



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
29 IULIE 2022

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 64837/27.06.2022** privind documentația P.U.D. și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr.76449/29.07.2022;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.D. pentru documentația «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**», a domnului Zamfiroiu Cătălin, reprezentant al S.C. Imobiliar Consulting SRL, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 56303/02.06.2022 și adresa de completare, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 75218/26.07.2022;
- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr. 01 din 27.07.2022 și Certificatul de urbanism nr. 813 din 11.06.2021;
- 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. 48 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. **64837/27.06.2022** privind documentația P.U.D. «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**» - municipiul Focșani, str. Oituz nr. 56 - 58, T.92, P. 5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Memoriu General), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice), nr. 6 (Circulația Juridică a Terenurilor), nr. 7 (Plan Mobilare Urbană) și nr. 8 (Plan Rețele Edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, 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 (Memoriu General) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice), nr. 6 (Circulația Juridică a Terenurilor), nr. 7 (Plan Mobilare Urbană) și nr. 8 (Plan Rețele Edilitare), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUD «**Construire sediu firmă D+P+1E, foșor și împrejmuire**»

Art.5. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către domnul Zamfiroiu Cătălin, reprezentant al societății Imobiliar Consulting SRL, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul administrație publică locală, agricultură, Direcția arhitectului șef prin Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartiment PUG/PUD/PUZ.

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

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

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 29 august 2022;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 30 septembrie 2022.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță**



ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 1 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 29.07.2022



Nr. 64837/27.06.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE"

Focșani, str. Oituz, nr. 56 – 58, T.79, P.5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 m² (suprafață din acte 637 m²)

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Zamfiroiu Cătălin în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, în calitate de beneficiar al documentației de Plan Urbanistic de Detaliu "Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și împrejmuire", ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, str. Oituz, nr. 56 – 58, T.79, P.5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 m² (suprafață din acte 637 m²), 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.D. "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 813 dn 11.06.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După obținerea Certificatului de urbanism menționat, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către domnul Zamfiroiu Cătălin, în calitate de administrator al S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 86963/09.09.2021, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 123616/14.12.2021. 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. 87747/13.09.2021 și nr. 126605/20.12.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 14.09.2021 – 14.10.2021 (model panou 1) și 22.12.2021 – 21.01.2022 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri - panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 10.09.2021 (model 1) și 16.12.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 10.09.2021 – 04.10.2021 (panou 1) și 16.12.2021 – 09.01.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 14.10.2021 – 27.06.2022, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.D. "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE".

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



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
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef-Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. De asemenea, în baza Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, au fost notificați proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism. În baza notificării transmise, Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate prin adresa nr. 96232/05.10.2021 precizează următoarele:

- "Accesul la proprietatea aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, se va putea executa pe o lățime de 5 ml și doar pe zona de sud- vest a proprietății acesteia;
- Așa cum reiese din planul atașat, realizarea parcurii pe latura de vest a proprietății identificate prin C.F. 54439, va afecta terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani adiacent, pe toată lățimea acesteia;
- Așa cum reiese din planul de amplasament și delimitare anexă la C.F. 68373, destinația terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, mai sus menționat, identificat prin T.92, parcelele 5241, 5275%, este de "spațiu verde - cp".
- De asemenea, la analizarea condițiilor de realizare a PUD-ului veți 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 unui bloc de locuințe, respectiv parcare a autovehiculelor în imediata proximitate a acestuia;
- Sens în care considerăm că se impune o reconfigurare a construcțiilor pe terenul aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL"

Observațiile comunicate de către Serviciul Administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei municipiului Focșani au fost transmise către elaboratorul documentației de Plan Urbanistic de Detaliu, Cabinet individual de arhitectură Florin Mândru, în vederea corelării reglementărilor propuse cu observațiile transmise.

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

Precizăm faptul că documentația a fost întocmită în baza normativelor și a legislației în vigoare.

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 MISAILĂ

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

RI/2EX

INIȚIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILĂ



cu respectarea prevederilor art. 52/2003
AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Marta Carmen Ghiuță
01.08.2022



Memoriu General

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

NR. PROIECT:	18/2021 FAZA: P.U.D.
DENUMIRE PROIECT:	P.U.D. - CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E , FOISOR si IMPREJMUIRE
BENEFICIARI:	SC IMOBILIAR CONSULTIG SRL prin ZAMFIROIU CATALIN
PROIECTANT:	Florin Mandru - Cabinet Individual de Arhitectura
PROIECTANT:	Agafitei L.Adrian - SC ARH APRESTUDIO SRL
DATA ELABORARI PROIECTULUI:	SEPTEMBRIE 2021

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru amplasarea unui sediu firma cu regim de inaltime D+P+1E , foisor si imprejmuire , in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Focsani. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunii propuse, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare, a acesteia.

Amplasamentul lucrarii este situat in mun.Focsani, pe strada Oituz, nr. 56-58 , CF CAD 54439. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a societatii comerciale SC IMOBILIAR CONSULTING SRL , ce este beneficiara a acestei documentatii.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 813 din 11.06.2021 , eliberat de Primaria Municipiului Focsani. La baza intocmirii documentatiei a stat "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu", indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:

- PUG Focsani+RLU, aprobat prin HCL 36/2000 ;
- Documentatie topografica;
- Studiu geotehnic.

La elaborarea prezentei documentatii in faza de PUD s-a tinut cont de urmatoarele legi, normative si regulamente:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica priv'nd mediul de viata al populatiei, modificat prin OMS 994/2018;
- Codul Civil;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

La întocmirea acestei documentații, s-au luat în considerare studiile urbanistice aprobate în zona care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informațiile cu caracter analitic.

Parcela se situează în partea de centrală a municipiului Focsani, în zona Pieței Moldovei, într-o zonă rezidențială și funcțiuni complementare, cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Conform P.U.G. mun. Focsani, în UTR 22 - LI 22a - subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim P-P+2E și locuințe colective P+3E - vis a vis de latura vestică, terenul făcând parte din teritoriul intravilan al municipiului. Parcela se află în zonă protejată a monumentelor istorice. Monumentele existente în zonă nefiind pe același front stradal cu parcela nou reglementată, dar acesta se află în zonă de influență a monumentelor: Casa I. Bratila - LMI VN-II-m-B-06451, Casa Gheorghe Botez - LMI VN-II-m-B-06442 și Casa colonel Patriciu - LMI VN-II-m-B-06468.

Terenul studiat are o suprafață plană, neexistând astfel un potențial de alunecare. Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic în nordul Campiei Române. În conformitate cu Codul P100/2013, perioada de colt $T_c = 1,0s$, iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,40 g$.

Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de construibilitate stabiliți prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Focsani pentru zona studiată - zonă de locuințe, cu regim de înălțime P-P+2E și POT maxim=35%, CUT maxim=1.05.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Având în vedere destinația și caracterul zonei (rezidențial+funcțiuni complementare) și posibilitatea edificării unui sediu firmă de dimensiuni reduse în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare oferită prin RLU aferent PUG Focsani, considerăm oportună funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism în faza PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul terenului la drumul public str. Greva de la Grivita - str. Mare a Unirii se va efectua prin intermediul unei alee de acces - tip fundatură (aflat în domeniul privat al municipiului Focsani), ce deservește trei proprietăți și care se infundă în dreptul accesul propus.

Circulația de alee de acces se va efectua în dublu sens cu cedare de prioritate pentru autovehiculele ce ies la drumul public str. Greva de la Grivita și str. Mare a Unirii. La intrare pe alee de acces din str. Greva de la Grivita - str. Mare a Unirii se vor monta indicatoare „DRUM FARA IESIRE” și „PRIORITATE PENTRU CIRCULATIA DIN SENS INVERS” iar la ieșire din amplasament spre drumul public str. Greva de la Grivita - str. Mare a Unirii se va monta indicator „PRIORITATE FATA CIRCULATIA DIN SENS INVERS”.

Circulația autovehiculelor se va efectua conform unei zone rezidențiale cu regim mic de viteză. Viteza maximă de circulație în zona aleii de acces va fi de 20 km/h.

La iesirea catre drumul public str. Marea a Unirii , se regasesc indicatoarele „OPRIRE” si „OBLIGATORIU LA DREAPTA” , intrucat str. Mare a Unirii este cu sens unic.

Pe amplasament s-au propus cinci locuri de parcare pentru a deservi sediu firma propus.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata parcelei este de 607 mp si se afla in proprietate privata a societatii SC IMOBILIAR CONSULTIG SRL. Forma terenului este neregulata , frontul stradal fiind pe latura vestica.

