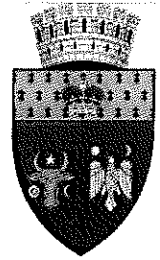




ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOÇȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
17 IULIE 2023

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m².

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 72078/ 17.07.2023;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» a domnului Dumitru Nicu, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 56611/30.05.2023;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 05 din 05.07.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 717 din 27.06.2022 prelungit până la data de 27.06.2024;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter», municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 6 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbanistică), nr. 7 (Desfășurare Stradală), nr. 8 (Circulația Terenurilor), 9 (Reglementare Edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 Soluție acces – drum colector propus prin PUG), nr. 6 (Reglementări urbanistice – zonificare), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – plan de mobilare urbană), nr. 8 (Reglementări Ediliatre), nr. 9 (Circulația Terenurilor), 10 (Reglementare Urbanistice – Ilustrare Urbană), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Vrancea.

Art.5. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către domnul Dumitru Nicu, 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

*17.07.2023
cu respectarea prevederilor hp. nr. 12/2003*

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 17 august 2023;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 30 august 2023.

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 17.07.2023



Nr. 130548/ 20.12.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER"

municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, număr cadastral 66300, T. 166, P. 8539, pe terenul în suprafață 1400 mp.

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Dumitru Nicu, în calitate de beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER", municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, număr cadastral 66300, T. 166, P. 8539, pe terenul în suprafață 1400 mp, 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 PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 717 din 27/06/2022 de către Primăria Municipiului Focșani.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației menționate, tipul de panou 1, cerere înregistrată la Primăria Municipiului Focșani, cu nr. 65571/29.06.2022, 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. 121138/23.11.2022

S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani conform referatelor nr. 68029/05.07.2022 și 121782/23.11.2022. Astfel, acest tip de afișaj – la avizier și pe website – a fost afișat în perioada 07.07.2022 – 07.08.2022 (model panou 1) și 28.11.2022 – 28.12.2022, adică minimum 25 de zile calendaristice, 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 panoului publicitar 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 29.06.2022, iar perioada afișării a fost 29.06.2022 – 23.07.2022 (panou 1) iar pentru panoul tip 2, perioada afișării: 23.11.2022 – 17.12.2022, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 07.07.2022 – 28.12.2022, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., se regăsește postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z.



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



**"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA
S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER"**.

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 iar pentru panoul tip 2 perioada de postare de site se încheie în data de 23.12.2022.

Au fost informați vecinii adiacenți cu privire la intenția de elaborare a documentației "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER" prin adresa nr. 84116/23.08.2022.

Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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

*17.09.2023
cu respectarea procedurii art. 52/2003*

RI/2EX



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



PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +40 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE
COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA CEZAR BOLTIAC, NR. 5A, TIGG,
P8539, NR. CAD. 66300 (INTRAVILAN), JUDETUL VRANCEA

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

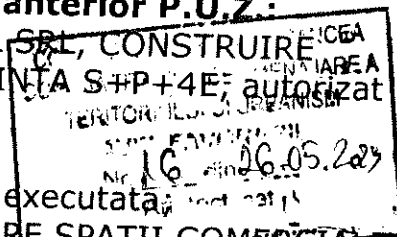
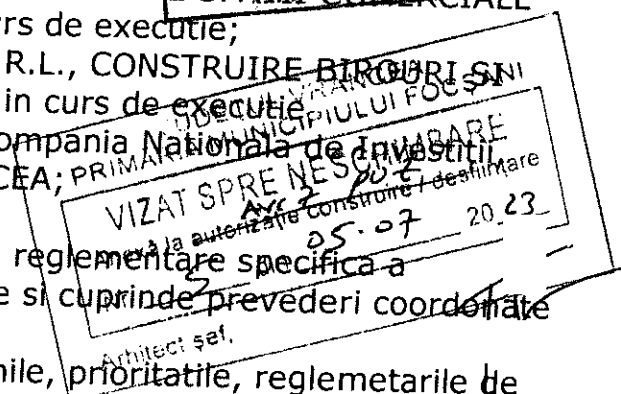
2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principiu urmatoarele acte normative:

- Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Focsani, revizuit din septembrie 2017;
- Regulament Local de Urbanism din 06.2012;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc al Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru



- stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente ;
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte so spatii comerciale din Municipiul Focsani;
 - Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
 - Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
 - Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
 - Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
 - Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
 - Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
 - H.G. 435/2010 privind regimul de introducere pe piață și de exploatare a echipamentelor pentru agrement;
 - Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..
 - Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;
 - O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
 - O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
 - Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
 - Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
 - Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
 - Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
 - H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

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

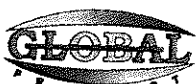
- PUZ aprobat - SC DCI COFROM INTERNATIONAL SRL, CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE S+P+4E DTAC; 
- PUZ aprobat - Dinita, lucrare executata;
- PUZ aprobat - S.C. Global Proiect S.R.L., lucrare executata;
- PUZ aprobat - S.C. Maryizaluk S.R.L., CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R, lucrare in curs de executie;
- PUZ aprobat - S.C. Pif&LMS Company S.R.L., CONSTRUIRE BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E, lucrare in curs de executie;
- PUZ aprobat - Tribunalul Vrancea prin Compania Nationala de Investitii CONSTRUIRE PALAT DE JUSTITIE VRANCEA; PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI 

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și 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.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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



3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani. Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- mentinerea ca functiune principala in zona studiata, la care se doreste reglementarea cu zona destinata locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R, cu dotari conexe si complementare pentru incinta in suprafata de 1400.00mp.

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

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul care a generat P.U.Z. se afla in zona centrala a Municipiului Focsani, zona predominanta cu servicii de interes general, iar pe alocuri se afla terenuri ocupate de locuinte individuale si locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

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

In zona studiata se afla trei monumente istorice, iar unul dintre acestea se afla in raza de 100.00m fata de limita de proprietate a terenului generator de P.U.Z. (VN-III-m-B-06572 - Placa comemorativa Societatea Studentilor Putneni, municipiul Focsani, Str. Bolliac Cezar, nr. 15, in incinta Liceului Unirea Handara 1921). In zona studiata nu exista situri arheologice.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

Indepartarea apelor uzate - menajere se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajere, care va deversa in reseaua stradala existenta.

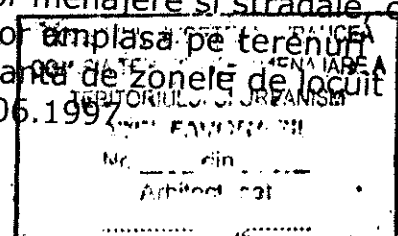
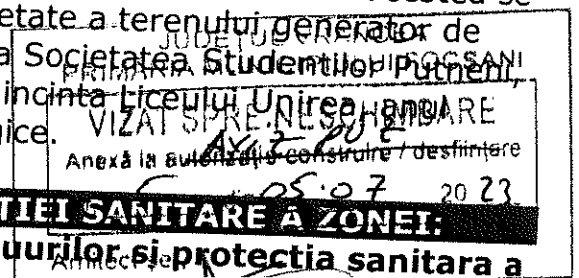
Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

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

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

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se vor amplasa pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.



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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

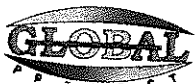
Colectarea deseurilor menajere, stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

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

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile



de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor care au mult mai multa experienta in domeniu si ne pot fi drept model de urmat.

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

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua constructie propusa de realizat, pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice-Zonificare.

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. 717 din 27.06.2007 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

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

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

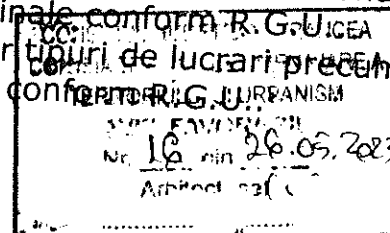
Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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



2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere, prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din 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 limita conventionala stabilita prin regulamentele locale de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejuririle existente etc.).

Retragerea stradala din prezenta documentatie de urbanism zonala va fi conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare, respectiv 3.00m.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare (zona edificata pentru constructii). In viitoarele etape de proiectare se vor respecta atat zona edificata rezultata pe plansa U02.0 Reglementari - Zonificare, cat si viitoarele propuneri rezultate din studii aprofundate pentru 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.

Limitele edificabile impuse prin prezenta documentatie de urbanism zonala, conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare va fi de minim 2.00m pe latura de vest, de minim 2.00m pe latura de nord, de minim 3.00m pe latura de est.

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

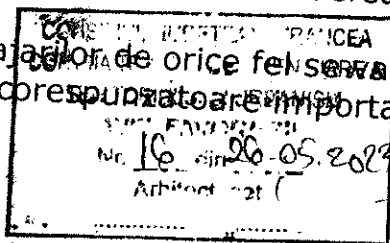
2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu accesuri ale terenurilor, care permit accesarea mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarea drumurilor de orice fel sau a altor amenajari importante si accesurii pietonale, corespunzatoare destinatiei si



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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din R.G.U. si a prescriptiilor din H.G. 525/1996.

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune reglementarea regimului de inaltime maxim admisibil S+P+3E+4R, prescriptii conform plansei U02.0 Reglementari - Zonificare.

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

2.8.1. Parcaje

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

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune mixta propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiului comercial



de la parter, propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform R.G.U. – H.G. 525/1996, anexa 6:

- Art. 6.2. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.
- Art. 6.9. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2.00mp/locuitor.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezerve pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40.00% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune reglementarea de spatii verzi si plantate in procent de minim 18.00% (252.00mp), prescriptii conform plansei U02.0 Reglementari – Zonificare.

2.8.3. Imprejmuiri

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 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 P.U.Z. catre strada invecinata, respectiv Strada Cezar Boliac, aflata pe latura de sud a terenului care a generat P.U.Z..

