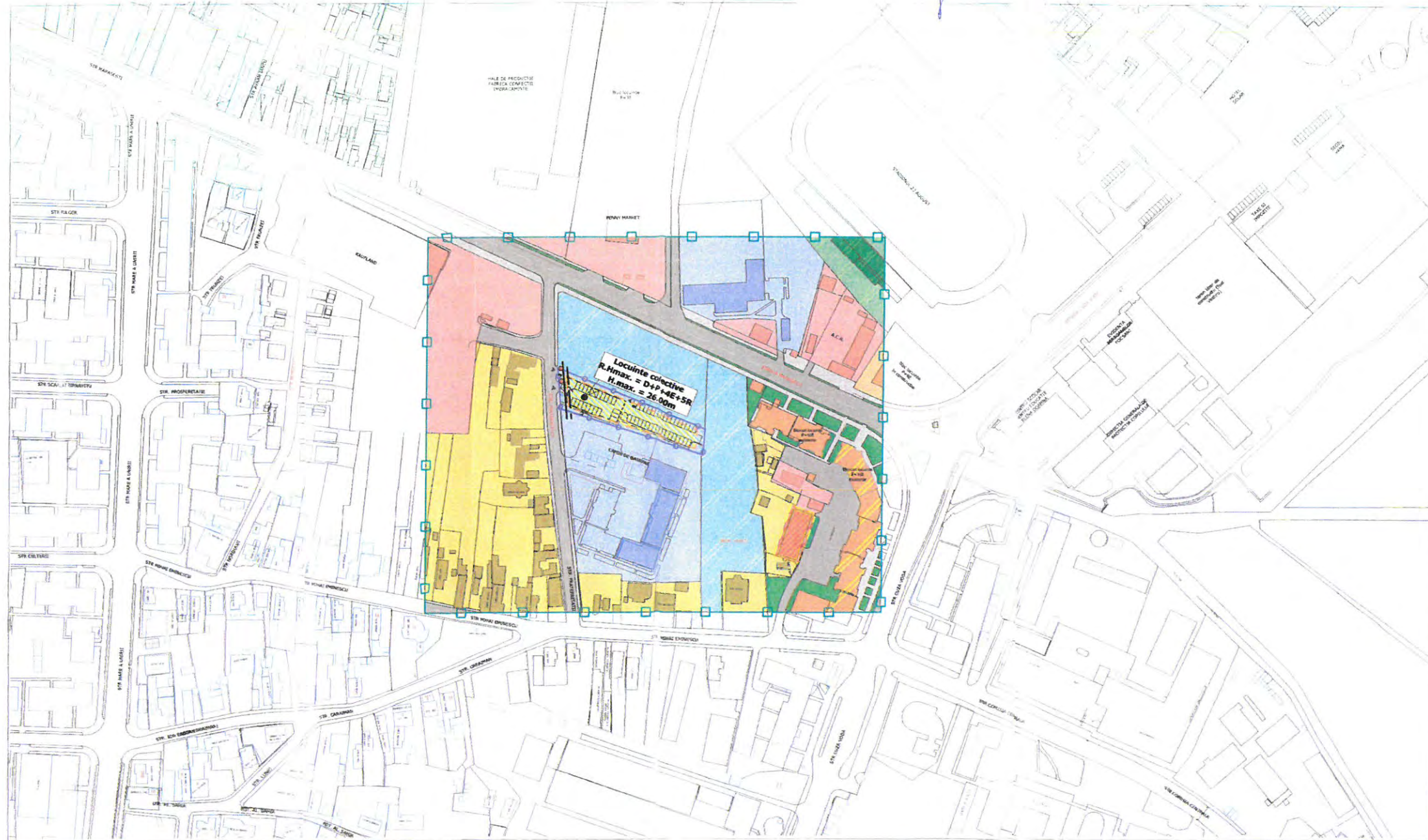
28.02.2023
Cu respectarea prevederilor
legii nr. 56/2003



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL
DE LOCUINTE COLECTIVE B+P+4E+3E
Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, T.72, P.4303, P.4304,
P.4305, Nr. cad. 68503, Judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN ZONA



Funcțiile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenurilor care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aliate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) (se propune schimbarea destinației terenului încadrat în zona pentru instituirea și serviciilor de interes public și funcțiilor complementare, se propun reglementări noi care să descrie zona de locuințe colective și dotări conexe și complementare ale acestora)
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
	Zone pentru comerț și servicii complementare
	Zone pentru instituții și servicii de interes public și funcții complementare
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+10E
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+10E
	Zone terenuri / clădiri destinate instituțiilor și serviciilor de interes public și funcții complementare - terenuri proprietăți private neutilizate
	Zone terenuri / clădiri furnizori de utilități publice
	Zone terenuri / clădiri de agrement, activități sportive
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2003.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 70700.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16567079, Tel. 0237/232.777

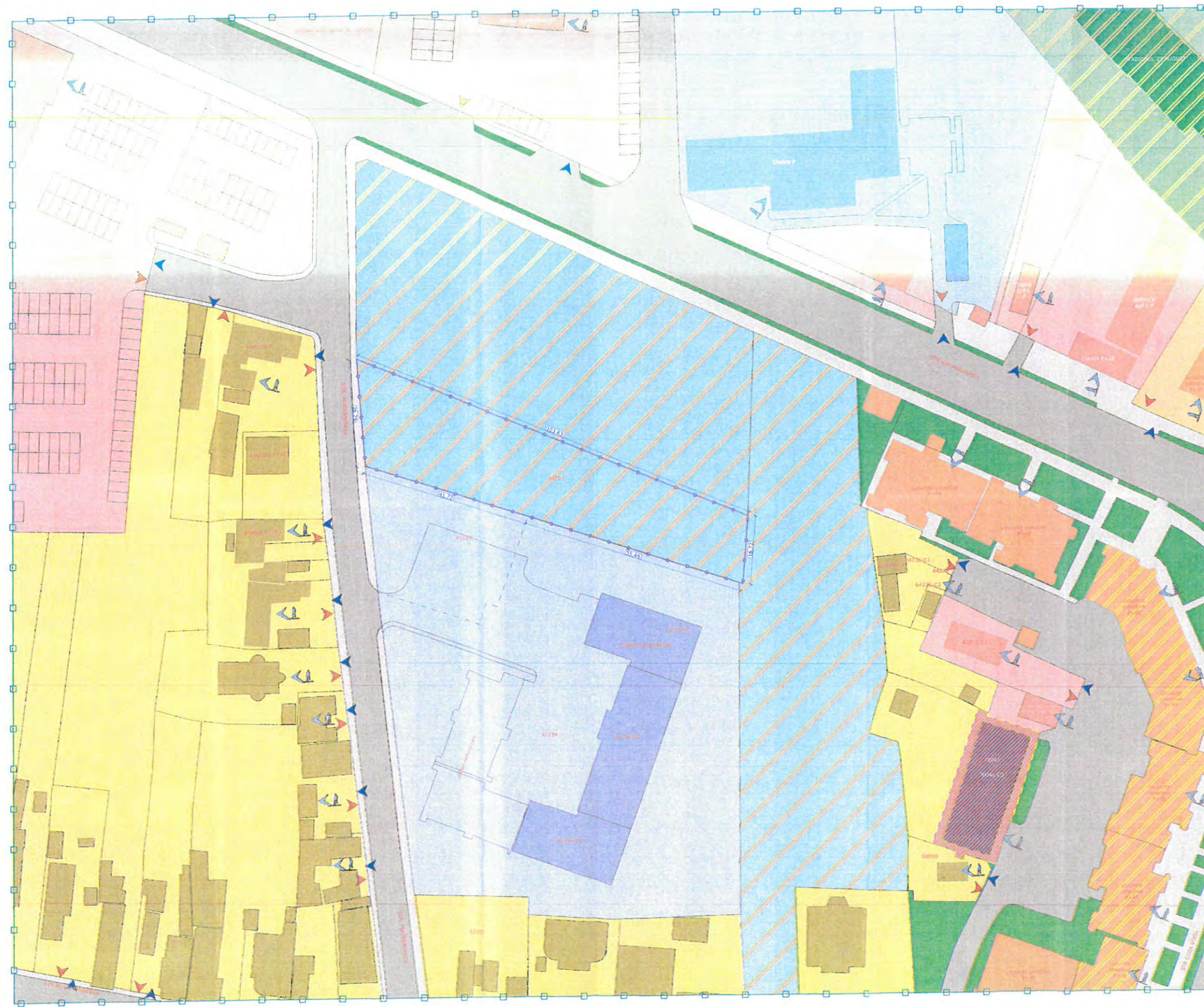
Beneficiar: **S.C. ALUGARIUS S.R.L.** Proiect Nr.: **723 / 2022**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil	

Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
1:2000	ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE B+P+4E+3E	P.U.Z.
Data:	INCADRARE IN ZONA	Plansa
2022		U00.0

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCȘANI
 PRIMAR

ANEXA LA
 PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
 DIN 28.02.2023



SITUAȚIA EXISTENTĂ:

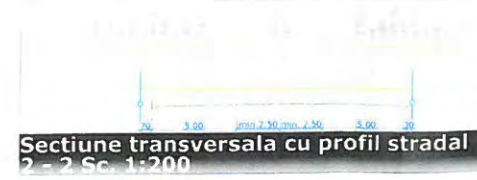
1. Circulație rutieră	
Circulație carosabilă și perche	
Circulație pietonală	
2. Acces auto / lesire auto	
Acces auto / lesire auto	
3. Acces pietonal	
4. Indicații de situații	
P.O.T. maxim conform P.U.G. aprobat	70,00 %
C.U.T. maxim conform P.U.G.	
5. Regim de înălțime	
R. max. admisibil = P+2E	
H. max. cotele admisibile existente =	
6. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zonă - ZONIFICĂRI:	
Limita zonei studiate	
Limita terenului care a generat P.U.Z.	
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu	
ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNCLASAREA ÎN ZONĂ DE PROPRIETATE DE URZĂRIE ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)	
Zona pentru activități destinate terenurilor locative în zona pentru activități de interes public și funcțiuni complementare, de servicii și servicii noi care să asigure funcții de locație colective și activități complementare de activități	
Zona terenuri / clădiri destinate locațiilor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E	
Zona pentru comerț și servicii complementare	
Zona pentru activități și servicii de interes public și funcțiuni complementare / clădiri destinate locațiilor colective cu scopuri comerciale în parcuri, cu regim de înălțime maxim P+1E	
Zona terenuri / clădiri destinate locațiilor colective, cu regim de înălțime maxim P+1E	
Zona terenuri / clădiri destinate imobilelor și serviciilor de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proprietăți private neutilizate	
Zona terenuri / clădiri furnizori de utilități publice	
Zona terenuri / clădiri de agrement, activități sportive	
Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	
Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	

INITIATOR PROIECT DE HOTĂRĂRE, PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

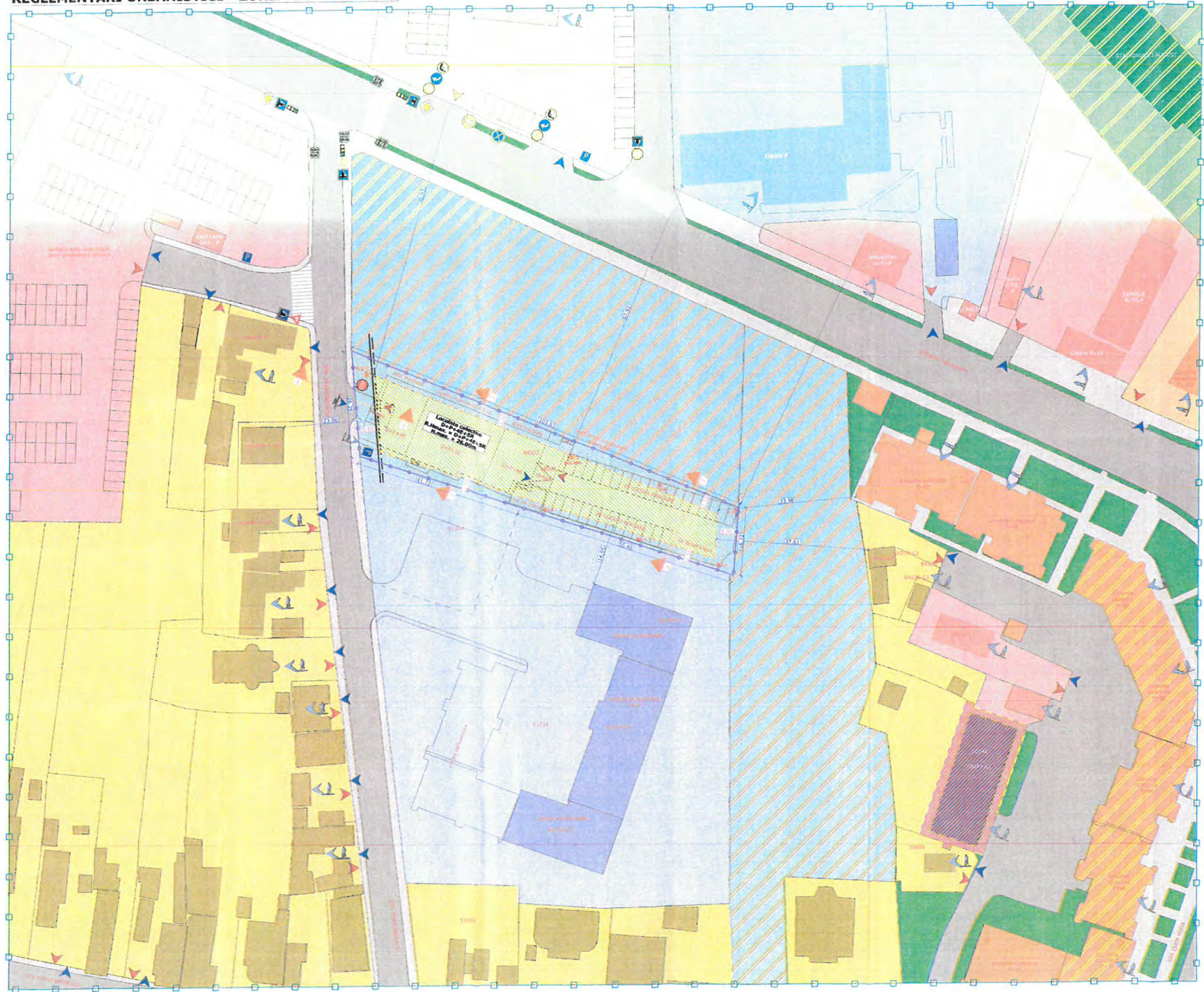
AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCȘANI
Marta Carmen Ghiuța