Terenul face parte dintr-un parcelar de tip central cu cladiri cu regim de inaltime redus.

Terenul studiat se invecineaza pe latura de sud,est si nord cu parcele cu destinatie rezidentiala .

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii , fiind neimprejmuit.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent rezidentiala, cu cladiri cu regim redus de inaltime P-P+1E avand un caracter semi-urban, sistematizata in prima parte a sec. XX.

Trama stradala este una nereglementata. Accesul pe teren efectuandu-se prin intermediul unei cai de acces aflata in administrarea Primariei municipiului Focsani ce face legatura cu str.Greva de la Grivita si str.Mare a Unirii.

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse - proprietate privata a persoanelor juridice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 54439, cu nr. cadastral 54439 si avand o suprafata masurata de 607 mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind edificate si sistematizate la in general pe zonele anterioare, partile posterioare fiind amenajate ca gradini.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament. La suprafata terenului pana la adancimea de 0,60 m este un strat de sol vegetal. Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare

terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii. Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime D+P+1E se recomanda fundarea directa la adancimea minima $D_{min} = 1,00$ m fata de nivelul terenului natural.

3.7 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este in general plan neprezentand denivelari. In conformitate cu ridicarea topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza aproximativ la cota +55 m fata de nivelul Marii Negre (sistem altimetric 1975).

3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana, nu are un nivel fix, fiind cu caracter usor ascensional, si depinzand de perioada din an si de tipul de an ploios sau secetos.

3.9 PARAMETRII DE FUNDARE

In faza de predimensionare a noilor fundatii, drept capacitate portanta a terenului se va admite P_{conv} stabilit in functie de presiunea conventionala de baza corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/ 2-85. La proiectarea infrastructurii se va tine seama de prescriptiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa" indicativ NP 112 - 04.

3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile din zona parcelei studiate prin PUD sunt sistematizate si edificate. Fondul construit este unul omogen, relativ unitar, atat din punct de vedere al regimului de inaltime (P-P+1E), locuinte colective P+3E - vis a vis de latura vistica. Cladirile din zona parcelei studiate sunt edificate fie in anii '70-'80, fie dupa 1989, ca si cladiri independente sau ca extinderi ale unor cladiri existente. Gradul de conservare al cladirilor este in medie destul de bun, cu exceptia unor anexe gospodaresti.

Pe parcela din latura sudica se afla o cladire rezidentiala in regim parter+mansarda si o anexa . Pe parcela din latura estica se afla o locuinta in regim parter + anexa. Pe parcela din latura nordica se afla o locuinta parter .

3.11 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitatile existente in zona sunt cele de: energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale, energie termica, retea de telefonie, retea de televiziune si date. Necesarul de utilitati pentru functiunea propusa va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente. Actualmente terenul nu este bransat/racordat la toate utilitatile publice.

3.12 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare, iar functiunea propusa nu ridica probleme de acest gen.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus. Astfel, se propune construirea unui sediu de firma cu regim D+P+1E , un foisor cu regim de inaltime parter si imprejmuire .

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe parcela studiata de propune construirea unui sediu de firma cu regim D+P+1E , un foisor cu regim de inaltime parter si imprejmuire. In conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Focsani aprobat prin HCL 36/2000, la nivel de zone si subzone functionale, pentru zona rezidentiala, se pot stabili urmatoarele:

- parcela se afla in UTR 22 - subzona LI22a - subzona locuinte individuale existenta cu locuinte mici cu regim P-P+2E si POT maxim=35% , CUT max = 1.05 ;
- utilizarile permise sunt: locuinte individuale, locuinte colective, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit precum si functiuni complementare zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii conform normativelor in vigoare in cat sa fie evitata accidentarea acestora, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- utilizarile interzise sunt: activitati industriale sau alte tipuri de activitati care generează noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat, activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehncie, abatoare, anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, depozite de deseuri;

La stabilirea zonei de implantare pe parcela sediului firma propus s-a tinut cont de forma terenului, amplasarea acestuia fata de punctele cardinale, insorire, zone invecinate, distantele fata de locuintele existente in zona, zona de accese auto si pietonal existente si impunerile legate de utilitatile publice.

Orientarea fata de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018;

Retrageri minime obligatorii

- Amplasarea fata de drumurile publice - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile navigabile - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR - nu este cazul.
- Amplasarea fata de aeroporturi - nu este cazul.
- Retragera fata de fasia de protectie a frontierei - nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public/privat al statului si domeniul privat al persoanelor fizice/juridice;
- Sediul firma propus se va amplasa la o retragere minima de 4 m fata de limita vestica .

Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena prevazute in OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018 precum si din punct de vedere PSI cu respectarea distantelor minime de siguranta si acceselor in caz de interventie conform normativului P118-2/2013.
- Sediul firma propus va avea o retragere minima de 4,00 m fata de latura vestica si retrageri laterale si posterioare cu respectare Codului Civil.

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus este de D+P+1E pentru cladirea sediu firma si parter pentru foisor. Inaltimea maxima la cornisa sau atic al sediului firma va fi de 10,00 m, conform PUG Focsani - regimul de inaltime admis este de P+2E.

Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) este de 35% - conform PUG Focsani.

Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT) este de 1,05 - conform PUG Focsani .

BILANT SUPRAFETE

Suprafata terenului - 607 mp

S constructii - maxim - 215,50 mp - 35%

S alei si platform carosabile - maxim - 364,20 mp - 60%

S spatii verzi - maxim - 30,30 mp - 2-5% - conform HG 525/1996

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conform are, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Cladirea propusa va avea acoperis tip sarpanta - cu pante maxime de 45° - sau acoperis tip terasa.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice si imitatiile de materiale. Culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi cele cuprinse in „REGULAMENTUL PRIVIND IDENTITATEA CROMATICĂ A CLĂDIRILOR DIN MUNICIPIUL FOCSANI” .

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Sediul firma propus va avea o volumetrie ce va fi adaptata la scara zonei adiacente si nu va fi in contradictie cu imaginea de ansamblu . Fiind amplasata in spatele blocurilor din str.Mare a Unirii, va fi vizibila doar partial de pe str. Greva de la Grivita.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Atat accesul auto cat si cel pietonal prin intermediul cai de acces existente ce apartine Primariei municipiului Focsani - nr.cad. nr.cad 68373 . Terenul va contine obligatoriu loc/locuri de parcare, amenajate exclusiv pe parcela ,fiind respectata HCL 345/2019 - cu privire la normarea numarului minim de locuri pentru constructiile noi din Municipiul Focsani . In interiorul parcelei se pot amenajat 10 locuri de parcare. In interiorul parcelei vor fi necesare lucrari pentru sistematizarea pe verticala a terenului pentru circulatia carosabila si pietonala.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful parcelei studiate este plan fara denivelari.Amplasarea sediului de firma, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Parcela studiată se afla in zona protejata a monumentelor istorice : Casa I.Bratila - LMI VN-II-m-B-06451 , Casa Gheorghe Botez - LMI VN-II-m-B-06442 si Casa colonel Patriciu - LMI VN-II-m-B-06468.

Casa I. Bratila cod LMI VN-II-m-B-06451 se afla la o distanta de 23.00 mp . Casa I. Bratila fost construita in anul 1901 , de familia Bratila cu destinatia de locuinta, rol pe care il are si in prezent.Casaa fost ridicata in stil neoclasic tarziu cu elemente de stil romanesc la acoperis .Face parte din tipul de locuinte pe un singur nivel , cu acoperis mansardat , avand un fronton triunghiular amplasat deasupra intrarii , prevazut cu luncarne.

Fatadele sunt ritmate de ferestre cu ancadramente simple in relief , mici casete la parapet si sprancene in partea superioara.

Casa Gheorghe Botez” cod LMI VN-II-m-B-06442 se afla la o distanta de 65.65 mp. Casa Gheorghe Botez” cod LMI VN-II-m-B-06442 a fost construita de familia Gherorghe Botez in secolul al XIX -lea , in stil neoclasic , se inscrie in constructiile orasenesti cu destinatie de locuinta.Cladirea se incadreaza in tipul de locuinta cu un singur nivel , cu parterul suprainaltat si planul in forma patrata.

In anul 1974 , imobilul a intrat in proprietatea familiei Deac Romulus , care a reparat-o si a decorat-o in interior cu ornamente in stuc provenite de la cladiri demolate.