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 pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja



intabulate la O.C.P.I.. In acest caz, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funciunea predominanta a zonei este destinata institutiilor si serviciilor de interes public (partial zona de protectie a monumentelor istorice), la care se propune noua functiune cu destinatie mixta de locuire colectiva cu comert la aparter, cu regim maxim de inaltime S+P+3E+4R.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
ANEXA LA AUTORIZAȚIA DE CONSTRUCȚIE
SCHIMBARE
Nr. 5 din 05.07.2023
Arhitect
COMISIA LOCALĂ DE URBANISM
TERITORIULURILOR URBANE
Nr. 16 din 26.05.2023

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

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

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

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Activitati / constructie cu destinatie mixta - locuinte colective cu spatiu comercial la parter, cu regimul maxim de inaltime S+P+3E+4R;
 - b) Activitati / constructie cu destinatie mixta - locuinte colective cu spatiu comercial si birouri conexe la parter, cu regimul maxim de inaltime S+P+3E+4R;
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Sistematare 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 perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
 - c) Amenajare de spatii verzi si plantate;
 - d) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;
 - e) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
 - f) Amenajare de retele si echipamente edilitare;

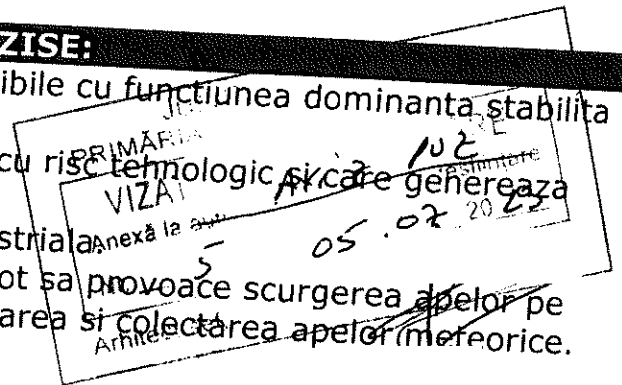


ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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



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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

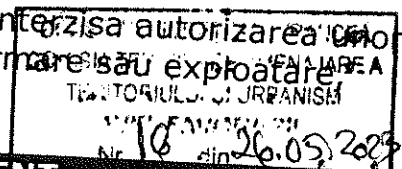
Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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



ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de limita 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, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studiu de insorire (pentru zona de locuire si



doar in caz de distanta dintre cladiri, este mai mica decat cea mai inalta cladire), normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118.

Noua constructie va respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Imobilul generator de P.U.Z. este compus din teren in suprafata de 1400.00mp liber de constructii in acest moment. Imobilul este situat in zona centrala a Municipiului Focsani, cu acces direct la Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea si este proprietatea privata a domnului Dumitru Nicu, conform Contract de Comasare nr. 3159/20.12.2019 si a inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 58176/22.06.2022.

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

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

Arhitect șef,

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare dintre terenul generator de P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentata prin Strada Cezar Boliac (la care terenul generator de P.U.Z. are acces direct), care face legatura mai departe la Strada Lupeni si Strada Cuza Voda (legatura din Strada Cezar Boliac in Strada Cuza voda se face in mod direct doar pentru pietoni, pentru autoturisme exista rute ocolitoare precum Strada Cezar Boliac - Strada Republicii - Strada Cuza Voda, sau Strada Cezar Boliac - Strada Lupeni - Strada Alexandru Vlahuta - Strada Cuza Voda).

Pentru accesarea din Strada Cezar Boliac in terenul generator de P.U.Z. se va amenaja o portiune de teren cu cai de circulatie auto si pietonale care va facilita accesarea cu usurinta la noua investitie propusa de reglementat, cladire si dotari conexe (platforme dotate cu locuri de parcare supraterane si subterane, platforma europubele ecologice si loc de joaca pentru copii)

Starea carosabilului pe Strada Cezar Boliac este buna, aceasta fiind amenajata cu doua benzi de circulatie in sens unic (cu directia de circulatie auto de la sud la nord).

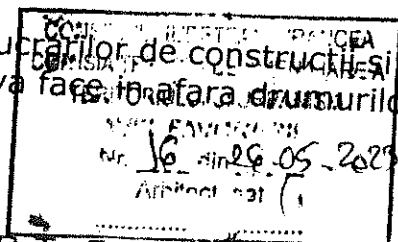
Accesul carosabil in incinta studiata, va fi dimensionat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime.

Se propun noi reglementari care vizeaza amenajarea caii de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi noii functiuni mixte propuse. Calea de circulatie auto si pietonale de incinta si accesul din domeniul public in terenul studiat, vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrărilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face la parafara drumurilor publice.



Pentru noua functiune mixta propusa de reglementat in actuala documentatie de urbanism zonala, se propune o normare a numarului de locuri de parcare pentru a deservi noii investitii. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune mixta, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale unitatilor locative in sistem colectiv si ale spatiului comercial propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila in cadrul prezentei documentatii de urbanism zonale, este propusa a fi $S+P+3^E+4R$. Iar inaltimea maxima admisibila propusa va fi 18.00m.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se evalueaza retelele edilitare din zona studiata, pentru a deservi noii functiuni propuse mixte, in vederea realizarii de bransamente.

Alimentarea cu apa potabila

Terenul generator de P.U.Z., in acest moment nu este racordat la reteaua de alimentare cu apa potabila a localitatii. Reteaua de apa potabila se afla pe Strada Cezar Boliac, retea la care se propune realizarea de bransamente si camine cu apometre pentru fiecare obiectiv in parte.

Retea de canalizare a apelor uzate menajere

Pe terenul generator de P.U.Z., in situatia de fata, nu exista racord la retea stradala de canalizare a apelor uzate menajere. Se propune realizarea unui bransament si a unei retele de incinta pentru canalizarea apelor uzate menajere, cu dirijare spre reteaua stradala (Strada Cezar Boliac), care vor deservi tuturor obiectivelor propuse de realizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Terenul care face obiectul actualei documentatii de urbanism zonale nu este racordat la reteaua stradala (Strada Cezar Boliac) de gaze naturale. Este necesara realizarea unui racord general din care mai departe realizarea de retele individuale si posturi de consum pentru fiecare obiectiv propus de realizat. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si utilizarea in scopul gatitului in cadrul unitatilor locative in sistem colectiv. Fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de gaz.

Alimentarea cu energie electrica

Terenul care a generat P.U.Z. nu este racordat la rețeaua electrica stradala (Strada Cezar Boliac) si necesita realizarea unui bransament general din care mai departe sa se realizeze rețele individuale si posturi de consum pentru fiecare obiectiv propus de realizat. Fiecare obiectiv va avea cate un contor de electricitate.

PRIMĂRIA COMUNA FOCSANI
ANEXA LA PROIECTUL DE
VIZAT SPRE NESTI
Anexă la proiectul de
Operatori de telecomunicatii si date
din 05.07.2023

Telecomunicatii si date

In zona studiata exista mai multi Operatori de telecomunicatii si date. Conectiunea la oricare dintre aceste rețele de telecomunicatii si date se recomanda a fi prin cablu. Conectarea obiectivelor propuse de realizat, respectiv unitati locative in sistem colectiv si spatiu comercial, nu este obligatorie. Fiecare entitate va avea dreptul sa aleaga daca doarec a fi conectati si vor avea dreptul de a alege la cine vor fi conectati. Toate bransamentele vor fi pozate subteran.

ARTICOLUL 11 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

FRANCEA
ENAIARBA
ORGANISM
16.06.2023

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat P.U.Z. catre Strada Cezar Boliac.

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 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.

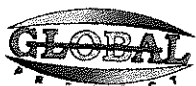
SECTIUNEA 3 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
Locuinte colective cu spatiu comercial la parter S+P+3E+4R	
Regim de inaltime maxim admisibil propus	S+P+3E+4R
H. maxim admisibil propus	15.00m
P.O.T. maxim admisibil propus %	45.00%
C.U.T. maxim admisibil propus	2.10

- indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului proiectului tehnic al investitiei.



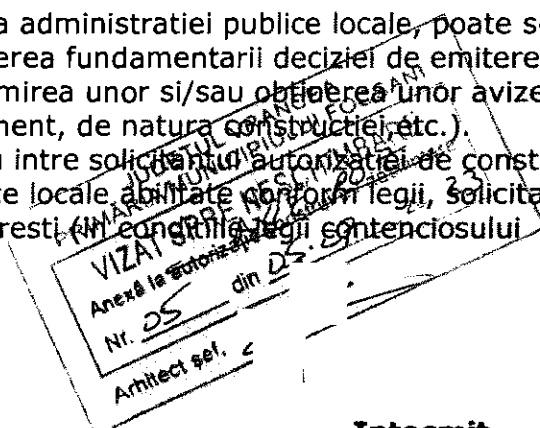
SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z.

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

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

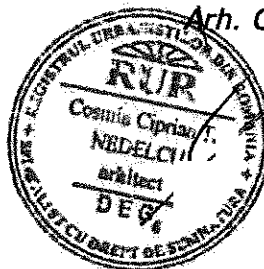
4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, reamplasament, de natura constructiei etc.).

4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conformitate cu art. 281 din Codul de procedura civila sau art. 281 din Codul de procedura administrativa).