28.02.2023
 în respectarea prevederilor
 art. 101 din Legea nr. 52/2003

ZONE FUNCȚIONALE	Suprafața mp	SITUAȚIA EXISTENTĂ Prezent din suprafața totală, %
Zona terenuri / clădiri destinate locațiilor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E	15757,34 mp	22,29%
Zona pentru comerț și servicii complementare	10986,00 mp	15,54%
Zona pentru activități și servicii de interes public și funcțiuni complementare	14927,96 mp	21,11%
Zona terenuri / clădiri destinate locațiilor colective cu scopuri comerciale în parcuri, cu regim de înălțime maxim P+1E	1600,65 mp	2,26%
Zona terenuri / clădiri destinate locațiilor colective, cu regim de înălțime maxim P+1E	1497,85 mp	2,12%
Zona terenuri destinate imobilelor și serviciilor de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proprietăți private neutilizate	9358,96 mp	13,24%
Zona terenuri / clădiri furnizori de utilități publice	564,32 mp	0,80%
Zona terenuri / clădiri de agrement, activități sportive	1550,86 mp	2,19%
Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	8445,03 mp	11,94%
Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	3763,39 mp	5,37%
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	2217,64 mp	3,14%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	70700,00 mp	100,00%



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil
 Limbă edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și de locuri complementare (spații carosabile și parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme europublice, rețea edilitară și alte dotări complementare)
 Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajare cu alei carosabile și trotuar, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme europublice, rețea edilitară, spații ale indusilor, realizarea parcuri de spații și alte dotări complementare
 Aliniament stradați față de drumul de la nord cu retrageri față de limita de proprietate și rețea de construcție

2. Circulație și parcare
 Circulație carosabilă și parcare
 Circulație pietonală
 Acces auto / lezare auto
 Acces pietonal

2. Indicatorii urbanistici:
 P.O.T. maxim propus 35,00 %
 C.U.T. maxim propus 2,00
 R.H.max. admisibil propus = D+P+4E+R;
 H.max. admisibil propus = 25,00m;

3. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

3.1. Limita zonei studiate
 Limita terenului care a generat P.U.Z.
 Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu

3.2. ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUSE PENTRU NOILE REGLEMENTARI DE ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENURI CARE A GENERAT P.U.Z.)
 De propune realizarea destinației terenurilor locuite în zona pentru destinații de servicii de interes public și funcțiuni complementare, se propun reglementari noi care să derivatează zonei de locuințe colective și locuințe colective și complementare ale acestora:
 Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
 Zone pentru comerț și servicii complementare
 Zone pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare
 Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu regim de înălțime maxim P+1E
 Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+1E
 Zone terenuri / clădiri destinate instituțiilor și serviciilor de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proprietate private neutilizate
 Zone terenuri / clădiri furnizoare de utilități publice
 Zone terenuri / clădiri de agrement, activități sportive
 Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
 Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
 Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

3.3. Utilități edilitare:
 C.V.C. - canal de vidare biomasă general casulară
 C.V.P. - canal de vidare biomasă și apometru general apă potabilă

FUNCȚIUNILE PROPUSE PENTRU NOILE REGLEMENTARI DE ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)
 Funcțiunile propuse sunt cele prevăzute în P.U.Z.
 - a) Activitate / construcție cu destinație de locuințe colective, cu regimul maxim de înălțime D+P+4E+R;
 - b) Activitate / construcție cu caracter provizoriu sau definitiv, cu destinație de pază și protecție complementare locuințelor colective;

RELAȚIILE ÎNTERIOARE ÎNTERIOARE:
 - a) Sistemare verticală, terasamente (soluție de ridicare sau coborâre ale solului nu se va aplica vecinătății, după caz se vor crea ziduri de apărare sau se vor opta pentru orice altă soluție viabilă și conform legislației în vigoare);
 - b) Construcție înălțimii definitive sau provizorie perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare loc de joacă pentru copii;
 - d) Amenajare de spații verzi și plămâzi;
 - e) Amenajare de alei carosabile și spații de parcare supra și subterane;
 - f) Amenajare acces strădal auto și pietonal;
 - g) Amenajare de rețea și echipamente
 - h) Amenajare platforme europublice/ etc

INITIATOR PROIECT DE HOTĂRARE, PRIMAR, Crisai Valentin MIȘAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, Marta Carmen Ghița

28.02.2023
 cu respect
 președintele
 Lucian M. Șelaru

BILANȚ TERITORIAL CONFORM MODELULUI DE ECOSISTEMĂ TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ		
	Suprafața mp	Suprafața mp		
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E	15757,34 mp	22,23%	15257,34 mp	22,29%
Zone pentru comerț și servicii	10986,00 mp	15,54%	10986,00 mp	15,54%
Zone pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare	14927,96 mp	21,11%	12924,96 mp	18,28%
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu regim de înălțime maxim P+1E	1600,85 mp	2,26%	1600,85 mp	2,26%
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+1E	1497,85 mp	2,12%	3500,85 mp	4,95%
Zone terenuri / clădiri destinate instituțiilor și serviciilor de interes public și funcțiuni complementare - terenuri proprietate private neutilizate	9358,96 mp	13,24%	9358,96 mp	13,24%
Zone terenuri / clădiri furnizoare de utilități publice	564,32 mp	0,80%	564,32 mp	0,80%
Zone terenuri / clădiri de agrement, activități sportive	1550,86 mp	2,19%	1550,86 mp	2,19%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	8445,03 mp	11,94%	8445,03 mp	11,94%
Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	3793,39 mp	5,37%	3793,39 mp	5,37%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	2212,64 mp	3,14%	2212,64 mp	3,14%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	70700,00mp		70700,00mp	

BILANȚ TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ		
	Suprafața mp	Suprafața mp		
Teren destinat pentru instituții și servicii de interes public și locuințe complementare (teren arabil - teren neutilizat)	2000,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Zone locuințe colective D+P+4E+R propuse	0,00mp	0,00%	701,00mp	35,05%
Dotări comune (loc de joacă pentru copii, spații verzi, platforme europublice ecologice propuse)	0,00mp	0,00%	80,12mp	4,00%
Aleii carosabile, parcuri supra și subterane și alei pietonale propuse	0,00mp	0,00%	961,44mp	48,07%
Spații verzi amenajate propuse	0,00mp	0,00%	280,30mp	14,01%
TOTAL TERENURI CARE A GENERAT P.U.Z.	2000,00mp	100,00%	2002,86mp	100,14%

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 2000,00 mp
 SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ S = 70700,00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani Beneficiar: **S.C. ALIANCE S.R.L.** Proiect Nr.: 13 / 2022
 C.U.I. - R 18887979, Tel. 0231232 777

SEMNTURA Scară: 1:500
 Titlu Plan: ELABORARE P.U.Z. ÎN ÎNDRAGĂRI CONȘTIINȚĂ ÎNDRĂGĂRI
 SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
 PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu
 DESENAT: Săulea Cosmin Virgil

Plan: P.U.Z.
 Data: 2022
 Plan: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
 U02.0



U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA

Sețiune longitudinala - solutie de circulatie rutiera teren generator de P.U.Z. Sc. 1:200

REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA Sc. 1:500



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

1. Edificabil:

1.1. Edificabil cu caracter comercial:

Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (la carosabilă și parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma antropofila, rețea edilitară și dotări complementare).

Limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajări cu caracter comercial și servicii, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma antropofila, rețea edilitară, fațadă de mașini, rețea de apă și gaze și dotări complementare.

Aliniament stradal față de drumul de la nord cu retrageri față de limita de proprietate și restricții de construcție.

1.2. Edificabil cu caracter rezidențial:

Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (la carosabilă și parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma antropofila, rețea edilitară și dotări complementare).

Limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajări cu caracter rezidențial și servicii, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma antropofila, rețea edilitară, fațadă de mașini, rețea de apă și gaze și dotări complementare.