Casa colonel Patriciu" cod LMI VN-II-m-B-06468 se afla la o distanta de 77.70m. Casa colonel Patriciu" cod LMI VN-II-m-B-06468 dateaza de la sfarsitul secolului al XIX-lea si se inscrie in randul caselor orasenesti in stil neoclasic , cu destinatia de locuinta. Arhitectura imobilului este ampla , desfasurata pe orizontala , cu putine elemente decorative.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului menajer.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestrele locuintelor existente. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate *Normele de igiena privind mediul de viata al populației si Normele de protecția muncii in vigoare.*

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati existente . Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Autorizatia de construire va conține obligatia crearii de spatii verzi si plantate pe parcela supusa studiului urbanistic. Din punct de vedere al valorificarii cadrului natural nu se impune luarea de masuri speciale. Se propune amenajarea de spatii verzi corelate cu zona de amplasare a constructiilor, cu suprafata carosabila si cu cea pietonala. Se recomanda plantarea de arbori de talie medie si inalta pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Procentul minim de spatii verzi va fi de 2-5 % din suprafata parcelei, conform HG 525/1996. Categoriile de spatii verzi ce pot fi amenajate sunt urmatoarele: peluze inierbate, arbori, arbusti, plantatii joase, gard viu, luciu de apa, pavaje ecologice, terase inierbate, fatade verzi, acoperisuri verzi.

4.12 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic.

Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al constructiei la cota parterului sa fie cu cel puțin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

Imprejmuirea terenul la strada cu panouri transparente din grilaje metalice, lemn, plase de sarma, cu stalpi metalici, din beton sau zidarie, cu inaltime maxima de 2,0 m de la cota trotuarului, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m, eventual dublata de un gard viu.

Imprejmuirile laterale si posterioara vor putea fi opace din zidarie, metal, beton, lemn si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m de la cota CTS.

4.13 ASIGURAREA UTILITATILOR

Autorizarea executarii constructiilor se va efectua impreuna cu racordarea la retelele existente de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telecomunicatii la sediul de firma propus.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre detinatorii fiecarei retele in parte. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele de utilitati publice vor fi suportate de beneficiari. Extinderea retelelor de utilitati interioare se vor realiza subteran.

Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apă a imobilului nou se va realiza bransament la rețeaua existentă în zona.

Tehnologia de execuție a rețelei de apă este următoarea:

- pregătirea și trasarea corectă a lucrării
- săpătură, executarea șanțului, realizarea patului de pozare;
- verificarea materialelor, manevrarea, transportul, depozitarea și montarea tuburilor;
- îmbinarea tuburilor, mintarea vanelor, a armăturilor și a accesoriilor pentru bransamente;
- realizarea umpluturilor (parțial);
- probe de etanșeitate, probe de presiune, spălare și dezinfectare conductă;
- recepția și punerea în funcțiune.

Canalizare menajera

Pentru preluarea canalizării menajere de la imobilul se va executa racordul de canalizare la rețeaua existentă în zona. Rețeaua de canalizare menajeră se va dimensiona respectând condiția de curgere gravitațională, la grade de umplere mai mici de 0,7 %.. Apele pluviale de pe platforme se vor dirija către spațiile verzi.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;
- rețele de canalizare exterioară ;
- camine de racord la canalizarea exterioară; Determinarea cantității de apă uzată menajera

Debitul evacuat la canalizare se va considera identică ca valoare cu cea a de alimentare cu apă: $Q_{zi\ med} = 1,02\ mc/zi$ $Q_{zi\ max} = 1,33\ mc/zi$ $Q_{o.\ max} = 0,165\ [mc/h]$

Tehnologia de execuție a canalizării este următoarea:

- trasarea axului canalului și fixarea reperilor de nivelment, necesari în perioada de execuție a lucrărilor;

- executarea săpăturilor și a sprijinirilor - excavațiile rezultate urmând a se depozita pe aceeași parte a străzii și parțial transportate în depozite intermediare;
- execuția patului din nisip pentru pozarea tuburilor;
- lansarea și montarea tuburilor canalului și racordurilor;
- execuția căminelor;
- verificarea etanșeității canalului, conform prevederilor STAS 3051-91;
- execuția umpluturii tranșei cu material excavat și compactarea acestuia;
- transportul excedentului de pământ;
- refacerea pavajului carosabilului

Execuția rețelilor se face pe tronsoane, în flux continuu, din aval spre amont.

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea se va alimenta dintr-un bransament de energie electrica din rețeaua de joasa tensiune, prin intermediul unui bloc de masura si protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Lucrarile de alimentare cu energie vor fi executate de firme autorizate pentru acest gen de lucrari. Solutia de alimentare cu energie, pina la BMPT, nu face obiectul acestui proiect. Racordul electric de la BMPT pana la tabloul electric general se va executa ingropat la cota -0.8m pe pat de nisip utilizand conductor din cupru CyABY - 4x16mmp. Lucrarile de instalatii electrice interioare vor fi executate de firme sau persoane fizice autorizate in acest sens de Autoritatea Nationala de Reglementare in Domeniul Energiei - ANRE.

Alimentarea cu gaze naturale/energie termica

Alimentarea cu gaze naturale a noului consumator se va realiza prin extinderea rețelei existente pe parcela. Sistemul de incalzire individuala, ales de beneficiar, in raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona si amplasa in conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca solutie tehnica, numai in etapa elaborarii documentatiei tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire. Beneficiarul poate opta pentru un sistem de incalzire ce nu necesita gaze naturale. Centrala termica va avea cazan cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Rețea de telecomunicații / TV

Se propune racordarea sediului firma propus la rețelele de telefonie, internet si cablu TV ale operatorilor din zona.

6.BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	607	100	607	100
SUPRAFATA C-TII	0	0%	212,50	35%
SUPRAFATA PLATFORME	0	0%	364,20	60%
SUPRAFATA SPATIU VERDE	0	0%	30,30	5%
TOTAL	607	100%	607	100%

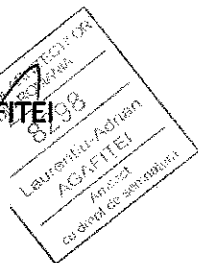
7. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUG aprobat. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al municipiului Focsani.

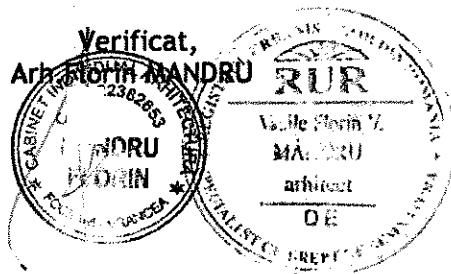
Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Focsani, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 813 din 16.06.2021.

Intocmit
Arh. Adrian AGAFITEI



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

Verificat,
Arh. Florin MANDRU



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

*Cu respectarea prevederilor
lc, nr. 52/2003
01/08.2022*



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 29.07.2022









INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI

Marta Carmen Ghiuta
01.08.2022
cu respectarea
prevalesterii hp 52/1003

<p>FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3 @apre_studio contact@aprestudio@gmail.com 0762 474 173 / 0721 667 655</p>			
<p>CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 25A, FOCSANI</p>	<p>Beneficiar: SC IMOBILIAR CONSULTING SRL prin ZAMFIRIU CATALIN</p>	<p>Proiect: nr. 18/2021</p>	
ELABORATORI	NUME	Scara:	1:5000
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Titlu proiect:	P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE mun.Focsani, str.Cituz nr.56-58 ,Vrancea
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Titlu plansa:	PLAN INCADRARE IN ZONA
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data:	09/2021
			Faza: P.U.D.
			Plansa nr.: U1

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
-  TEREN CURTI CONSTRUCTII - CE A GENERAT PUD
-  LOCUINTE COLECTIVE P+3E
-  SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
-  DRUMURI DE INTERES LOCAL - TIP FUNDATURA ACCIDENTAL CAROSABILE
-  SPATII VERZI DE UTILITATE PUBLICA
-  DRUMURI DE INTERES LOCAL

Suprafata totala teren - curti constructii = 607,00 m²

SUBZONA EXISTENTA LOCUINTE INDIVIDUALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT existent - 35 %
CUT existent - 1.05

PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

**P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU
FIRMA D+P+1E,
FOISOR si IMPREJMUIRE**
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