Intocmit,

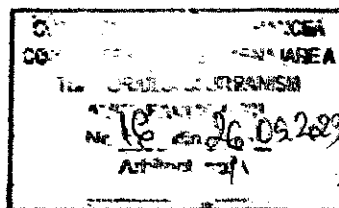
Arh. Cosmin Nedelcu



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

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

14.07.2023



*cu respectarea prevederilor
lp. nr. 27/2003,*



S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. FOCSANI



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

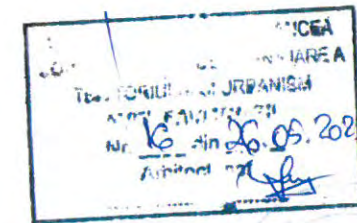
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER

Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea

U00.0 INCADRAREA IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 17.04.2023

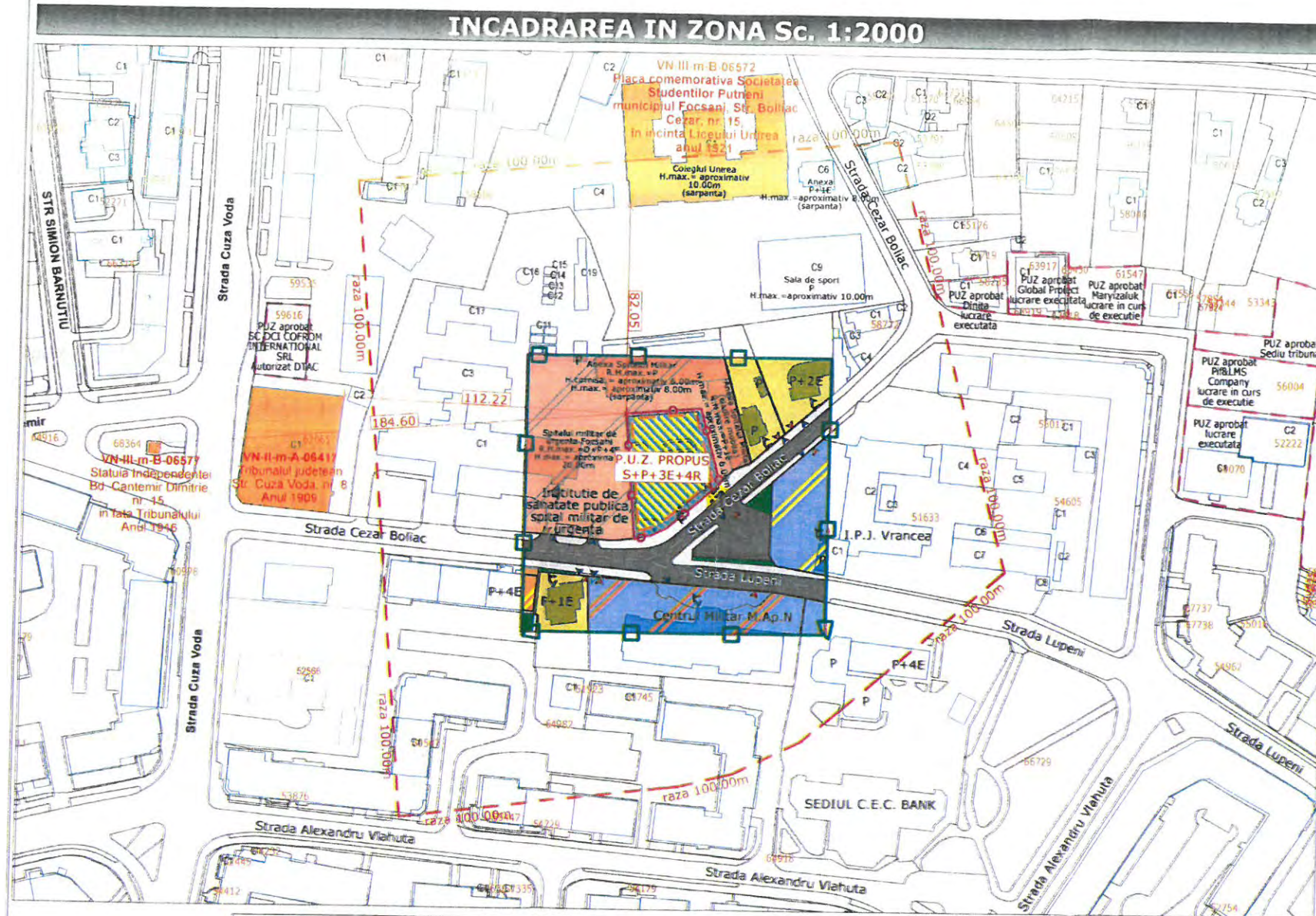


INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE
PRIMAR
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

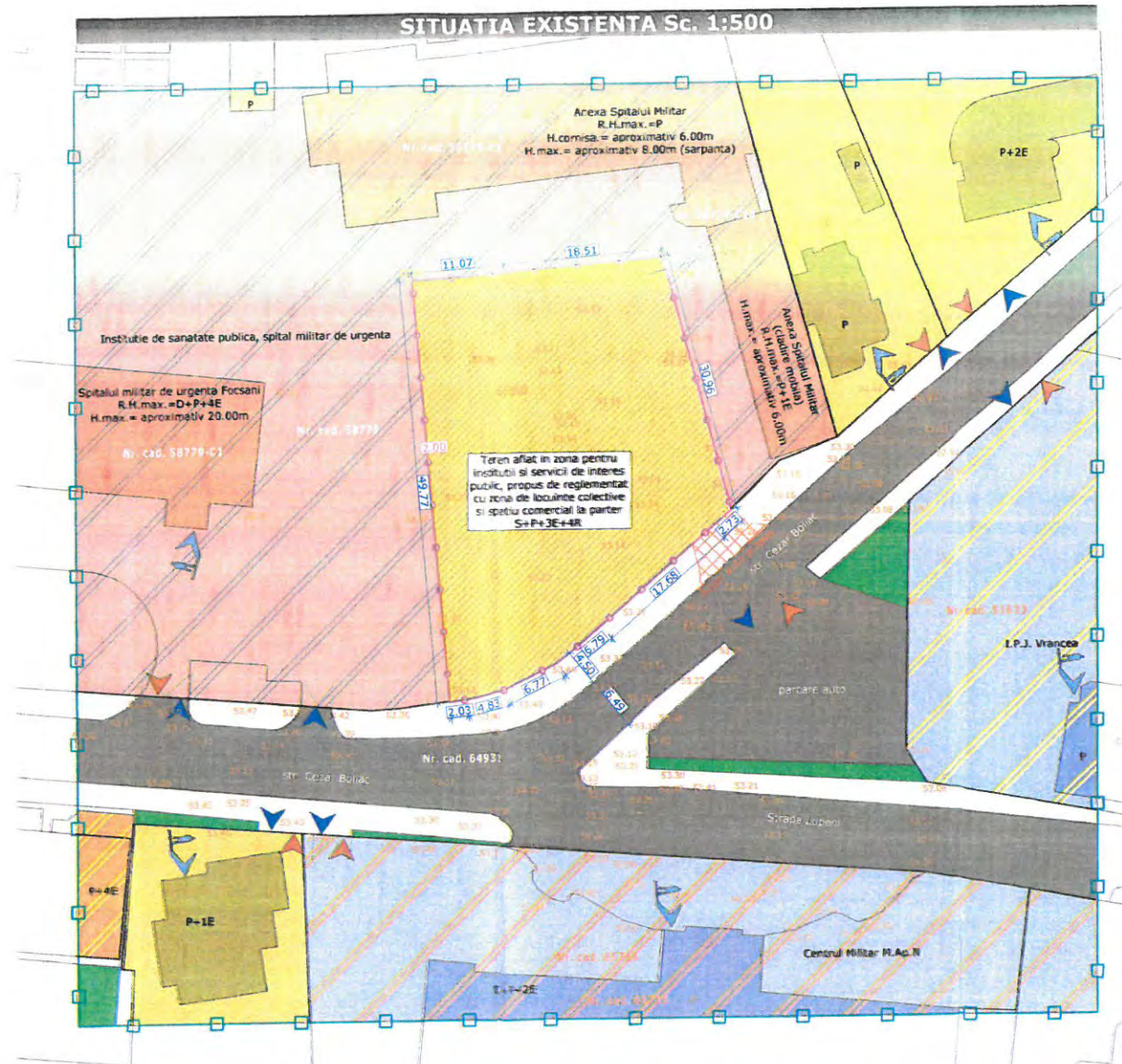


17.04.2023
Cu respectarea prevederilor
art. 52/2003



	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.) (teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinte colective si spatii comerciale la parter cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R)
	Limita de proprietate a terenurilor invecinate cu documentatii PUZ aprobate
	Perimetrul cu raza de 100.00m fata de limitele de proprietate ale terenul generator de P.U.Z. (pentru a evidentia daca terenul generator de P.U.Z. se afla in raza de protectie a vreo unui monument istoric)

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.	S = 1400.00 mp	Beneficiar:	DUMITRU NICU	Proiect Nr.:	770 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 13 200.00 mp	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			
		C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: INCADRAREA IN ZONA	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2022	Plansa U00.0	



SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil:	
2. Circulatii si accese:	
	Circulatie carosabila si percaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / lesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim admisibil propus	70.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	
4. Regim de inaltime:	
R.H.max. admisibil existent	
H.max. admisibil existent	
5. Functiunile constructiilor / 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.)	
	- teren aflat in zona pentru instituti si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinte colective si spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim P+4E
	Zone terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public (spital militar de urgenta)
	Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.J. Vrancea)
	Zone terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.A.G.N.)
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si platforme amenajate cu parcari din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate operatiilor vii din domeniul public

SITUATIA TERITORIILOR CONSERV. MODULUI DE POZOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
	1400.00 mp	10.61%
	0.00 mp	0.00%
	1590.00 mp	12.05%
	98.00 mp	0.74%
	4194.00 mp	31.77%
	979.00 mp	7.42%
	1729.00 mp	13.10%
	2074.00 mp	15.71%
	953.00 mp	7.22%
	183.00 mp	1.38%
TOTAL ZONA STUDIATA	13200.00 mp	100.00%