Aliniament stradal față de drumul de la nord cu retrageri față de limita de proprietate și restricții de construcție.

2. Circulație rutieră:

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

3. Indicatori de urbanizare:

P.O.T. maxim propus: 35,00 %
C.U.T. maxim propus: 2,00

4. Regim de înălțimi:

R.Hmax. admisibilă propusă = D+P+4E+5R;
H.max. admisibilă propusă = 28,00m;

5. Funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație urbanistică (terenul care a generat P.U.Z.):

Limita zonei studiate
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu

6. Măști de edificare:

CV: Cămin de viciu transean general canalizare
CVP: Cămin de viciu transean și apometre general apă potabilă
R: Rețea de apă caldă
S: Sistem de aer condiționat
G: Gaze de scurgere studiu, apă pluvială

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
DIN 28.02.2023

INITIATOR DE HOTĂRÂRE
PRIMAR,
Hristi Valentin MISAILA

AVIZEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghița
28.02.2023
Cu respectarea prevederilor art. 107/2003

TABELUL 1: SITUATIA TERENURILOR CONFORM NODULUI DE POLITICA DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp / Procent din suprafața totală %	Suprafața mp / Procent din suprafața totală %
1.1.1. Terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale - regiunea de intrare masivă P+1E	15757,34 mp / 22,29%	15757,34 mp / 22,29%
1.1.2. Terenuri / clădiri pentru servicii	10986,00 mp / 15,54%	10986,00 mp / 15,54%
1.1.3. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale în parter, cu regim de înălțimi maxim P+1E	14927,96 mp / 21,11%	12924,96 mp / 18,26%
1.1.4. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțimi maxim P+1E	1600,65 mp / 2,26%	1600,65 mp / 2,26%
1.1.5. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțimi maxim P+1E	1497,85 mp / 2,12%	3500,85 mp / 4,95%
1.1.6. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective - terenuri rezervate pentru realizare	9338,96 mp / 13,24%	9338,96 mp / 13,24%
1.1.7. Terenuri / clădiri pentru uz utilități publice	564,32 mp / 0,80%	564,32 mp / 0,80%
1.1.8. Terenuri / clădiri de agrement, activități sportive	1550,86 mp / 2,19%	1550,86 mp / 2,19%
1.1.9. Terenuri / clădiri destinate circulației carosabile de domeniul public	8445,03 mp / 11,94%	8445,03 mp / 11,94%
1.1.10. Terenuri destinate circulației pietonale din domeniul privat	3793,39 mp / 5,37%	3793,39 mp / 5,37%
1.1.11. Terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul privat	2212,64 mp / 3,14%	2212,64 mp / 3,14%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	100,00 %	100,00 %

TABELUL 2: SITUATIA TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp / Procent din suprafața totală %	Suprafața mp / Procent din suprafața totală %
1.1.1. Terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale - regiunea de intrare masivă P+1E	2003,00 mp / 0,00%	0,00 mp / 0,00%
1.1.2. Terenuri / clădiri pentru servicii	0,00 mp / 0,00%	701,05 mp / 25,20%
1.1.3. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale în parter, cu regim de înălțimi maxim P+1E	0,00 mp / 0,00%	80,12 mp / 2,76%
1.1.4. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțimi maxim P+1E	0,00 mp / 0,00%	961,44 mp / 32,96%
1.1.5. Terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțimi maxim P+1E	0,00 mp / 0,00%	265,39 mp / 9,17%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2003,00 mp / 2,00%	2003,00 mp / 2,00%



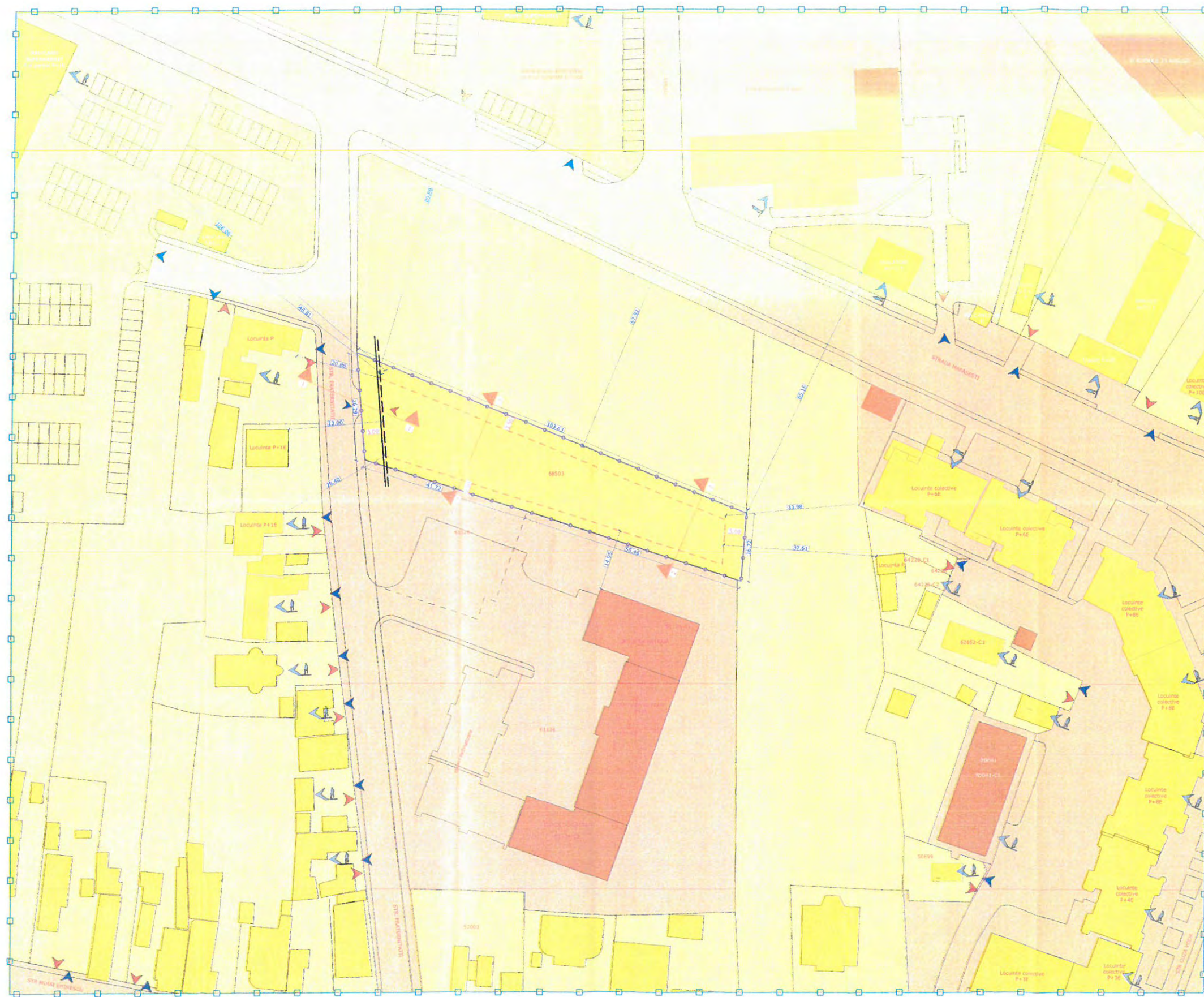
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 28.02.2023