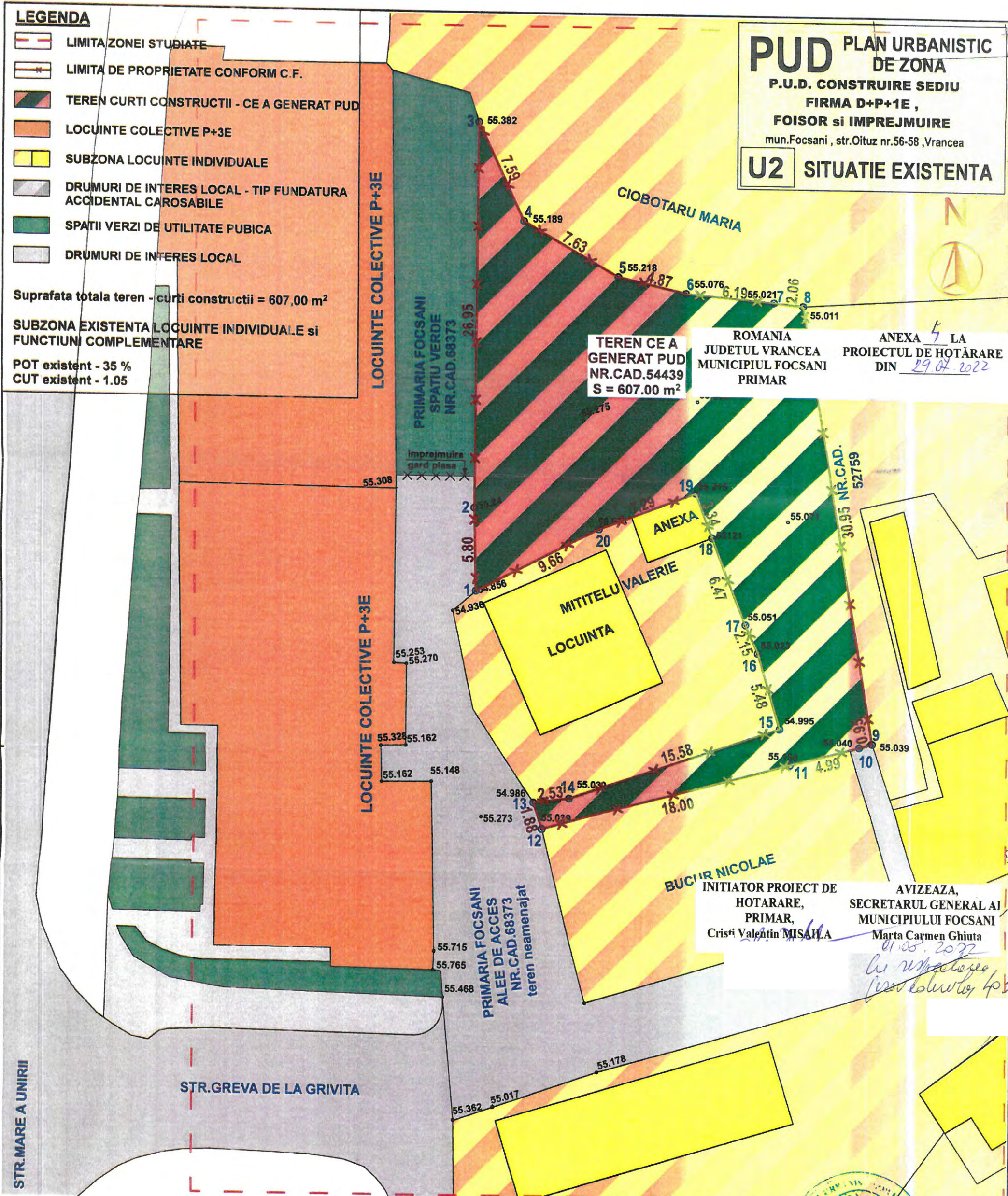
U2 SITUATIE EXISTENTA



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 29.07.2022

TEREN CE A
GENERAT PUD
NR.CAD.54439
S = 607.00 m²



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

01.08.2022
Cu respect
[Signature]



APRE STUDIO

FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre_studio
contact: apre.studio@gmail.com
0762.474.173, 0721.667.655



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352 C.I.F. 22382653
str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI

SEMNAURA
[Signature]
Scara: 1:200
Data: 09/2021

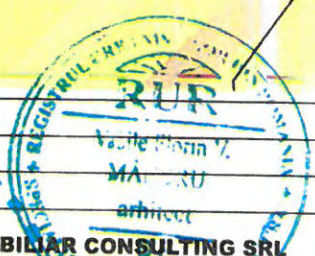
Beneficiar
SC IMOBILIAR CONSULTING SRL
prin ZAMFIROIU CATALIN

Titlu proiect:
**P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E,
FOISOR si IMPREJMUIRE**
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea
Titlu planşa:
PLAN SITUATIE EXISTENTA











Proiect nr.
18/2021

Faza:
P.U.D.

Planşa nr.:
U2



LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
-  TEREN CURTI CONSTRUCTII - CE A GENERAT PUD
-  ZONA EDIFICABILA
-  LOCUINTE COLECTIVE P+3E
-  SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
-  DRUMURI DE INTERES LOCAL - TIP FUNDATURA ACCIDENTAL CAROSABILE
-  SPATII VERZI DE UTILITATE PUBLICA
-  DRUMURI DE INTERES LOCAL
-  ACCES TEREN

PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

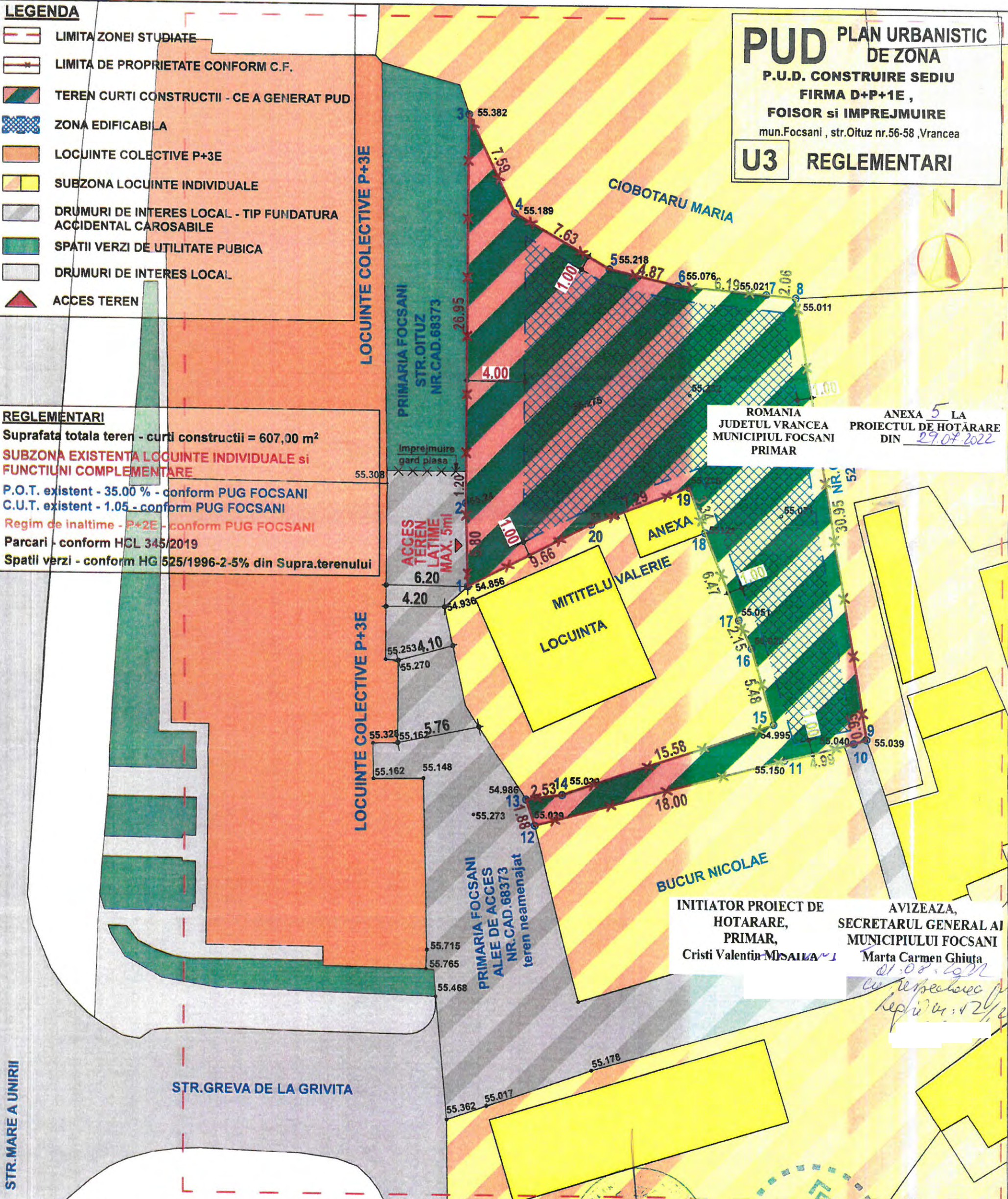
P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