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

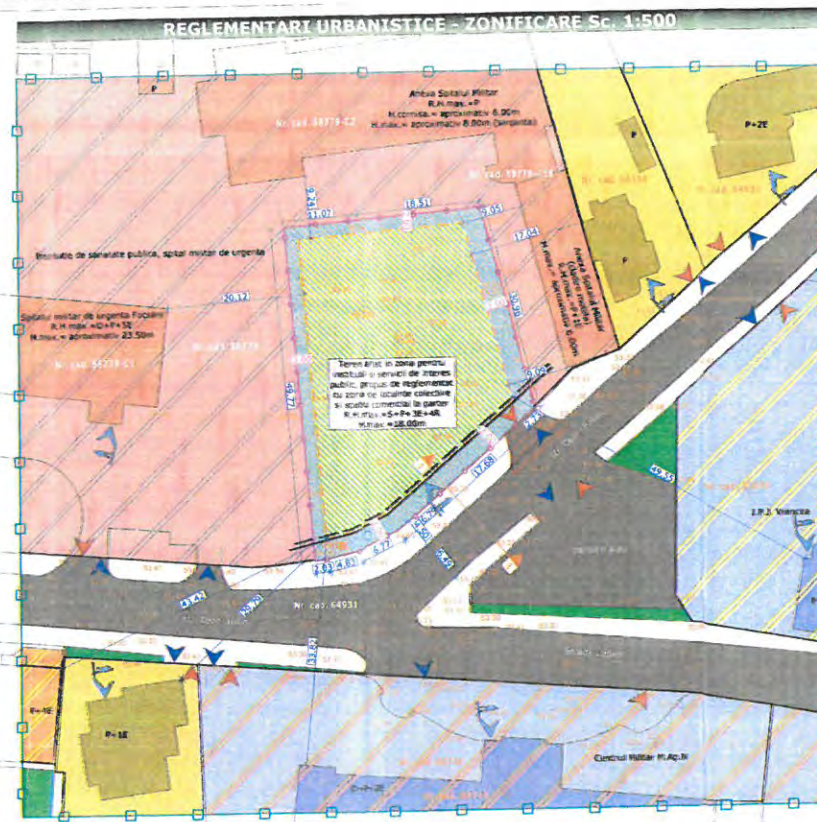
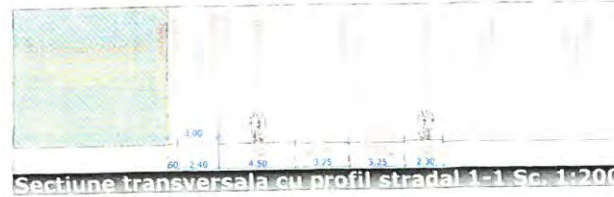
14.07.2023
cu respectuos preved. l.p. 52/2003

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
VIZAT SPRE NESECTATIA
Anexă la autorizație de construire / act
Nr. 5 din 5.07.2023
Arhitect șef,



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 1400.00 mp S = 13 200.00 mp	Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI	Proiect Nr.: 770 / 2022
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Titlu Planșă: SITUATIA EXISTENTA	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNTURATA	Scara: 1:500	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022	Planșă: U01.0
DESENIAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil			

NOTA
 In interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari precum:
 - se propune reglementare teren generat de P.U.Z. aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, cu functiuni urbane noi
 pentru a deservi zone mixta de locuinte in sistem colectiv de locuit, cu zone de camera la parter, cu dotari casnice si complementare, cu regim de
 inaltimi maxim admisa S-P-3E-4R;
 - se propun reglementari noi, in scopul amenajarii unei cai de acces si a unei cai de circulatie auto si pietonale, pentru a deservi noi
 functiuni mixte propuse. Calea de acces, calea de circulatie auto si pietonale vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1999
 - se propun reglementari noi, in interiorul terenului generat de P.U.Z. prin care se propun norme ale numarului de locuri de parcare
 pentru a deservi noi functiuni urbane mixte. Locurile de parcare propuse de reglementari, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform H.P.
 24/1977, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementari, vor respecta prescriptiile din H.C.I. 345/2019 (pentru functiuni mixte de camera
 si de locuinte colective);
 - se propun reglementari noi, in interiorul terenului generat de P.U.Z. si scopul amenajarii de spatii verzi si plantate, atat pentru noile
 unitati locative cat si pentru noile unitati de camera, se acceseaza vor respecta prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din
 H.G. 525/1999;
 - se propune evaluarea relatiei editare din zona studiata si imprejurimile acestora, pentru a deservi noi functiuni urbane mixte;
 - se propune amplasarea unui loc de joaca pentru copii, care va servi noilor unitati locative in sistem colectiv de locuit la etaj. Locul de joaca
 pentru copii va fi reglementat conform O.M.S. 119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. 1), scara de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban
 specific, realizate conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata ocolirea utilizatorilor, noul loc de joaca va avea prescriptii si din H.O.
 435/2012;
 - se propune amenajarea unei noi platforme pentru public ecologic, unde vor fi amplasate in mod organizat si centralizat, pubele stat
 pentru unitati locative in sistem colectiv de locuit, cat si pentru noile unitati comerciale de parter. Platforma pentru public ecologic va fi
 reglementat conform prescriptiilor din O.M.S. 119/2014.



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE EDILNANTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren destinat institutiilor si serviciilor de interes public (URB.01)	1400,00 mp	20,41%	0,00 mp	0,00%
Zona teren destinata produselor de reglementat cu zone de locuinte colective cu spatiu comercial la parter (S-P-3E-4R)	0,00 mp	0,00%	1400,00 mp	100,00%
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale cu spatiu de servicii mixte (S-P-3E-4R)	1590,00 mp	12,05%	1590,00 mp	12,05%
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale cu spatiu comercial la parter (S-P-3E-4R)	98,00 mp	0,74%	98,00 mp	0,74%
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale cu servicii de interes public (S-P-3E-4R)	4194,90 mp	31,27%	4194,90 mp	31,27%
Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.P.1)	979,00 mp	7,42%	979,00 mp	7,42%
Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.P.2)	1729,00 mp	13,30%	1729,00 mp	13,30%
Zona de circulație carosabilă și parcaje	2074,90 mp	15,72%	2074,90 mp	15,72%
Zona de circulație carosabilă din domeniul public	353,00 mp	2,42%	353,00 mp	2,42%
Zona spații verzi din domeniul public	383,00 mp	2,88%	383,00 mp	2,88%
TOTAL TERENURILE STUDIATE	13200,00 mp	100,00%	13200,00 mp	100,00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, zona de reglementat cu zone de locuinte colective cu spatiu comercial la parter (S-P-3E-4R)	1400,00 mp	100,00%	0,00 mp	0,00%
Locuinte colective cu spatiu comercial la parter (S-P-3E-4R)	0,00 mp	0,00%	630,00 mp	45,00%
Cladiri comune (loc de joaca pentru copii, spatiu verde, platforme multibuclet tehnologice, etc.)	0,00 mp	0,00%	26,00 mp	2,00%
Spatii verzi amenajate propuse	0,00 mp	0,00%	480,00 mp	35,00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1400,00 mp	100,00%	1196,00 mp	100,00%

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 LABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE NOI CU
 URBANISTICE SI ZONIFICARE
UO2.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 5 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 17.07.2023

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabili:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajarea alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Aliniament stradal fata de Strada Cezar Bolliac
- Circulati si acces:**
 - Circulatiile carosabile si parcaje
 - Circulatiile pietonale
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. masin admisa propusa 48,00 %
 - C.U.T. masin admisa propusa 2,10
- Regim de inaltime:**
 - Maxim admisa propusa = S-P-3E-4R;
 - Maxim admisa propusa = 18,00m;
- Funcțiunile constructoare ale 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 noua reglementare conform actuala documentatie de urbanism (TERENURI, CANE A GENERAT P.U.Z.)
 - Zona aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementari cu zone de locuinte colective cu spatiu comercial la parter cu regim de inaltime maxim S-P-3E-4R
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P-3E
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim P-3E
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor si servicii de interes public (parcuri, spatii verzi)
 - Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.P.1) Vrancea
 - Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (P.P.2) Vrancea
 - Zona terenuri destinate circulatiilor carosabile si pietonale amenajate cu parcuri din domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiilor pietonale din domeniul public
 - Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
- Sistematizare:**
 - canal de vizitare bransament general canalizare
 - canal de vizitare bransament si agometru general apa potabila

FUNCTIONI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM (TERENURI, CANE A GENERAT P.U.Z.):

- Activitati / constructii cu destinatie mixta - locuinte colective cu spatiu comercial la parter, cu regim maxim de inaltime S-P-3E-4R;
- Activitati / constructii cu destinatie mixta - locuinte colective cu spatiu comercial si birouri comune la parter, cu regim maxim de inaltime S-P-3E-4R;
- Unitati comerciale, servicii, spatii verzi amenajate din P.U.Z.
- Sistematiile verticale, bransamente (incluzand de ridicare sau coborare ale santurilor cu valuri) pentru alocare verticala, dupa caz sa se verifice stadiul de egalizare sau sa se realizeze pe baza proiectului de amenajare a terenului, astfel incat sa se respecte normele in vigoare;
- Constructii impregnate definitiv sau provizorie parietala a terenului studiat, incluzand egalari intre zonele functionale din acest parter;
- Amplasare de spatii verzi si plantate;
- Amplasare de alei carosabile si spatii de parcare supratetane si subterane;
- Amplasare accese stradale auto si pietonale;
- Amplasare de natuzii si echipamente editare;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
 PRIMAR
 CRISTIAN MIHAILA
 17.07.2023

INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE
 PRIMAR
 Crislian MIHAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

17.07.2023
 cu respectarea
 prevederilor
 art. 6-12/2023

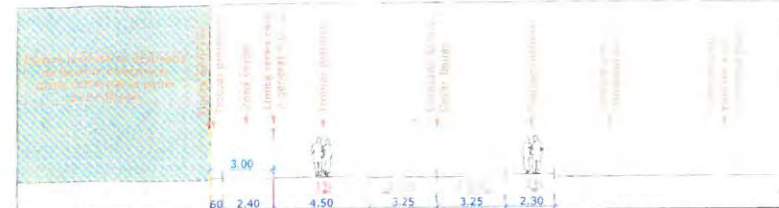
Suprafata teren care genereaza P.U.Z.
 Suprafata zona studiata