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

28.02.2023
cu respectarea prevederilor
legii nr. 52/2003



LEGENDA

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

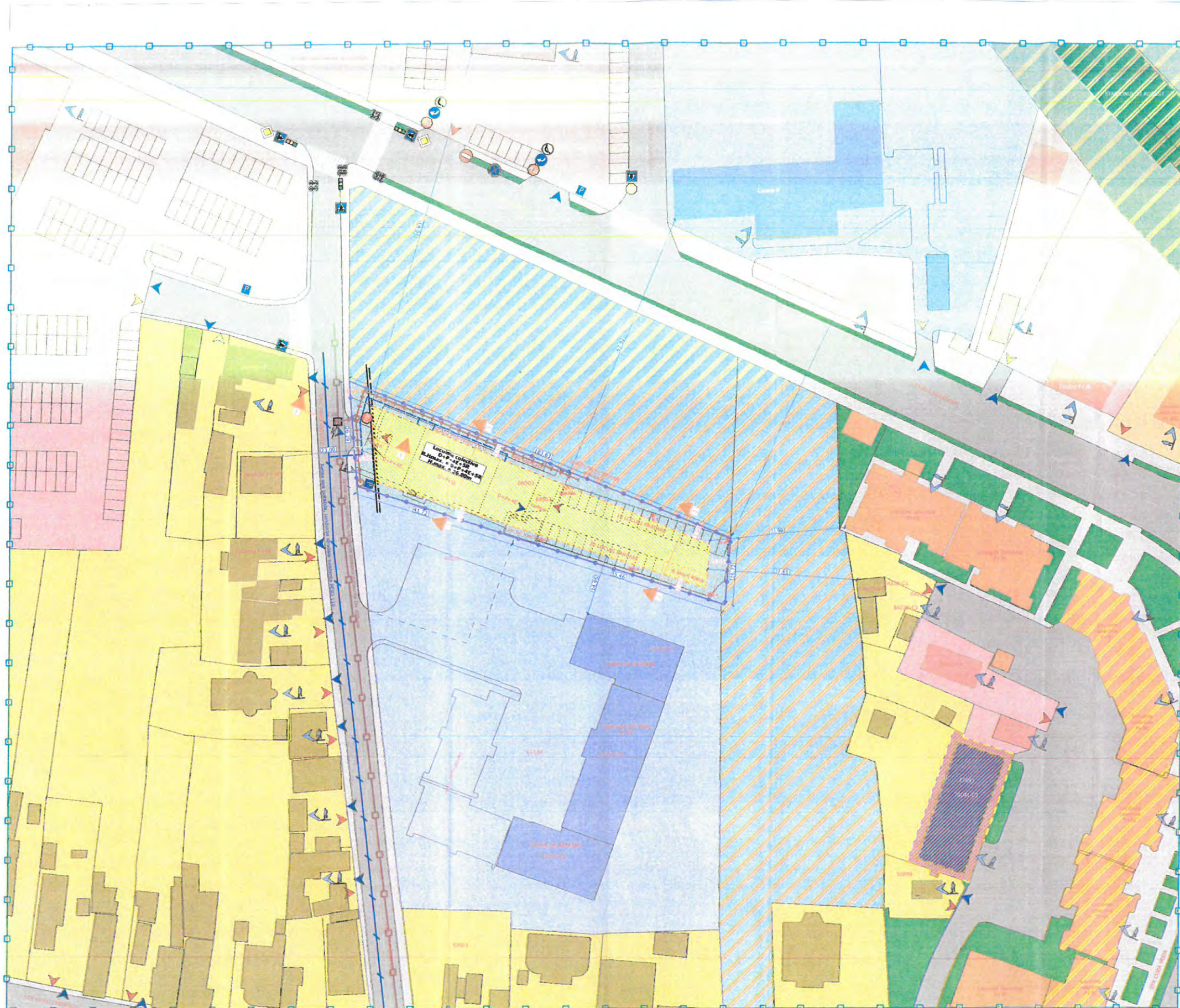
Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2003.00 mp		Beneficiar: S.C. ALUGARIUS S.R.L.		Proiect Nr.: 723 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 70706.00 mp		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		
C.U.I. - R 19867078, Tel 0237252.777		Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL IN CALIFICATIE COLLECTIVE P+P+4+5+6		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMIATURA	Scara: 1:500	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Planşa: CIRCULATIA TERENURILOR	
DESEINAT:	Sautuco Cosmin Virgil			Planşa: U03.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL
DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+SR

U04.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:

Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubela, retele edilitare si alte dotari complementare)

Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubela, retele edilitare, salizari ale malurilor, realizare pereti de sprijin si alte dotari complementare

Aliniament stradal fata de drumul de la nord cu retrageri fata de limita de proprietate si restrictii de construire

2. Circulatii si accese:

Circulatie carosabila si parcaje

Circulatie pietonala

Acces auto / iesire auto

Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim propus 35.00 %

C.U.T. maxim propus 2.00

R.H.max. admisiibil propus = D+P+4E+SR;

H.max. admisiibil propus = 26.00m;

5. Functiunile constructurilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonei studiate

Limita terenului care a generat P.U.Z.

Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu

ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) (se propune schimbarea destinatiei terenului incadrat in zona pentru instituti si servicii de interes public si functiuni complementare, se propun reglementari noi care sa deservasca zonele de locuinte colective si dotari conexe si complementare ale acestora)

Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E

Zone pentru comerț si servicii complementare

Zone pentru instituti si servicii de interes public si functiuni complementare

Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+1E

Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+1E

Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public si functiuni complementare - terenuri proprietati private neutilizate

Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice

Zone terenuri / cladiri de agrement, activitati sportive

Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public

Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public

Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

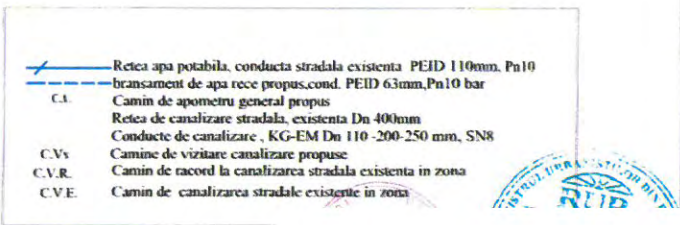
6. Utilitati edilitare:

CVC - camin de vizitare bransament general canalizare

CA - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

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

- Functiuni de interes public propuse prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Activitate / constructie cu destinatie de locuinte colective, cu regimul maxim de inaltime D+P+4E+SR;
 - b) Activitate / constructie cu caracter provizoriu sau definitiv, cu destinatie de paza si protectie complementara locuintelor colective;
- 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 imprejurime definitiva sau provizorie perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceeași parcela;
 - c) Amenajare loc de joaca pentru copii;
 - d) Amenajare de spatii verzi si plantate;
 - e) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supratere si subterane;
 - f) Amenajare acces stradala auto si pietonal;
 - g) Amenajare de retele si echipamente edilitare;
 - h) Amenajare platforma europubela ecologica.