U3 REGLEMENTARI

REGLEMENTARI

Suprafata totala teren - curti constructii = 607,00 m²
SUBZONA EXISTENTA LOCUINTE INDIVIDUALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 P.O.T. existent - 35.00 % - conform PUG FOCSANI
 C.U.T. existent - 1.05 - conform PUG FOCSANI
 Regim de inaltime - P+2E - conform PUG FOCSANI
 Parcari - conform HCL 345/2019
 Spatii verzi - conform HG 525/1996-2-5% din Supra.terenului

ROMANIA JUDETEL Vrancea ANEXA 5 LA PROIECTUL DE HOTARARE DIN 29.07.2022
 MUNICIPIUL FOCSANI PRIMAR



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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	212,50	35,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	30,30	5,00 %
Circulatii pietonale, si parcaje	0,00	0,00	364,20	60,00 %
TOTAL	607,00	100,00%	607,00	100,00%

APRE STUDIO
 FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
 @apre_studio
 contact: apre_studio@gmail.com
 0762 474 173 / 0721 657 655

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
 FLORIN MANDRU
 tel. 0744600352 C.I.F. 25382653
 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

ELABORATORI: NUME SEMNATURA
 SEF PROIECT: ARH. FLORIN MANDRU
 PROIECTAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI
 DESENAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI

Beneficiar: **SC IMOBILIAR CONSULTING SRL**
 prin ZAMFIROIU CATALIN

Proiect: nr. 18/2021

Faza: P.U.D.






Titlu proiect: **P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE**
 mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

Titlu planşa: **PLAN REGLEMENTARI**

Data: 09/2021

Planşa nr.: U3

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
-  TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE CE A GENERAT PUZ - SUBZONA SERVICII
-  TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
-  TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE

Suprafata totala teren - curti constructii = 607,00 m²

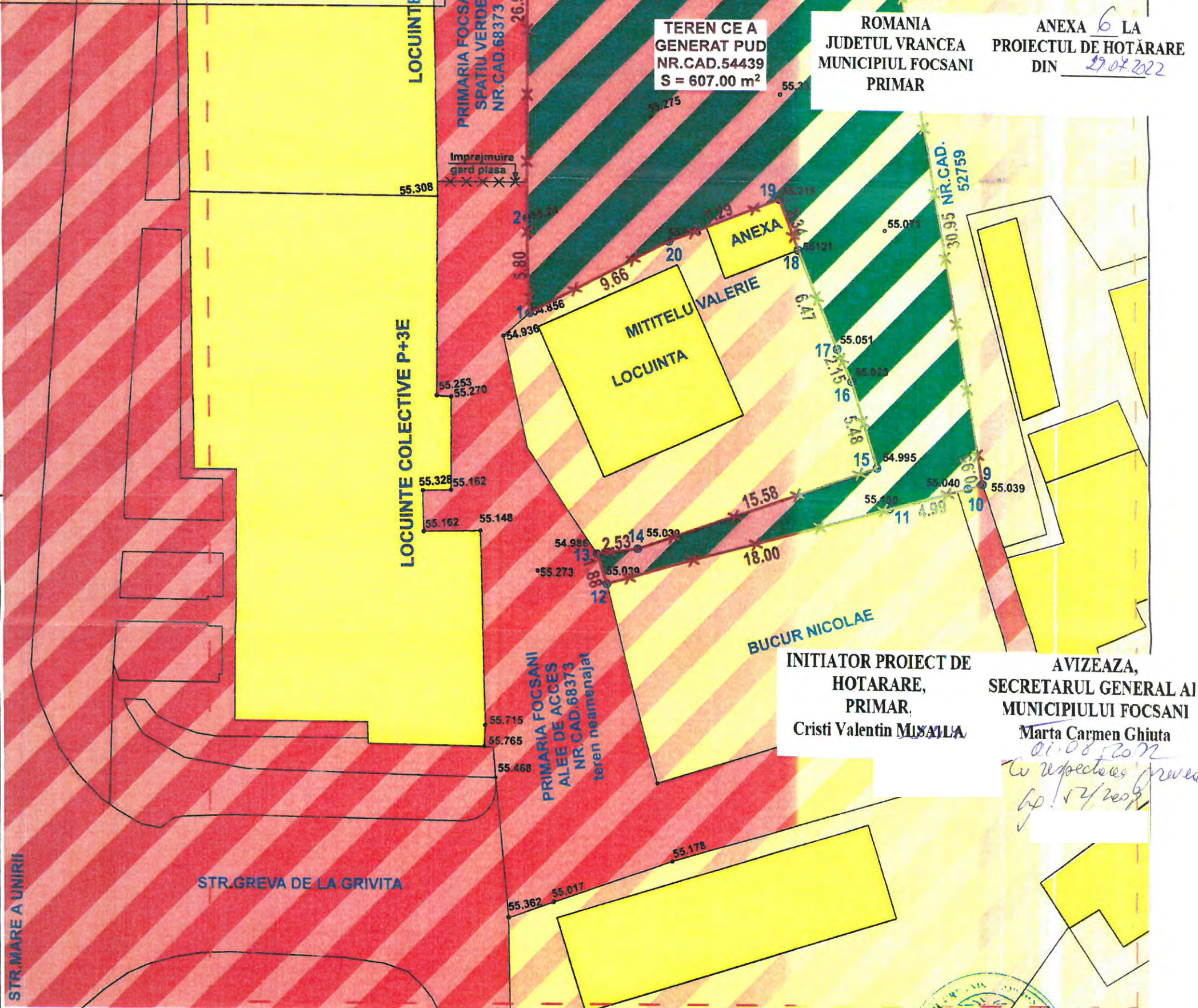
SUBZONA EXISTENTA LOCUINTE INDIVIDUALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT existent - 35 %
CUT existent - 1.05

PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

**P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU
FIRMA D+P+1E,
FOISOR si IMPREJMUIRE**
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

U2.1 CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR



TEREN CE A
GENERAT PUD
NR.CAD.54439
S = 607.00 m²

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR


ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 29.04.2022

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta
01.08.2022
cu respectarea preved.
leg. nr. 52/2002

STR.MARE A UNIRII

STR.GREVA DE LA GRIVITA

 APRE STUDIO FOCSANI PIATA UNIRII 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762.474.173/0721.667.655		Beneficiar: SC IMOBILIAR CONSULTING SRL prin ZAMFIROIU CATALIN arhitect		Proiect nr. 18/2021
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI		Scara: 1:200 Data: 09/2021		Faza: P.U.D.
ELABORATORI	NUME	Titlu proiect: P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea		Plansa nr.: U2.1
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	SEMNATURA MANDRU FLORIN		
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ZONA EDIFICABILA
- SEDIU FIRMA D+P+1E
- FOISOR
- ALEI PIETONALE si CAROSABILE INCINTA
- SPATII VERZI INCINTA
- DRUMURI DE INTERES LOCAL - TIP FUNDATURA ACCIDENTAL CAROSABILE
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- DRUMURI DE INTERES LOCAL
- SPATII VERZI DE UTILITATE PUBLICA
- ACCES CLADIRE
- ACCES INCINTA

PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

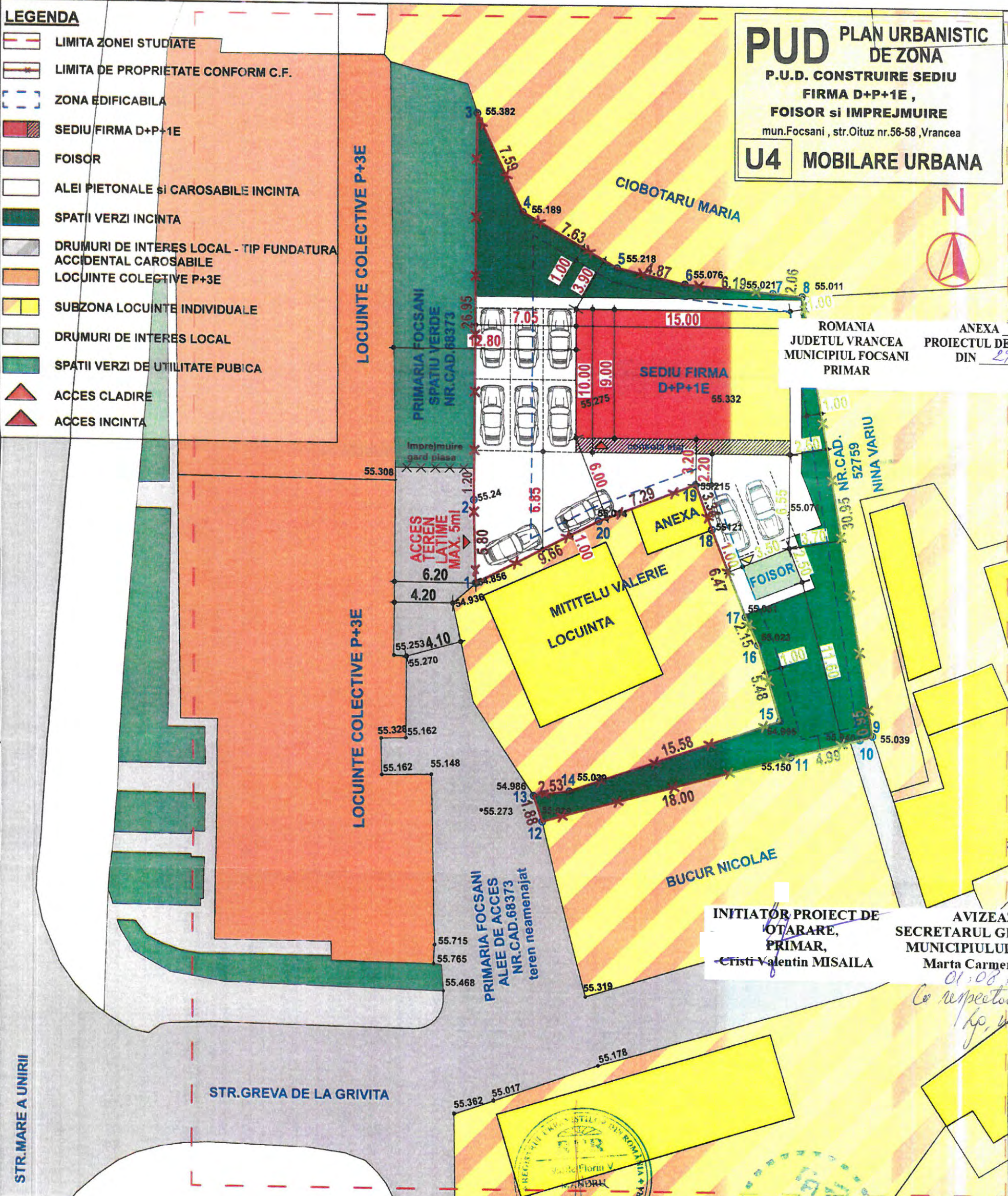
P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE
mun.Focsani , str.Oituz nr.56-58 ,Vrancea

U4 MOBILARE URBANA



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 29.07.2022



INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR,
Cristi-Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

01.08.2022
Co. respectosus pavel,
16.08.2023

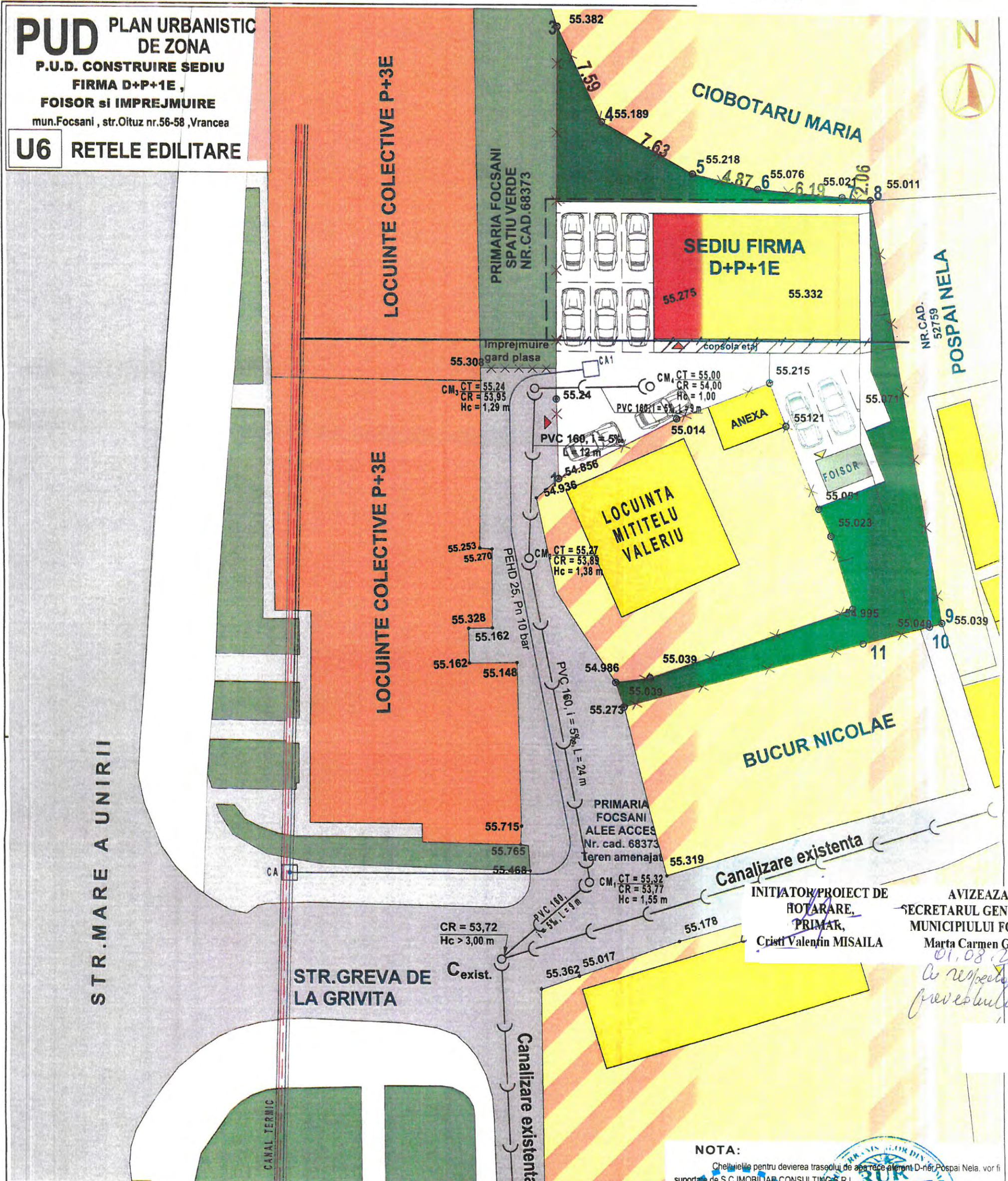
Suprafata totala teren - curti constructii = 607,00 m²
SUBZONA EXISTENTA LOCUINTE INDIVIDUALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Suprafata construita sediu firma D+P+1E = 135,00 m²
Suprafata construita sediu firma D+P+1E = 420,00 m²
Suprafata construita foisor = 9,00 m²
Suprafata alei pietonale si carosabile = 263,00 m² - 10 locuri de parcare
Suprafata spatii verzi amenajate = 200,00 m²
P.O.T. rezultat - 24 %
C.U.T. rezultat - 0.71

		FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0722.474.173; 0721.667.655	
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F./22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI		Beneficiar: SC IMOBILIAR CONSULTING SRL prin ZAMFIROIU CATALIN	
ELABORATORI	NUME	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1:200	P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE mun.Focsani , str.Oituz nr.56-58 ,Vrancea
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data:	Titlu plansa:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	09/2021	PLAN MOBILARE URBANA
			Proiect: nr. 18/2021
			Faza: P.U.D.
			Plansa nr.: U4

PUD PLAN URBANISTIC
DE ZONA

P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU
FIRMA D+P+1E,
FOISOR si IMPREJMUIRE
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

U6 RETELE EDILITARE



INITIATOR/PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta
01.08.2022
cu respectarea
prevederilor art. 52
art. 53

NOTA:
Cheltuielile pentru devierea traseului de apa rece alerant D-nei Pospai Nela, vor fi suportate de S.C.IMOBILIAR CONSULTING S.R.L.