S = 1400,00 mp
 S = 13200,00 mp

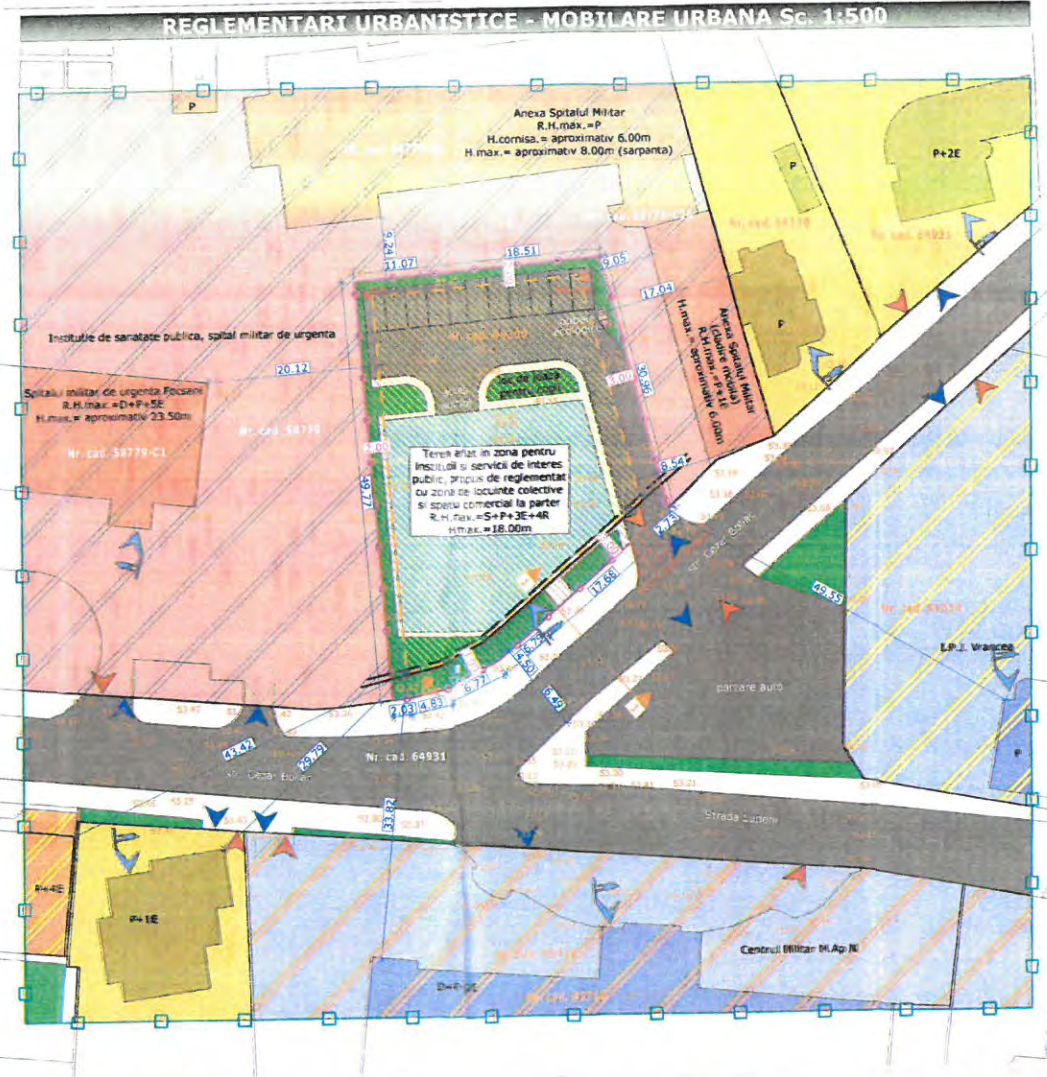
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
 CUI: R 1986/2016, Tel: 0238262777

SECURITATE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
1:500	Arh. Cosmin Nedelcu	[Semnatura]	1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE	P.U.Z.
1:200	Arh. Cosmin Nedelcu	[Semnatura]	1:200	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE	Planșă
2022	Teh. P. CAD. Sauter Cosmin Virgil	[Semnatura]	2022	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE	UO2.0

NOTA:
 În interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementări precum:
 - se propune reglementare teren generator de P.U.Z. atât în zona pentru instituții și servicii de interes public, cu funcțiune urbană nouă pentru a deservi zonele mixte de locuire în sistem colectiv la etaje, cu zona de comerț la parter, cu dotări conexe și complementare, cu regim de înaltă maxim admisibil S+P+3E+4R;
 - se propun reglementări noi, în scopul amenajării unei cai de acces și a unei cai de circulație auto și pietonale, pentru a deservi noi funcțiuni mixte propuse. Călea de acces, călea de circulație auto și pietonale, vor fi dimensionate conform prescripțiilor din H.G. 525/1996;
 - se propun reglementări noi, în interiorul terenului generator de P.U.Z., prin care se propun norme de numărul de locuri de parcare pentru a deservi noi funcțiuni urbane mixte. Locurile de parcare propuse de reglementări, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1967, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementări, vor respecta prescripțiile din H.C.L. 345/2019 (pentru funcțiune mixta de comerț și de locuire colectivă);
 - se propun reglementări noi, în interiorul terenului generator de P.U.Z., în scopul amenajării de spații verzi și plantate, atât pentru noile unități locale cât și pentru noua unitate de comerț, iar acestea vor respecta prescripțiile din H.G. 525/1996;
 - se propune rezolvarea împrejurimii perimetrale acolo unde este necesară se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cât și cele din H.G. 525/1996;
 - se propune evaluarea necesităților editare din zona studiată și impropunerea acestora, pentru a deservi noi funcțiuni urbane mixte;
 - se propune amplasarea unui loc de joacă pentru copii, care va deservi noile unități locale în sistem colectiv de la etaje. Locul de joacă pentru copii va fi reglementat conform O.M.S. 119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. 1.1. - spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor), nou loc de joacă va avea prescripția și din H.G. 435/2010;
 - se propune amplasarea unei noi platforme pentru pubele ecologice, unde vor fi amplasate în mod organizat și centralizat, pubele atât pentru unitățile locale în sistem colectiv de la etaje, cât și pentru noua unitate comercială de la parter. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementată conform prescripțiilor din O.M.S. 119/2014.



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



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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUISA	Procent din suprafata totala %	
Zona teren destinat institutiilor si servicii de interes public (teren multifunctional)	1400.00 mp	10.61%	0.00 mp	0.00%
Zona teren destinata locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E	0.00 mp	0.00%	1400.00 mp	10.61%
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	1590.00 mp	12.05%	1590.00 mp	12.05%
Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si servicii de interes public (spital militar de urgenta)	99.00 mp	0.74%	99.00 mp	0.74%
Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si servicii de interes public (spital militar de urgenta)	4194.00 mp	31.77%	4194.00 mp	31.77%
Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si servicii de interes public (C.C. M.Ap.N.)	979.00 mp	7.42%	979.00 mp	7.42%
Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si servicii de interes public (C.C. M.Ap.N.)	1729.00 mp	13.10%	1729.00 mp	13.10%
Zona de circulatie carosabila si parcaje	2074.00 mp	15.71%	2074.00 mp	15.71%
Zona circulatie carosabila din domeniul public	953.00 mp	7.22%	953.00 mp	7.22%
Zona spații verzi din domeniul public	183.00 mp	1.38%	183.00 mp	1.38%
TERENURILE STUDIATA	15200.00 mp	100.00%	15200.00 mp	100.00%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUISA		
Teren aflat in zona pentru institutiile si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor	1400.00 mp	100.00%	0.00 mp	0.00%
Locuinte colective cu spațiu comercial la parter S+P+3E+4R propuse	0.00 mp	0.00%	630.00 mp	45.00%
Dotări conexe (loc de joacă pentru copii, spații verzi, platforme europubele ecologice propuse)	0.00 mp	0.00%	28.00 mp	2.00%
Alte carosabile, parcuri supraterane și alii pietonale propuse	0.00 mp	0.00%	490.00 mp	35.00%
Spații verzi amenajate propuse	0.00 mp	0.00%	252.00 mp	18.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1400.00 mp	100.00%	1400.00 mp	100.00%

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
 Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, Nr. 5A, 1100 P5539 Nr. cad. 66300 (Intravilan), Judetul Vrancea
U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

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

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabil:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alii carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alii carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Aliniament stradal fata de Strada Cezar Bolliac
- Circulatii si accese:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim admisibil propus 45.00 %
 - C.U.T. maxim admisibil propus 2.10
- Regim de inaltime:**
 - R.H.max. admisibil propus = S+P+3E+4R;
 - H.max. admisibil propus;
- Funcțiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
 - Limita zona studiata
 - 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.)** - teren aflat in zona pentru institutiile si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinta colectiva si spațiu comercial la parter cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spațiu comercial la parter, cu regim de inaltime maxim P+4E
 - Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si servicii de interes public (spital militar de urgenta)
 - Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (C.C. M.Ap.N.)
 - Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (C.C. M.Ap.N.)
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale amenajate cu parcuri din domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
 - Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si parcaje din domeniul privat
 - Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul privat
 - Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul privat
- Utilitati editare:**
 - CVC canal de vizitare bransament general canalizare
 - CVA canal de vizitare bransament si apometru general apa potabila
 - rigola cu grila
 - separator hidrocarburati
 - gura de scurgere stradală, ape pluviale

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 6 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 17.07.2023

INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE
 PRIMAR
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AI
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR
 VIZAT SI
 05.07.2023