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8
LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 28.02.2023

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

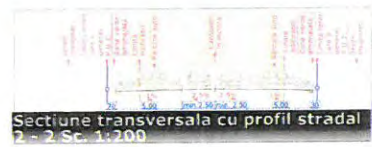
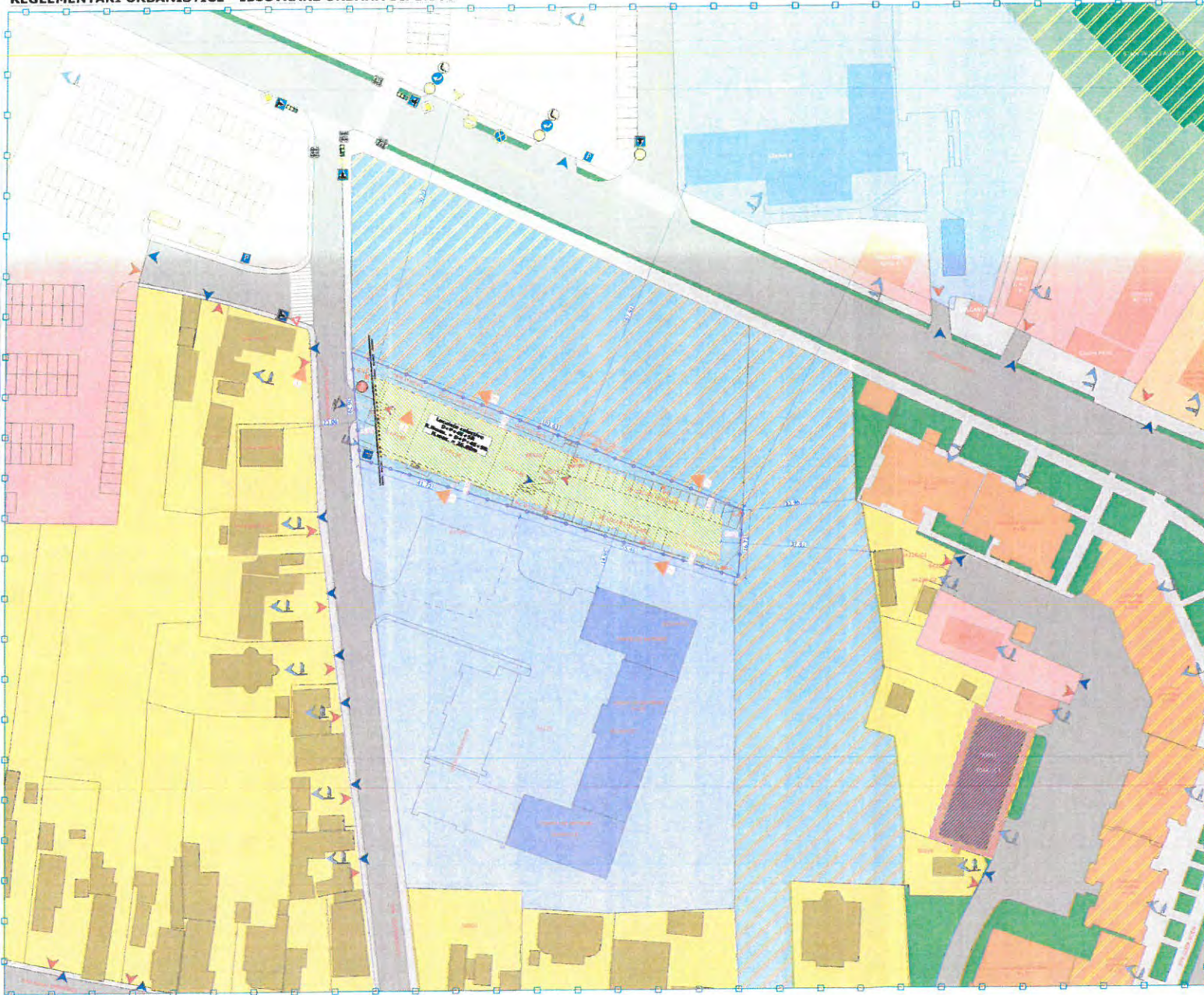
AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

28.02.2023
cu respectarea prevederilor
legii nr. 54/2003

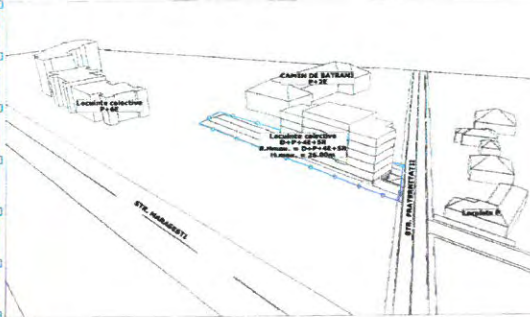
Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2003.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 70700.00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.177		Beneficiar: S.C. ALUGARUS S.R.L.	Proiect Nr.: 723 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Scara: 1:700
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+SR Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, T22, P4303, P4304, P4305, Nr. cad. 68503, Judetul Vrancea			Faza: P.U.Z.
Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE			Plansa U04.0

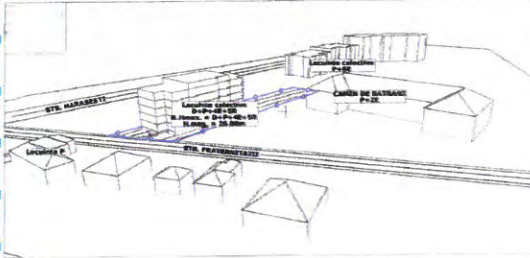
REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA Sc. 1:500



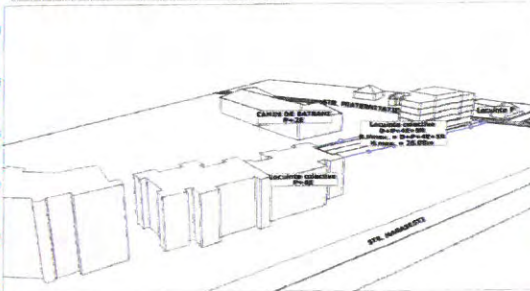
ILUSTRARE URBANA - Cadrul 1



ILUSTRARE URBANA - Cadrul 2



ILUSTRARE URBANA - Cadrul 3



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
U02.3 - ILUSTRARE URBANA
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 9
 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 28.02.2023

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONALE

Linia verde este linia de delimitare a terenului de constructii si a terenului de amenajare a terenului de constructii. Linia de delimitare este linia de delimitare a terenului de constructii si a terenului de amenajare a terenului de constructii. Linia de delimitare este linia de delimitare a terenului de constructii si a terenului de amenajare a terenului de constructii.

Legenda

Circulatia canalizata si parcaje
 Circulatia pietonala
 Acces auto / teren auto
 Acces pietonal

Indicatii tehnice

POT teren propriu 15.00 %
 PPT teren propriu 15.00 %

Clasificarea terenurilor

Clasificarea terenurilor conform P.U.Z.

Funciuni urbane

Linia terenului care a general P.U.Z.
 Linia terenului care a general P.U.Z.
 Linia terenului care a general P.U.Z.

Legenda

Linia terenului care a general P.U.Z.
 Linia terenului care a general P.U.Z.
 Linia terenului care a general P.U.Z.

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta
 28.02.2023
 Cu respectuasa prevederilor hotar. nr. 22/2023

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROIECTATA
	Suprafata (m ²)	Suprafata (m ²)
Zone rezidentiale (cu caracter rezidential individual sau cu caracter rezidential colectiv)	15.727,34 m ²	15.727,34 m ²
Zone pentru comert si servicii	10.000,00 m ²	10.000,00 m ²
Zone pentru activitati culturale, sportive si recreative	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati administrative si de servicii	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati industriale si de productie	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati de servicii suport	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati de servicii suport	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati de servicii suport	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati de servicii suport	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
Zone pentru activitati de servicii suport	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²

Suprafata teren care a general P.U.Z. S = 2883,88 m²
Suprafata zona studiu S = 10708,88 m²

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - FOCSANI
 Beneficiar: S.C. ALBATROS S.R.L.
 Proiect nr.: 123 / 2023

Specificatie

NOI
 DEVIATURA
 SCALA: 1:500
 DATA: 2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană –
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
NR. 21321/ 28.02.2023

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

Prin cererea societății Alugarius SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 126112/08.12.2022, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

Planul Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 23.02.2023, conform Avizului Arhitectului Șef nr. 03/27.02.2023.