LEGENDA

- Retele canalizare existente si proiectate
- Camine canalizare existente
- Camine canalizare proiectat
- Canal termic existent, cu conducte tur/retur incalzire si apa rece
- Bransament apa rece, cu conducta PEHD, Dn = 25 mm
- Camin de masura si racord apa rece, echipat cu contor Dn 15 mm, Q_n = 1,5 m³ / h
- Camin de racord apa rece in incinta
- Bransament apa rece existent, apartinand D-nei Pospai Nela
 - traseu apa ce se dezafecteaza
 - traseu apa deviat

<p>FOCSANI PIATA UNIRII 1-2 @apre.studio contact.aprestudio@gmail.com 0762.474.173/0721.64.655</p>		
<p>CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI</p>		
ELABORATORI	NUME	Scara:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1:200
PROIECTAT	ING. TUDURACHE ION	Data:
DESENAT	ING. TUDURACHE ION	09/2021
<p>Beneficiar: SC IMOBILIAR CONSULTING SRL prin ZAMFIROIU CATALIN</p>		Proiect nr: 18/2021
<p>P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea</p>		Faza P.U.D
<p>Titlu plansa PLAN RETELE EDILITARE</p>		Plansa nr. U6

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR
Nr. 76484/29.07.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 64837/27.06.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 76449/29.07.2022 și faptul că în ședința CTATU din 29.06.2022 documentația «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 01 din 27.07.2022, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 29.06.2022 a fost aprobat Raportul Informării și Consultării Publicului nr. **64837/27.06.2022** pentru documentația P.U.D: «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**». A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentația P.U.D. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 813 din 11.06.2021 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 01 din 27.07.2022.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. **64837/27.06.2022** privind documentația P.U.D. și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

PRIMAR
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană –
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
NR. 76449/29.07.2022

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 64837/27.06.2022 privind documentația P.U.D., și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

Prin cererea societății Imobiliar Consulting SRL prin administrator Zamfiroiu Cătălin, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 56303/02.06.2022, se solicită emiterea avizului de PUD pentru «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

Planul Urbanistic de Detaliu «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 29.06.2022 și conform acesteia a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 01/27.07.2022.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 75218/26.07.2022, beneficiarul înaintează avizul condiționat al Companiei de Utilități Publice S.A nr. 6738/25.07.2022.

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.D. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 813 din 11.06.2021 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 01/27.07.2022

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

ARHITECT ȘEF
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 76487/29.07.2022

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 64837/27.06.2022 privind documentația P.U.D. și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 64837/27.06.2022 privind documentația P.U.D. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275 număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 76484/29.07.2022 facem următoarele precizări:

Documentația a fost analizată și avizată favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 29.06.2022, conform Avizului Arhitectului Șef nr. 01/27.07.2022.

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.D. «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 813 din 11.06.2021, cu termen de valabilitate de 12 luni, respectiv 11.06.2022, prelungit până la data de 11.06.2023, pentru imobilul cu numărul cadastral 54439, în suprafață de 607 mp și avizele solicitate, conform certificatului de urbanism menționat.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.D. «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire» în vederea obținerii avizului arhitectului șef, începând cu data de 02.06.2021 (cerere înregistrată sub nr. 56303).

Conform certificatului de urbanism nr.813 din 11.06.2021 și PUG/2000 – UTR 22, LI 22a, (zonă protejată), terenul în suprafață de 607 mp se află situat în intravilanul municipiului Focșani, în subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Imobilul propus a fi reglementat se află în proprietatea societății Imobiliar Consulting SRL prin administrator Zamfiroiu Cătălin, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 2764/26.11.2020. Terenul este situat în partea centrală a municipiului Focșani și are ca vecinătăți: la nord: terenuri proprietate privată, la est:

terenuri proprietate privată, la sud: terenuri proprietate privată, la vest: teren ce aparține Primăriei municipiului Focșani – cale de acces.

Zona ce cuprinde terenul studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu este una preponderent rezidențială, cu clădiri cu regim redus de înălțime P-P+1E, având un caracter semiurban.

Pe terenul analizat, în suprafață de 607 mp se propune realizarea următoarelor subzone:

- sediu firmă D+P+1E: maxim 215,50 mp;
- alei și platforme carosabile: maxim 364,20 mp;
- spații verzi amenajate: maxim 30,30 mp;

Prin implementarea proiectului se va realiza un sediu de firmă cu regim D+P+1E, un foișor și împrejmuire.

Accesul pe teren se va realiza prin intermediul unei căi de acces aflată în administrarea Primăriei municipiului Focșani, ce face legătura cu str. Greva de la Grivița și str. Mare a Unirii.

Conform adresei Serviciului Administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 96232/05.10.2021, accesul la proprietatea aparținând S.C. Imobiliar Consulting SRL, se va putea executa pe o lățime de maxim 5 ml. și doar pe zona de sud – vest.

Suprafața de spațiu verde propusă va respecta anexa 6 din H.G. 525/1996. Prin documentația de urbanism se propune un procent de 2-5% de spațiu verde din suprafața terenului.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Aceste locuri de parcare vor fi dimensionate conform Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Pe partea de vest, limita edificabilului va fi 4,0 m față de limita de proprietate. Pe latura de nord, limita edificabilului va fi la 1,0 m, pe latura de est limita edificabilului: 1,0 m, iar pe latura de sud: 1,0 m. Aceste retrageri sunt conform planșei de reglementări și se vor realiza cu respectarea Codului Civil, OMS 119/2014 și H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Indicatorii urbanistici propuși:

POT – 35%

CUT – 1,05

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.D. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 813/11.06.2021, emis de Primăria Municipiului Focșani.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.D 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. De asemenea, în baza Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, au fost notificați proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism. În baza notificării transmise, Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate prin adresa nr. 96232/05.10.2021 preciza următoarele:

- ”Accesul la proprietatea aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, se va putea executa pe o lățime de 5 ml și doar pe zona de sud- vest a proprietății acesteia;
- Așa cum reiese din planul atașat, realizarea parcării pe latura de vest a proprietății identificate prin C.F. 54439, va afecta terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani adiacent, pe toată lățimea acesteia;
- Așa cum reiese din planul de amplasament și delimitare anexă la C.F. 68373, destinația terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, mai sus menționat, identificat prin T.92, parcelele 5241, 5275%, este de ”spațiu verde – cp”.
- De asemenea, la analizarea condițiilor de realizare a PUD-ului veți 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 unui bloc de locuințe, respectiv parcare autovehiculelor în imediata proximitate a acestuia;
- Sens în care considerăm că se impune o reconfigurare a construcțiilor pe terenul aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL”.

Observațiile comunicate de către Serviciul Administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei municipiului Focșani au fost transmise către elaboratorul documentației de Plan Urbanistic de Detaliu, Cabinet individual de arhitectură Florin Mândru, în vederea corelării reglementărilor propuse cu observațiile transmise. Elaboratorul documentației s-a conformat, incluzând observațiile în cadrul documentației «Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire».

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. 64837/27.06.2022 privind documentația P.U.D. și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**Construire sediu firmă D+P+1E, foisor și împrejmuire**» - municipiul Focșani, str. Oituz 56-58, T. 92, P.5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp.

ARHITECT ȘEF
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

[conducătorul autorității administrației publice emitente*1]
Nr. din 20

26-06-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
JUDEȚUL VRANCEA
CENTRUL DE COMUNICARE
URBANISM
Nr. 56302 din 206 2022

CERERE

pentru emiterea avizului de Plan Urbanistic Detaliu (P.U.D)

Subsemnatul*1) SAMFIROIU CĂTĂLIN CNP, cu domiciliul/sediul*2) în județul, municipiul/orașul/comuna, satul, sectorul, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, în calitate de/reprezentant al SE IMOBILIAR CONSULTING SRL CUI 19166528,

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) CONSTRUIRE SCAU FIRMĂ generat de imobilul*4) FOCSANI, STR. OLTEA NR. 56-57 ST. 115, FOIȘOR SI ÎMPREJURIMI

Anexez la prezenta cerere:

- 1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 813 din 11.06.2021 emis de (copie) PRIMĂRIA MUN. FOCSANI
 - 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) acorduri, avize, studii, solicitate prin certificatul de urbanism
 - f) dovada informării și consultării publicului
 - g) taxa R.U.R.
- 2) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:
- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
 - b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
 - c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
 - d) designul spațiilor publice;
 - e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
 - f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;

g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

3) Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

4) Chitanța de plată a taxei de emiterie a avizului de 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)**

***1) Numele și prenumele solicitantului:**

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

***2) Adresa solicitantului:**

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

***3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.**

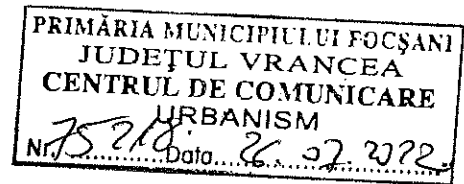
***4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.**

***) Se completează, după caz:**

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

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

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



Către,
**PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI-SERVICIUL
DE URBANISM**

Subsemnatul ,Zamfiroiu Catalin ,administrator al SC IMOBILAR CONSULTING SRL cu sediul in municipiul Focsani , str. Aleea Stadionului , nr. 10, bl.p4 , ap. 50 , jud Vrancea , initiatoare a documentatiei **PUD-CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E , FOISOR SI IMPREJMUIRE** cu amplasament in Municipiul Focsani , str. Oituz , nr. 56-58 , T-92 , P-5275 , nr cad. 54439 , va inaintam completariile ,conform adresei.