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR
 17.07.2023
 cu respectarea
 prevederilor
 Legii nr. 52/2003

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR
 Comisia Municipality
 NEDELICU
 07.07.2023

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1400.00 mp	Beneficiar:	DUMITRU MICU	Proiect Nr.:
Suprafata zona studiata S = 13200.00 mp	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		770 / 2022
C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237222777			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelicu		1:500
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelicu		1:200
DESERVAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2022
			Titlu Proiect:
			ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
			Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, Nr. 5A, 1100, P5539, Nr. cad. 66300 (Intravilan), Judetul Vrancea
			Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA
			U02.1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. SA 1166
P8536, Nr. cad. 86300 (infravilan), Judetul Vrancea

U02.3 DESFASURARE STRADALA

P1 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. SITUATIA EXISTENTA



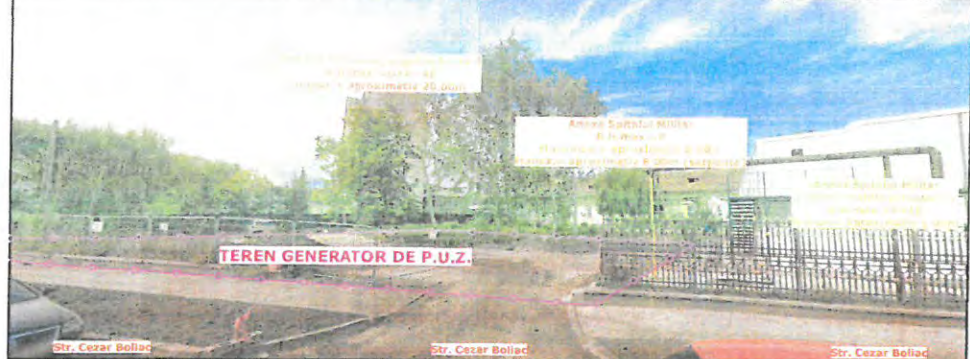
P1 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. REGLEMENTARI PROPUSE



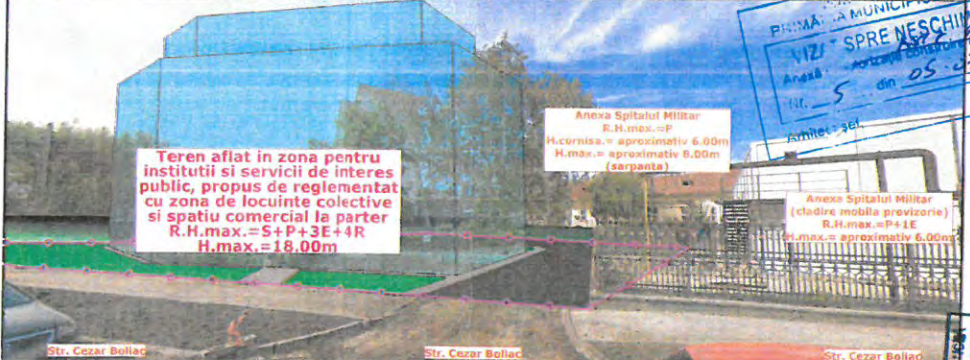
INCADRARE IN ZONA - NOTARE POZITIE PANORAMA P1



P2 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. SITUATIA EXISTENTA



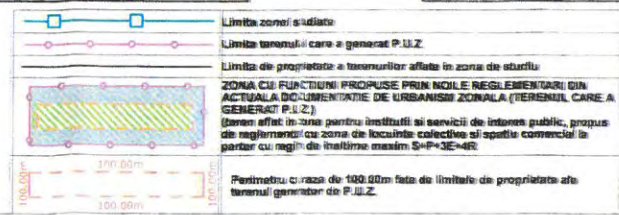
P2 - DESFASURARE STRADALA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. REGLEMENTARI PROPUSE



INCADRARE IN ZONA - NOTARE POZITIE PANORAMA P2



NOTA:
- Monumentul istoric din raza de 100.00m notat cu VN-III-m-8-06572 nu are front stradal comun cu terenul generator de P.U.Z.
- Monumentul istoric notat cu VN-III-m-8-06572 se afla la o distanta de peste 80.00m fata de limita edificata a terenului care a generat P.U.Z., iar intre aceste doua obiective se afla alte cladiri invecinate acestora, care face imposibila vizibilitatea monumentului istoric fata de obiectivul propus de reglementat (modul de vizualizare de referinta este de la inaltimea ochiului uman, aproximativ 1.70m).



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1400.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13200.00 mp

Beneficiar:	DUMETREI NICU	Proiect Nr.:	77C / 2022
Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER	Scara:	1:5000
Titlu Planşa:	DESFASURARE STRADALA	Data:	2022

SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNFATURA	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
DESEINAT:	Titl. P. CAD. Saura Cosmin Virgil		

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 17.07.2023

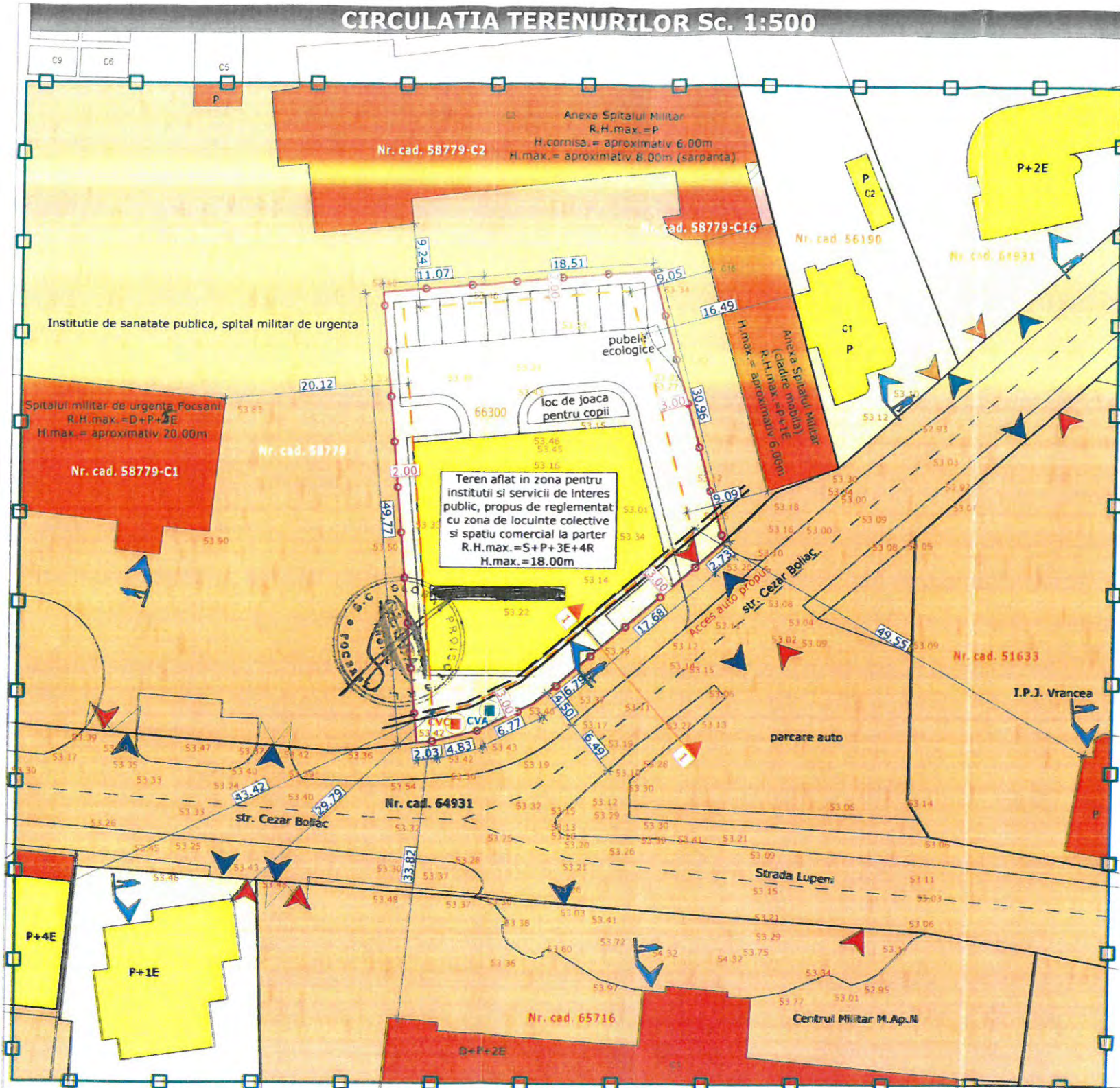
PRIMA A MUNICIPIULUI FOCSANI
VIZI SPRE NESCUMBARE
Anexa 7 la proiectul de hotarare
nr. 5 din 05.07.2023

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE/
PRIMAR,
Cristi Valentin MUSA LA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

17.07.2023
cu respectarea
presedintelor
lg. nr. 2/2003

CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:500



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
 Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea.

