



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
21 MARTIE 2023

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2752/10.01.2023** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+5E+6R**» - municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile identificate cu numere cadastrale 70045, 70046, 70047, pe terenurile în suprafață de 7 575 m².

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 29502/ 20.03.2023;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația ”**Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E**”, a societății Vego Design Expertise S.R.L. în calitate de reprezentant al societății Serpinorobe SRL, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 121685/24.11.2022, adresele înregistrate la Primăria municipiului Focșani cu nr. 232829/22.12.2022, 3277/11.01.2023, 13080/06.02.2023 și adresa nr. 23331/03.03.2023 prin care elaboratorul depune documentația P.U.Z. ”Elaborare P.U.Z. și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim maxim de înălțime P+5E+6R”, ca urmare a condițiilor impuse în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 04 din 20.03.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, condiționat de reducerea regimului de înălțime de la P+7E, la P+5E+6R și a procentului de ocupare a terenului de la 50%, la 30% și Certificatul de urbanism nr. 496 din 26.04.2022;

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

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

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale 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. 2752/10.01.2023 privind documentația P.U.Z. «**Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E**», municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile

identificate cu numere cadastrale 70045, 70046, 70047, pe terenurile în suprafață de 7 575 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+5E+6R**» - municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile identificate cu numere cadastrale 70045, 70046, 70047, pe terenurile în suprafață de 7 575 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în teritoriu), nr. 4 (Încadrare în PUG municipiul Focșani) nr. 5 (Accesibilitate, Analiza Fluxuri și Încarcarea Traficului), nr. 6 (Analiza Dotărilor și a Reperelor Funcționale din Zonă), nr. 7 (Reglementări Urbanistice), nr. 8 (Rețele Tehnico -Edilitare), nr. 9 (Regim Juridic – circulația terenurilor), 10 (Mobilare Urbană – Concept – Etapizare) și 11 (Ilustrare Volumetrică), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexelor nr. 3 (Încadrare în teritoriu), nr. 4 (Încadrare în PUG municipiul Focșani) nr. 5 (Accesibilitate, Analiza Fluxuri și Încarcarea Traficului), nr. 6 (Analiza Dotărilor și a Reperelor Funcționale din Zonă), nr. 7 (Reglementări Urbanistice), nr. 8 (Rețele Tehnico - Edilitare), nr. 9 (Regim Juridic – circulația terenurilor), 10 (Mobilare Urbană – Concept – Etapizare) și 11 (Ilustrare Volumetrică), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe regim de înălțime P+5E+6R**».

Art.5. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Vego Design Expertise S.R.L. în calitate de reprezentant al societății Serpinorobe S.R.L., 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
P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă**

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

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 20 aprilie 2023;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 mai 2023.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 21.03.2023



Nr. 2752/ 10.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E"

Municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 70045, 70046, 70047, în suprafață măsurată de 7557 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Vego Design Expertise, în calitate de reprezentant al societății Serpinorobe SRL, beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E", ce se va realiza în județul Vrancea, Municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 70045, 70046, 70047, în suprafață măsurată de 7557 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. "Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1467/11.11.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 1/15.03.2022, au avut loc modificări cadastrale asupra terenului propus spre reglementare ceea ce a dus la solicitarea unui nou certificat de urbanism, respectiv certificatul de urbanism nr. 496/26.04.2022.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Vego Design Expertise SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 10037/01.02.2022, 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. 122526/28.11.2022. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr.



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



11547/03.02.2022 și nr. 123627/05.12.2022. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 07.02.2022 – 07.03.2022 (model panou 1) și 06.12.2022 – 06.01.2023 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 01.02.2022 (model 1) și 24.11.2022 (model 2) iar perioada afișării a fost 01.02.2022 – 25.02.2022 (panou 1) și 24.11.2022 – 18.12.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 07.02.2022 – 10.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. **"Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E"**.