Data:
26.07.2022

Semnătura.



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



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **ZAMFIROIU CATALIN REPREZENTANT SC IMOBILIAR CONSULTING SRL**, cu domiciliul/sediul*2) în județul _____ satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la M. 50505 din 02/00/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1 din 27/07/2022

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) **Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și imprejmuire**

generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, str. Oituz nr. 56 - 58, T. 92, P. 5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp**

Inițiator: **Imobiliar Consulting SRL prin Zamfiroiu Cătălin**

Proiectant: **Cabinet Individual de Arhitectură Florin Mândru**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Vasile Florin Mândru**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

Conform PUG/2000, terenul în suprafață de 607 mp, identificat cu numărul cadastral 54439 se află în partea centrală a municipiului Focșani, în UTR 22, LI 22 a (zonă protejată), în subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul în discuție se învecinează la nord: terenuri proprietate privată, la est: terenuri proprietate privată, la sud: terenuri proprietate privată, la vest: teren ce aparține Primăriei municipiului Focșani – cale de acces

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

- UTR 22, LI 22 a (zonă protejată);

- regim de construire: P+2E;

- funcțiuni predominante: **locuințe individuale și funcțiuni complementare;**

- H max = conform PUG 2000;

- POT max = 35%;

- CUT max = 1,05;

- retragerea minimă față de aliniament = conform RGU și H.G. 525/1996;

- retrageri minime față de limitele laterale = cu respectarea Codului Civil, OMS 119/2014;

- retrageri minime față de limitele posterioare = cu respectarea Codului Civil, OMS 119/2014

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = Pe latura de nord, limita edificabilului va fi la 1.0 m; pe latura de est, limita edificabilului: 1.0 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = Pe partea de vest, limita edificabilului va fi 4.0 m față de limita de proprietate; pe latura de sud: 1.0 m.;

- circulații și accese: **Accesul se va realiza pe latura de vest a terenului prin imobilul - teren identificat cu numărul cadastral 68373, ce aparține domeniului privat al municipiului Focșani, cu respectarea cerinței transmise de către Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate prin adresa nr. 96232/05.10.2021, și anume: "accesul la proprietatea aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, se va executa pe o lățime de maxim 5 ml și doar pe zona de sud - vest a proprietății acesteia". Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile pe...**

locuri de parcare vor fi dimensionate conform Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;

- echipare tehnico-edilitară:

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29/07/2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții*5):

- completarea documentației cu avizul favorabil al societății CUP SA pentru scopul PUD:
"Construire sediu firmă D+P+1E, foșor și imprejmuire"

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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 completările ulterioare.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 813 din 11/06/2021, emis de Primăria municipiului Focșani.

Arhitect șef,
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 oportunitate.

*5) Se precizează condițiile pentru:

- completarea P.U.D., în cazul avizului cu condiții; sau

- refacerea P.U.D., în cazul avizului nefavorabil, pentru revizuirea ulterioară a P.U.D.

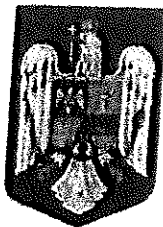
*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

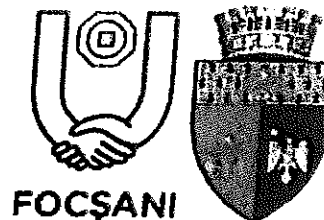
- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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



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



Nr. 56004 din 11.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 813 din 11.06.2021

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE

ZAMFIROIU CĂTĂLIN REPREZENTANT AL SC IMOBILIAR

Ca umare a cererii adresate de CONSULTING SRL

sediul _____, cod poștal _____, Str _____
_____, nr _____, bloc _____, ap. _____, tel/fax _____
_____, e-mail _____ înregistrată la nr.56004 din 03/06/2021
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea _____, municipiul Focsani _____
satul _____, sector _____, cod poștal _____, Str OITUZ, nr. 56-58, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____

sau identificat prin _____

CF /Fișa Cadastrală 54439 / 54439

Nr. topografic T 92, P 5275

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,
publicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață măsurată de 607 mp cu nr. cadastral 54439 situat pe strada Oituz nr. 56-58, este proprietatea privată a lui SC Imobiliar Consulting SRL, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2764/26.11.2020 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 47972/03.06.2021, se află situat în intravilanul municipiului Focsani.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice și este grevat de sarcini având notat un drept de ipotecă în favoarea UniCredit Bank SA, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 47972/03.06.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG/2000 - UTR 22, LI 22a (zonă protejată), terenul se află în subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință "curți-construcții" și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei "A".

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările solicitate de "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE" se încadrează în funcțiunea existentă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, dar în condițiile specifice amplasamentului-teren înconjurat de proprietăți private-nu este constructibil, neavând acces direct la drum public, conform art. 25, alin (1) din HG 525/1996: "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor". Prin dezmembrare nu s-a asigurat accesul la drum public din terenul din care a provenit și nici nu prezintă front la stradă. Autorizația de construire prevăzută de Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se va emite după elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu-PUD, care va detalia modul specific de construire. Prin PUD conform art. 32, alin. 5, lit. b, din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, se stabilesc reglementări cu privire la modul specific de construire în raport cu funcționalitatea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice. Lucrările solicitate trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât al zonei studiate cât și ale zonelor învecinate. Inițiatorul PUD-ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUD, pe situl primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD. Construcțiile vor fi amplasate respectând Codul Civil (servitute de vedere, zid comun, picătura, etc), Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani și Regulamentul Local de Urbanism, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 114/1996, Legea locuinței, republicată și OMS 119/2014. Conform PUG în vigoare, POT max=35% și CUT max 1,05, regim de înălțime maxim P+2E. Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focșani", aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și HCL nr.345/29.07.2019, privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Se va asigura încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice. Accesul la drum public se va realiza prin grija beneficiarului, iar la autorizarea executării construcției se va face dovada accesului la drum public, direct sau prin servitute, conform art. 25 din Hotărârea nr. 525/1996.

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

CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /
DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan 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

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi pentru teren și pentru calea de acces;
Acordul autentificat al persoanelor înscrise la foaia de sarcini pentru lucrările solicitate.

Acordul autentificat al proprietarilor imobilelor vecine, pentru construire împrejurare pe limitele de proprietate;

Dovada asigurării accesului la drum public, direct sau prin servitute;

Direcția de Dezvoltare Servicii Publice pentru acces și utilități;

Precontract cu CUP SALUBRITATE pentru depozitare deșeuri;

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 Județeană pentru Cultură Vrancea

Aviz CTUAT; H.C.L. a municipiului Focșani pentru aprobare P.U.D.

Studiu topo vizat de O.C.P.I. pentru P.U.D.

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul Rutier - pentru acces;

Dovada informării și consultării populației prin postare pe site și avizierul Primăriei a anuntului - panou 1 și 2, cu respectarea termenelor din H.C.L. Focșani nr. 239/2011

d.4. Studii de specialitate:

Studiu de însoțire.

Documentația P.U.D. în format digital pe suport topografic, conform normelor de aplicare a Legii 350/2001

Studiu geotehnic; Verificator proiect;

Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există, conform Legii nr. 372/2005;

Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției - construcție, parcuri, spații verzi, accese, vizat de OCPI, conform anexa 1 a Legii 50/1991

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișăilă

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

p. ARHITECT ȘEF,
Sef Serviciu George - Daniel
Păduraru - Coban

SEF SERVICIU.
Andreea Cherău

INTOCMIT,
Nicoleta Anințutei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței seria nr 049880(64) din 03/06/2021

Achitat taxa de urgență lei, conform Chitanței nr din

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

6

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,

ȘEF SERVICIU,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității _____

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

Transmis solicitantului la data de _____