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 8 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
 DIN 17.07.2023

JUDEȚUL VRANCEA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la autorizație de construire și destinație
 Nr. 5 din 05.07.2023
 Arhitect șef,

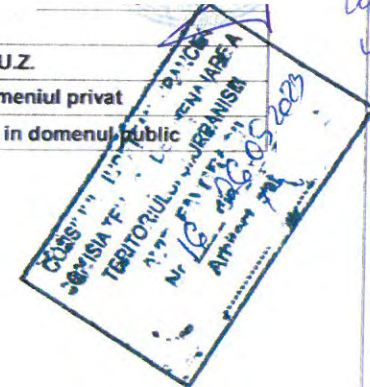
NITATOR PROIECT DE
 HOTARARE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

17.07.2023
 cu respectarea per-
 vopentilor p52/303

LEGENDA

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



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. S = 1 400.00 mp
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 13 200.00 mp

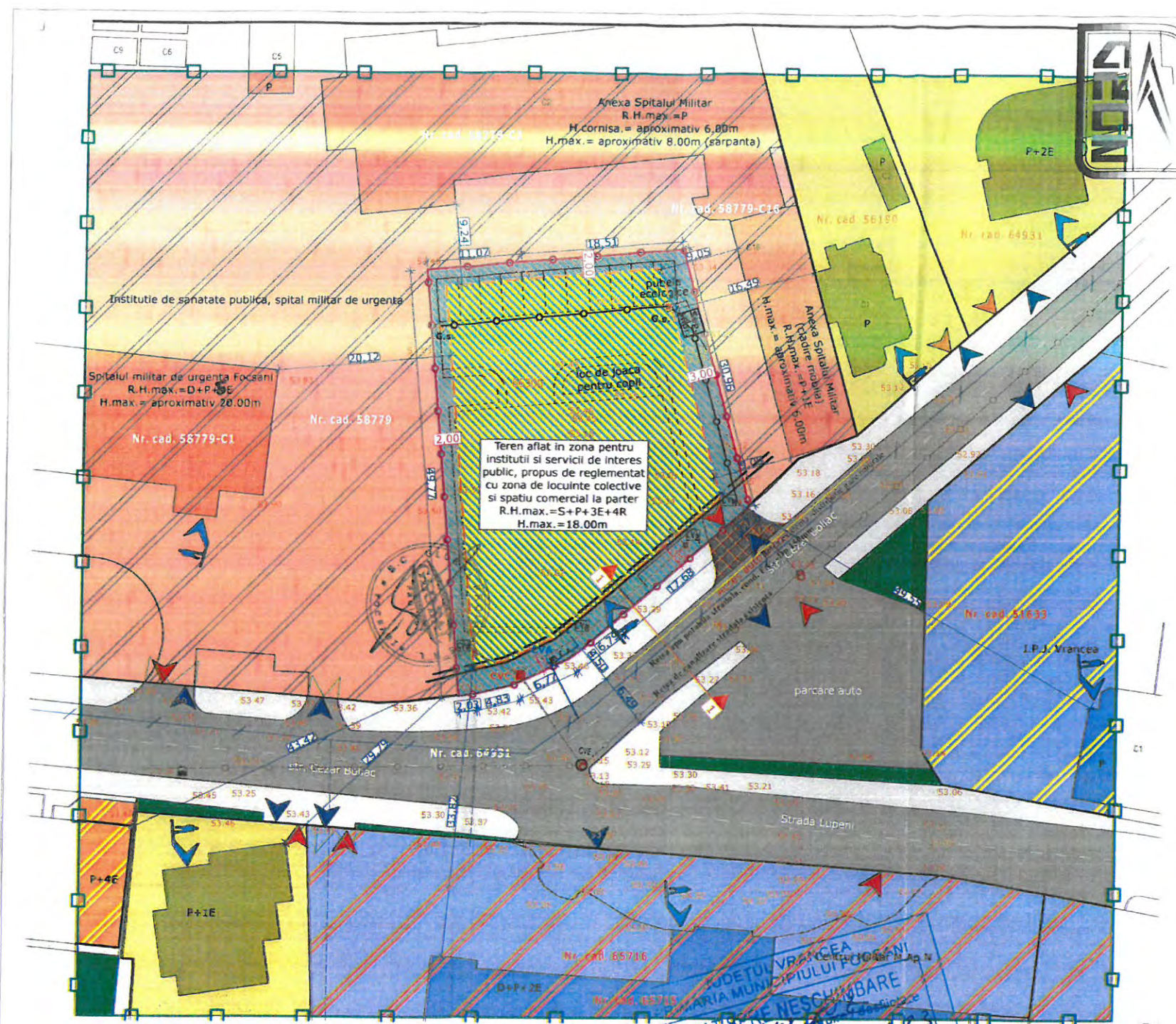
GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
 C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiar: DUMITRU NICU
 Proiect Nr.: 770 / 2022

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

Scara: 1:500
 Data: 2022

Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
 Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, Nr. 5A, T166, P8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea.
 Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR
 Faza: P.U.Z.
 Plansa: U03.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER

- Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, Nr. 5A, T.166, P.8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea

U04 REGLEMENTARI EDILITARE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 17.07.2023

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
 - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Aliniament stradal fata de Strada Cezar Bolliac
- 2. Circulatii si accese:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- 3. Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim admisibil propus 45.00 %
 - C.U.T. maxim admisibil propus 2.10
- 4. Regim de inaltime:**
 - R.H.max. admisibil propus = S+P+3E+4R;
 - H.max. admisibil propus = 18.00m;
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
 - Limita zonelor 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.)** (teren aflat in zona pentru institutii si servicii de interes public, propus de reglementat cu zona de locuinte colective si spatiu comercial la parter cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4R)
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+2E
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+4E
 - Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si servicii de interes public (spital militar de urgenta)
 - Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (I.P.J. Vrancea)
 - Zona terenuri / cladiri cu destinatie speciala din domeniul public (Centru militar M.Ap.N)
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si platforme amenajate cu parcuri din domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
 - Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
- 6. Utilitati edilitare:**
 - CVC - camin de vizitare bransament general canalizare
 - CVA - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

LEGENDA- EDILITARE

- Retes apa potabila stradala, comd Dn 150mm Pn10 bar
- bransament de apa rece propus, comd PEID 63mm, Pn10 bar
- Conducte distribuite apa rece, PEID Dn 63/50/40mm, Pn 10
- Camin de apometru general propus
- Retes de canalizare stradala existenta Dn 300mm
- Conducte de canalizare, KG-EM Dn 110 - 200-250 mm, Pn 8
- Camine de vizitare canalizate propuse
- Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAIA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

17.07.2023
in respectarea
presedintelor
hp, in 2/2023

VIZAT SI
Anexa la autorizatia de construire
Nr. 5 din 05.07.2023
Arhitect șef,

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.	S = 1 400.00 mp				
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 13 200.00 mp				
GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani	Beneficiar: DUMITRU NICU				
C.U.L. - R 16667079, Tel. 0237/232.777	Proiect Nr.: 770 / 2022				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER	P.U.Z.
PROIECTAT:	sing. L. Constandache		1:200	Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, Nr. 5A, T.166, P.8539, Nr. cad. 66300 (intravilan), judetul Vrancea	Plansa
DESENAT:	sing. L. Constandache		2022	REGLEMENTARI EDILITARE	U04

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană –
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
NR. 72078/ 17.07.2023

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ.

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m²

Prin cererea domnului Dumitru Nicu, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 56611/30.05.2023 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m²

Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 05.07.2023

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. 717 din 27.06.2022 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 7 din 25/10/2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 05 din 05.07.2023.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m²

ARHITECT ȘEF
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 72096/17.07.2023

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 72078/17.07.2023 și faptul că în ședința CTATU din 05.07.2023 documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 05 din 05.07.2023, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 05.07.2023 a fost aprobat atât Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 pentru documentația P.U.Z.: «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» cât și documentația de tip P.U.Z. 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. 717 din 27.06.2022 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 7 din 25.10.2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 05 din 05.07.2023.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m²

PRIMAR
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 72113/ 17.07.2023

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m², cu documentația aferentă s-au constatat următoarele:

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m² și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 72096/17.07.2023, facem următoarele precizări:

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter» în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 12.08.2022 (cerere înregistrată sub nr. 81280 privind eliberarea avizului de oportunitate), în baza certificatului de urbanism nr. 717 din 27.06.2022, având scopul «Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter».

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.07.2022 a fost analizată documentația P.U.Z. "Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter" – etapa oportunitate și a obținut Avizul de oportunitate nr.7 din 25.10.2022.

După obținerea Avizului de oportunitate și parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, respectiv domnul Dumitru Nicu a solicitat emiterea avizului Arhitectului Șef. După analizarea documentației în ședința CTATU din 05.07.2023, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 05 din 05.07.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

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

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 130548/20.12.2022 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data 05.07.2023, în cadrul ședinței specifice.

Conform certificatului de urbanism nr. 717 din 27.06.2022 și Conform PUG 2000, terenul în suprafață de 1400 m², situat în intravilanul municipiului Focșani se află în zonă pentru instituții și servicii de interes public și zone de protecție a monumentelor istorice (parțial). Terenul se află în proprietatea domnului Dumitru Nicu, conform contractului de comasare nr. 3159 din 20.12.2019. Imobilul se învecinează la nord: anexă a Spitalului Militar de Urgență Focșani, cu regim de înălțime parter, pe latura de est – anexe ale Spitalului Militar de Urgență, cu regim de înălțime P+1E, la vest: Spitalul Militar de Urgență Focșani, cu regim de înălțime D+P+5E, la sud: str. Cezar Bolliac, urmată de trotuar pietonal.

Pe terenul analizat, în suprafață măsurată de 1400 m², se propune realizarea următoarelor subzone:

- zonă cu locuințe colective cu spațiu comercial la parter, cu regim de înălțime S+P+3E+4R – 630 m².

- dotări conexe (loc de joacă pentru copii, spațiu verde, platformă europubele ecologice – 28 m²;

- alei carosabile, parcări subterane și alei pietonale propuse – 490 m²;

- spații verzi amenajate propuse: 252 m²;

Prin implementarea proiectului se va realiza un bloc de locuințe colective, cu regim de înălțime de S+P+3E+4R, H maxim propus – 18 m.

Accesul se va realiza din strada Cezar Bolliac, 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 18% de spațiu verde din suprafața totală a terenului (1400 m²).

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 3 m pe latura de sud, conform Regulamentului local de urbanism, anexă la documentație, cu respectarea avizelor de specialitate. Retragerile minime față de limitele laterale vor fi 2 m, pe latura de vest, 3 m pe latura de est, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Retragerea minimă față de limita posterioară a terenului va fi de 2 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT – 45%

CUT – 2,1.