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 213 din 18.02.2023 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 3 din 05/07/2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 23.02.2023.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

ARHITECT ȘEF
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 21332/28.02.2023

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 21321/ 28.02.2023 și faptul că în ședința CTATU din 23.02.2023 documentația «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 03 din 27.02.2023, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 23.02.2023 a fost aprobat Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 pentru documentația P.U.Z: «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**». A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 213 din 18.02.2022 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 3 din 05.07.2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 03 din 27.02.2023.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

PRIMAR
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 21350/ 28.02.2023

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind **Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023** privind documentația P.U.Z. și aprobarea **Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R»** - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal **«Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R»** municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²) și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 21332/28.02.2023, facem următoarele precizări:

Documentația a fost analizată și avizată favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 23.02.2023, conform Avizului nr. 03/27.02.2023.

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

În vederea executării lucrării P.U.Z. **«Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R»** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 213/18.02.2022, pentru imobilul cu numărul cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²), în baza cărora a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 3 din 05.07.2022.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. **«Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R»** în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 18.05.2022 (cerere înregistrată sub nr. 51230/18.05.2022 privind eliberarea avizului de oportunitate).

Conform certificatului de urbanism nr. 213 din 18.02.2022 și Conform PUG 2000, terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²), situat în

intravilanul municipiului Focșani se află în zonă pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare. Terenul se află în proprietatea societății Alugarius SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 1280/08.02.2022 și a actului adițional, autentificat cu numărul 1569/09.05.2022. Imobilul se învecinează la nord: terenuri proprietate privată, pe latura de est – teren proprietate privată, la sud: teren proprietate privată a municipiului Focșani – Căminul pentru persoane vârstnice, la vest: str. Fraternității.

Pe terenul analizat, în suprafață măsurată de de 2003 m² (din acte 1964 m²), se propune realizarea următoarelor subzone:

- bloc de locuințe colective – 701,05 m²;
- dotări conexe (loc de joacă pentru copii – spațiu verde, platformă europubele ecologice propuse): 80,12 m²;
- alei carosabile, parcări supraterane și alei pietonale propuse: 961,44 m²;
- spații verzi amenajate propuse: 260,39 m²

Prin implementarea proiectului se va realiza un bloc de locuințe colective, cu regim de înălțime de D+P+4E+5R, H maxim propus – 26 m.

Accesul se va realiza din strada Fraternității, conform planșei de Reglementări, cu respectarea avizelor de specialitate. În interiorul proprietății, circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform H.C.L. 345/29.07.2019, privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Aceste locuri de parcare vor fi dimensionate conform Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Suprafața de spațiu verde propusă va respecta H.G. 525/1996. Prin documentația de urbanism se propune un procent de 13% de spațiu verde.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 5 m pe latura de vest, cu respectarea avizelor de specialitate. Retragerile minime față de limitele laterale vor fi 2,5 m, pe latura de sud și de 3,5 m pe latura de nord, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014. Retragera minimă față de limita posterioară a terenului va fi de 5 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT – 35%

CUT – 2,0

Circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996.

Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 213/18.02.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani.

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

A fost parcursă toată perioada legală pentru informarea și consultarea publicului asupra propunerilor preliminare. La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate observații, opimii sau obiecțiuni.

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

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2746/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R**» - municipiul Focșani, str. Fraternității nr. 10 A, număr cadastral 68503, pe terenul în suprafață măsurată de 2003 m² (din acte 1964 m²).

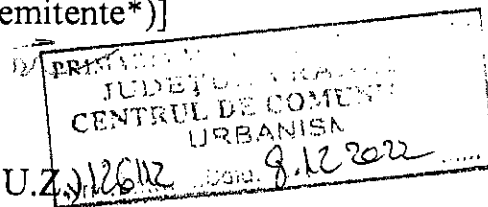
ARHITECT ȘEF
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

Nr. din 20 .



CERERE

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

Subsemnatul*1) CALUGAROIU IUSTINA, CNP cu domiciliul/sediul*2) în județul municipiul/orașul/comuna satul sectorul, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax 0237 232 777, e-mail globalproiect@yahoo.com,

în calitate de/reprezentant al S.C. ALUGARIUS S.R.L. CUI 25395844

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3) « ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5 RETRAS” generat de imobilul*4) Mun. Focsani, Str. Fraternității, T. 72, P. 4303, 4304, 4305, CF 68503, Jud. Vrancea

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 213 din 18.02.2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI. (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Acordul notarial, comun, al proprietarilor afectați de reglementările terenului (dacă este cazul)

d) Copie după actul de identitate (C.I, B.I, C.U.I.) al beneficiarului.

e) avizul de oportunitate (copie)

f) acorduri, avize, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

g) acorduri, avize, studii, solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

h) dovada informării și consultării publicului

i) taxa R.U.R.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate

a) Chitanța de plată a taxei de emiterie a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

.....

Semnătura*

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



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



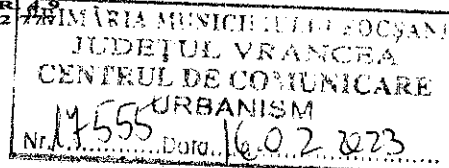
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



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

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 43
TEL./FAX +4 0 237 232 777



Catre,
Primaria Municipiului Focsani

Prin prezenta, ca urmare a adresei nr. 8486/25.01.2023, va inaintam completarile privind lucrarea: "ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5RETRAS", cu amplasamentul in: Mun. Focsani, Str. Fraternitatii, T. 72,P. 4303, 4304, 4305, CF. 68503, Jud. Vrancea, beneficiar: S.C. ALUGARIUS S.R.L.

Documente anexate:

- Aviz Politie-Serviciul Rutier;
- Extras de Carte Funciara pentru informare la zi;
- Extras de plan cadastral la zi;
- Plan Reglementari Urbanistice-zonificare, revizuit;
- Plan Reglementari Urbanistice- mobilare urbana, revizuit;
- Plan Reglementari Urbanistice- semnalizare rutiera, revizuit;
- Plan Reglementari Urbanistice-ilustrare urbana, revizuit;
- Plan circulatia terenurilor, revizuit;
- Plan Reglementari Urbanistice-retele edilitare revizuit;
- C.D.

Va multumim anticipat!

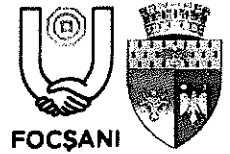
DATA:

16.02.2023

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



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



Nr: 17555
An: 2023
Cod: F356

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **SC GLOBAL PROIECT SRL BENEFICIAR SC ALUGARIUS SRL**, cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, **Strada FRATERNITĂȚII nr. CF 68503, bl. CF 68503, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 17555 din 16.02.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 3 din 27.02.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E +5R** generat de imobilul*4) **municipiul Focsani, str. Fraternității, T.72,P. 4303, 4304, 4305, pe imobilul în suprafață măsurată 2003 (din acte 1964 mp)**

Inițiator: **Alugarius SRL**

Proiectant:**Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Conform PUG/2000, imobilul este situat în zonă pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare.**

Terenul în suprafață măsurată 2003 (din acte 1964 mp) se află în proprietatea societății Alugarius SRL, conform actului adițional la contractul de vânzare - cumpărare,

autenticat sub nr. 1280/02.08.2022 și are ca vecinătăți: la nord: terenuri proprietate privată, pe latura de est - teren proprietate privată, la sud -teren proprietate privată a municipiului Focsani - Căminul pentru persoane vârstnice, la vest: str. Fraternității
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 22, IS 22;