Regim de înălțime S+3E+4R

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

525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 496 din 26.04.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani.

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

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 130548/20.12.2022 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter” - municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 66300, pe terenul în suprafață de 1400 m².

ARHITECT ȘEF
George-Danțel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emitentă
Nr. din 20



NR: 56611

DATA: 30/05/2023

COD: 39D7A

CERERE

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

Subsemnatul*1) DUMITRU NIȚU, CNP cu
domiciliul/sediul*2) în județul municipiul/orașul/comuna
..... satul, sectorul, cod poștal, str.
....., telefon/fax e-
mail în calitate de/reprezentant al
..... CUI

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 PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE COLECTIVE LA S+P+3E+4R SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER”, generat de imobilul*4) MUN. FOCSANI, STR. CEZAR BOLLIAC, NR.5A, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 717 din 27.06.2022, 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 emitere a avizului de **Plan Urbanistic Zonal/** Plan Urbanistic de Detaliu.

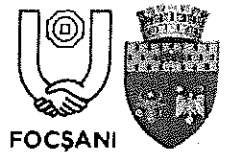
Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI cu respectarea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

.....
30.01.2022

Semnătura



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



Nr: 56611
An: 2023
Cod: 8535A



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **DUMITRU NICU**, cu domiciliul/sediul*2) în județul _____, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **56611** din **30.05.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 5 din 05.07.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Elaborare PUZ pentru construire imobil cu locuințe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter** generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, pe terenul identificat cu numărul cadastral 56300, în suprafață de 1400 mp**

Inițiator: **Dumitru Nicu**

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, terenul în suprafață de 1400 mp se află amplasat în intravilanul municipiului Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, având ca vecinătăți: la nord - anexă a Spitalului Militar de Urgență Focșani, cu regim de înălțime parter, la est - anexe ale Spitalului Militar de Urgență Focșani, cu regim de înălțime P+1E, la sud - Spitalul Militar de Urgență Focșani, cu regim de înălțime D+P+5E, iar la vest - strada Cezar Bolliac, urmată de trotuar pietonal.**

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

UTR 21, IS 21 a, conform PUG/2000 (se află parțial în zona de protecție a monumentelor istorice;

regim de construire: conform PUG/2000 și art. 31 din Regulamentul General de Urbanism;

funcțiuni predominante: zonă pentru instituții și servicii de interes public ;

H max = conform art 31 din Regulamentul General de Urbanism;

POT max = 70%;

CUT max = conform PUG/2000 și art 31 din Regulamentul General de Urbanism;

retragerea minimă față de aliniament = 4 m sau în aliniamentul construcțiilor existente;

retragere minime față de limitele laterale = conform Codului Civil;

retragere minime față de limitele posterioare = conform Codului Civil

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

UTR locuințe colective și spațiu comercial;

regim de construire: S+P+3E+4R;

funcțiuni predominante: locuințe colective și spațiu comercial la parter, cu regim de înălțime S+P+3E+4R

spațiu verde, parcări și spațiu de joacă);

H max = 18 m;

POT max = 45%;

CUT max = 2,10;

retragerea minimă față de aliniament = limita edificabilului pe latura de sud va fi de 3 m

retragere minime față de limitele laterale = limita edificabilului pe latura de vest va fi de 2 m, limita

edificabilului pe latura de est va fi de 3 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = limita edificabilului pe latura de nord va fi de 2 m;
- circulații și accese: Accesul în teren se va realiza pe latura de sud, din strada Cezar Bolliac, 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: (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) 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 **05.07.2023** 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. 717 din 27.06.2022, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

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

3.1. / 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;

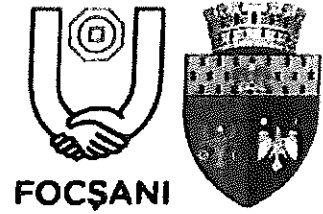
pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

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. 63689 din 27.06.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 917 din 27.06.2022

ÎN SCOPUL: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER

Ca urmare a cererii adresate de DUMITRU NICU _____ cu domiciliul _____ în județul _____, municipiul _____, cod poștal _____, Str _____, nr. _____, bloc _____, ap. _____, tel/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr.63689 din 23/06/2022 pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Vrancea _____, municipiul Focsani _____, satul _____, sector _____, cod poștal _____, Str.CEZAR BOLLIAC, nr. 5A _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____.

sau identificat prin _____

CF /Fișa Cadastrală 66300 / 66300

Nr. topografic T 166, P 8539

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 de 1400 mp din Focsani situat pe strada Cezar Bolliac nr. 5A, este proprietatea privată a domnului Dumitru Nicu, conform Contract de comasare nr. 3159/20.12.2019 și a înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 58176/22.06.2022, se află situat în intravilanul municipiului Focsani.

Imobilul se află parțial în zona de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 58176/22.06.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC Funcțiunea actuală: terenul are categoria de folosință curți construcții. Destinația stabilită: conform PUG/2000 - UTR 21, IS 21.a, terenul se află în zonă pentru instituții și servicii de interes public, zona de protecție a monumentelor istorice (parțial). Imobilul se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei "A". Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.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

Indicatorii urbanistici, conform PUG/2000 sunt: reglementările existente ale zonei și anume: înălțimea construcțiilor va respecta art. 31 din Regulamentul General de Urbanism, POT max. = 70%, coeficientul maxim de utilizare a terenului va respecta art. 31 din Regulamentul General de Urbanism, cu condiția asigurării locurilor de parcare și a spațiilor verzi în incintă, potrivit destinației, conform HGR 525/1996 și a HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie să asigure pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Retragerea față de aliniament a construcțiilor va fi la minim 4 m sau în aliniamentul construcțiilor existente.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENT- în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate având în vedere informarea solicitantului cu privire la unele dintre situațiile: imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate; necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Lucrările solicitate pentru **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER**, se vor putea realiza după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal însoțit de ilustrație de arhitectură pentru terenul proprietate în relație cu proprietățile învecinate, care va detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acestora, în baza unui studiu de specialitate. Prin PUZ se vor stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT max și CUT max, conform Legii nr. 350/2001, republicată. Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Legii nr. 184 / 2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect. Utilitățile se vor asigura pe cheltuieli proprii, în conformitate cu avizele de specialitate. PUZ- ul se va elabora în baza avizului de inițiere care va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism precum și avizele și acordurile solicitate prin avizul de inițiere. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de ansamblul de case existente, respectiv minimum distanța H a clădirii propuse, conform OMS nr. 119 / 2014, anexa 1 , art. 3 , alin. (1) și (2). În caz de nerespectare a distanțelor minime se va întocmi un studiu de însorire. Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun. Focșani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și Hotărârea privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie să asigure pentru construcțiile noi din municipiul Focșani aprobată prin HCL nr. 345/29.07.2019. Primăria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local al municipiului Focșani a raportului de informare 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, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexelor 1 și 2 din HCL nr. 239 / 30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv. Se vor solicita avizele necesare impuse de legislația în vigoare.

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

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE COLECTIVE LA S+3E+4R ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:
AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și 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 de mediu pentru care acestea să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor de mediu supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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/DESFIIȚARE 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

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

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

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

Directia Judeteana pentru Cultura Vrancea.

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul Rutier - acces;

OCPI Vn - receptie PUZ; C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;

C.T.U.A.T. mun. Focsani; C.L.- aprobare HCL,

MAPN; SRI; MAI;

Directia de Dezvoltare Servicii Publice - pt. acces;

d.4. Studii de specialitate:

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propunere de dezmembrare în parcele realizată de specialist atestat, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, coroborată cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul);

Aviz oportunitate CTATU;

Studiu geotehnic;

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

Dovada R.U.R.

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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișăiță

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Danțel Păduraru - Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Nicoleta Ajincutei

Achitat taxa de 20 lei, conform Chitanței seria nr 053589(10) din 23/06/2022

Achitat taxa de urgenta 279 lei, conform Chitanței nr 053589(10) din 23/06/2022

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,

ȘEF SERVICIU,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității _____

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

Transmis solicitantului la data de _____

8



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 Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de *1) DUMITRU NICU, cu domiciliul în județul
satul -, sectorul -, cod poștal -,
, e-mail -, înregistrată la nr. 81280 din 12/08/2022 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 7 din 25/10/2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3)

Elaborare PUZ pentru construire imobil cu locuțe colective la S+3E+4R și spațiu comercial la parter

generat de imobilul*4)

municipiul Focsani, str. Cezar Bolliac nr. 5A, T. 166, P.8539, județul Vrancea, pe terenul suprafață de 1400 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 ocupat de o instituție de sănătate publică (Spitalul Militar), la sud de str Cezar Bolliac , la est de teren ocupat de o instituție de sănătate publică (Spitalul Militar), la vest de teren ocupat de o instituție de sănătate publică

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune zonă cu funcțiunea de locuință colectivă, cu regim de înălțime S+3E+4R și spațiu comercial la parter, H. maxim admisibil propus = 18 m, spațiu verde, locuri de parcare și spațiu de joacă.

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

Regim înălțime S+P+3E+4R, cu înălțimea maximă = 18 m. POT maxim 45%, CUT - 2,10.

Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de nord, retragerea edificabilului față limita de proprietate va fi de 2m. Limita edificabilului pe latura de vest va fi de 2 m, pe latura de est, limita edificabilului va fi de 2,45 m, iar pe latura de sud, aliniamentul la strada Cezar Bolliac va respecta condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 717 din 27.06.2022. 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 sud, din strada Cezar Bolliac. 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. 717 din 27.06.2022, 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. 717 din 27/06/2022, emis de Primăria municipiului Focșani.
Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr.63108 din 12/08/2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24/10/2022.

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