- regim de construire: **conform art. 31 din RGU - autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii);**

- funcțiuni predominante: **instituții și servicii de interes de interes public și funcțiuni complementare;**

- H max = **conform PUG 2000;**

- POT max = **70%;**

- CUT max = **conform PUG/2000;**

- retragerea minimă față de aliniament = **4 m sau în aliniamentul existent;**

- retrageri minime față de limitele laterale = **conform PUG 200 și RLU, cu respectarea Codului Civil;**

- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform PUG 200 și RLU, cu respectarea Codului Civil**

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

- UTR LC;
- regim de construire: **D+P+4E+5R**;
- funcțiuni predominante: **se propune o zonă cu funcțiunea de locuințe colective, loc de joacă, spațiu verde și locuri de parcare**;
- H max = **26 m**;
- POT max = **35%**;
- CUT max = **2,00**;
- retragerea minimă față de aliniament = **5 m, pe latura de vest, conform planșei de reglementări**
- retrageri minime față de limitele laterale = **2,5 pe latura de sud, 3,5 pe latura de nord, conform planșei de reglementări**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **5 m pe latura de est, conform planșei de reglementări**;
- circulații și accese: **Accesul se va realiza din strada Fraternității, cu respectarea avizelor de specialitate. Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani**
- echipare tehnico-edilitară: **se va realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.02.2023** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **213** din **18.02.2022**, emis de **emis de Primăria municipiului Focșani** .

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

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică, sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

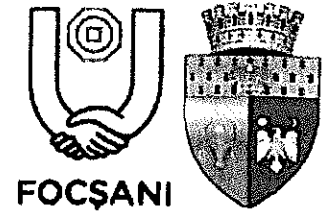
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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



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



Nr. 17042 din 18.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 213 din 18.02.2022

ÎN SCOPUL: ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE
D+P+4E-5RETRAS

Ca urmare a cererii adresate de ȚĂRANU ION cu
domiciliul în județul _____, comuna _____, cod poștal _____, -
_____, nr. _____, bloc _____, ap. _____, tel/fax
_____, e-mail _____ înregistrată la nr.17042 din 17/02/2022
pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Vrancea _____, municipiul Focsani _____,
satul _____, sector _____, cod poștal _____, Str.FRATERNITĂȚII, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____,
ap. _____.

sau identificat prin _____

CF /Fișa Cadastrală 68503 / 68503

Nr. topografic T. 72, P. 4303, 4304, 4305

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ / _____ faza PUG _____, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr.36 / 30.03.2000

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC Terenul în suprafață măsurată de 2003mp, situat în intravilanul municipiului Focsani, str. Fraternității, nr. cadastral 68503, T. 72, P. 4303, 4304, 4305, este proprietatea soților Țăranu Ion și Țăranu Elena Luminița, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 3311/10.09.2002. Imobilul nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 10224/07.02.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC Conform PUG/2000 - UTR 22, IS 22, imobilul este situat în zona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare. Terenul are categoria de folosință arabil și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare B. Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focsani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și Hotărârea privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani aprobată prin HCL nr. 345/29.07.2019.

3. REGIMUL TEHNIC

Elaborarea și aprobarea "P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E-5RETRAS" necesită obținerea unui aviz de oportunitate în condițiile legii, prin care se vor stabili teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal, 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. Prin PUZ se solicită modificarea prevederilor documentației de urbanism aprobate, în baza avizului de oportunitate obținut în condițiile legii, care va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism precum și alte avize și acorduri ce se vor cere prin avizul de oportunitate în ședința CTATU, conform Ordinului MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, normelor de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și legislației în domeniu. PUZ-ul va detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, asigurând corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119 / 2014. Se vor asigura locuri de parcare în incintă și spații verzi amenajate conform prevederilor H.G. 525 / 1996, respectând HCL nr. 345/2019 privind numărul minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Utilitățile se vor asigura prin racordare la cele existente în zonă, pe cheltuiala și grija beneficiarului și în conformitate cu reglementările tehnico-edilitare, aprobate. Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire. Primaria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local al municipiului Focșani a raportului informării și consultării publicului, conform HCL NR. 239 / 2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Inițiatorul PUZ -ului are obligația de a anunța intenția, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODODEL PANOU 1 ȘI 2.

Regim de înălțime admis este conform art. 31 din RGU - autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii);

Procentul de ocupare al terenului conform PUG este conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU și diferă în funcție de destinația clădirii, POT max.= 70%, cu condiția asigurării parcajelor amenajate în incintă și a spațiilor verzi potrivit destinației, conform RGU art. 33 și 34 și HCL nr. 345/29.07.2019, privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

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

ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E-5RETRAS

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 PROTECȚIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva 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 / neîncadrarea 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 satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

a) Certificatul de urbanism (copie)

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

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

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

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani;

IPJ Vrancea - Serviciul Circulație;

C.T.U.A.T. mun. Focșani;

HCL;

OCPI Vn - recepție PUZ;

Dovada RUR;

d.4. Studii de specialitate:

Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOU 1 și 2

Aviz oportunitate CTUAT;

Documentație de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete conf. norme aplicare Lg. 350/2001;

Studiu geotehnic;

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie - dacă e cazul)

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
Georgă Daniel Păduraru - Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherdiu

INTOCMIT,
Ioana Hagiu

Achitat taxa de 27 lei, conform Chitanței seria nr 005197 (9) din 17/02/2022

Achitat taxa de urgență 279 lei, conform Chitanței nr 005197 (9) din 17/02/2022

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, 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,

SEF SERVICIU,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____



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



Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Mișailă

Ca urmare a cererii adresate de*1) GLOBAL PROIECT SRL PENTRU TARANU ION, cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, Str.1 DECEMBRIE 1918 nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 51230 din 18/05/2022 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 05/07/2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3)

Elaborare PUZ în vederea construirii imobil de locuințe colective D+P+4E+5R generat de imobilul*4)

municipiul Focsani, str. Fraternității, T.72,P. 4303, 4304, 4305, pe imobilul în suprafață măsurată 2003 (din acte 1964 mp) cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de teren proprietate privată, la sud de teren proprietate privată a municipiului Focsani - Căminul pentru persoane vârstnice, la est de teren proprietate privată, la vest de strada Fraternității

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune zonă cu funcțiunea de locuință colectivă, cu regim de înălțime D+P+4E+5R, H. maxim cornișă = 22 m, H. maxim coamă propus = 26 m, împrejmuire, spațiu verde, locuri de parcare și loc de joacă.

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

Regim înălțime D+P+4E+5R, cu înălțimea maximă la cornișă = 22 m, H. maxim coamă = 26 m. POT maxim 35%, CUT - 2.

Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de vest, retragerea față limita de proprietate va fi de 5m. Limita edificabilului pe latura de est va fi de 5 m, pe latura de nord, limita edificabilului va fi de 2,5 m, iar pe latura de sud = 2,5 m. Retragerile propuse față de limitele laterale de proprietate se vor realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea OMS nr. 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G.525/1996. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare.

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

Accesul pe teren se va realiza din partea de vest, din strada Fraternității. Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare.

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 213 din 18.02.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

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

Informarea și Consultarea publicului se va realiza conform HCL nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site-ul primăriei municipiului Focșani, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 213 din 18/02/2022, emis de Primăria Municipiului Focșani. Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr.44972 din 03/05/2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05/07/2022.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică: sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse

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

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

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului.....

- Primăria Comunei.....

***) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București,

- Primar

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