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a documentației **"Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E"** prin adresele: nr. 19166/23.02.2022

Au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații cu privire la documentația menționată prin adresele nr. 17798/21.02.2022, 20182/25.02.2022, 22907/04.03.2022, 33707/01.04.2022 și 131688/22.12.2022 și anume:

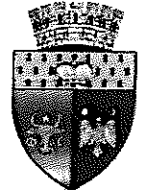
- Cabinetul Individual de Avocat Costache Reta prin adresa nr. 17798/21.02.2022 transmite o serie de observații, printre care și faptul că parcela pe care se va edifica imobilul cu regim de înălțime propus P+7E, este situată între alte construcții individuale, unifamiliale mici, într-un cartier relativ recent dezvoltat (2007 -2020), într-o zonă așezată urbanistic și cu reglementări urbanistice proprii. În condițiile adoptării unui regim derogatoriu, prevederile PUZ nou aprobate nu ar respecta condițiile impuse prevăzute de dispozițiile legale mai sus menționate și nu ar asigura unitatea coerentă, confortul urban a teritoriului învecinat.
- Ca răspuns justificativ, elaboratorul documentației PUZ, prin adresa nr. 21567/02.03.2022 argumentează soluția urbanistică aleasă, justificând conform art 47, alin (5) din Legea nr. 350/2001 faptul că prin Planul





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI

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



Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

- De asemenea, s-a realizat o corespondență între Primăria municipiului Focșani și S.C. Dagemar Distribution SRL cu privire la aprobarea sau dezaprobarea de către societate asupra lucrării de urbanism propuse, din care reiese o poziție oscilantă.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Danțel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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

23.03.2023
cu respectarea prevederilor
Legii nr. 54/2003

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FOCȘANI

Direcția arhitectului șef
Serviciul strategie și dezvoltare urbană
Compartiment PUG/PUZ/PUD
NR. 31166/ 23.03.2023

Se aprobă
PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

REFERAT,

În urma verificării documentației Planului Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+5E+6R" în vederea întocmirii Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2752/10.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+5E+6R» - municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile identificate cu numere cadastrale 70045, 70046, 70047, pe terenurile în suprafață de 7 575 m², s-a constatat faptul că în cuprinsul Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2752/10.01.2023 a fost strecurată o eroare materială cu privire la suprafața terenurilor propuse spre reglementare, în sensul că în raport a fost trecut "pe terenurile în suprafață măsurată de 7 557 m²", corect fiind: "**pe terenurile în suprafață de 7575 m²**"

ARHITECT ȘEF,
Daniel-George Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

"P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME P+5E+6Et"

Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BENEFICIAR:

SERPINOROBE S.R.L

Strada Mărășești, nr. 87, Municipiul Focșani, județul Vrancea

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L

Bd. Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea (N.C. 70045,70046,70047)

ȘEF DE PROIECT:

urb. Suzana Elena Gașpar

DATA:

2023

"P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6E"
Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea

FOAIE DE CAPĂT:

PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COELCTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6E"
FAZA:	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR:	SERPINOROBE S.R.L., cu sediul în Municipiul Focșani, Strada Mărășești, nr. 87, județul Vrancea, înmatriculată sub nr. J39/491/2017, C.U.I. 37674117
AMPLASAMENT:	Municipiul Focșani, Strada Cotești, nr. 101, (N.C. 70045, 70046, 70047)
PROIECTANT GENERAL:	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub J40/14430/2018, C.U.I. RO 39971785

"P.U.Z. ŞI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI CONEXE CU REGIM DE
ÎNĂLŢIME P+5E+6E"
Strada Coteşti, nr. 101, Municipiul Focşani, judeţul Vrancea

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE:

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ŞEF DE PROIECT:

urb. Suzana Elena GAŞPAR

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Anca Patricia COSTAN
urb. Roxana RUSU
urb. Ioana Daniela ROŞIORU
urb. Diana Iulia MERIŞAN
urb. Alexandru Georgian CHIRIŢA
urb. Ioneia Teodora MATEI

MANAGER DE PROIECT:

Virgil PROFEANU

"P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME P+5E+6E"

Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea

VOLUMUL II – REGULEMANT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

INTRODUCERE	4
Date de recunoaștere a documentației	4
TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE.....	5
Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism	5
Art. 2 Baza legală a elaborării	5
Art. 3 Domeniul de aplicare	7
Art. 4 Observații.....	7
Art. 5 Documentații de urbanism elaborate anterior și corelarea P.U.Z.-ului cu acestea	7
Art. 6 Spații verzi și plantate	7
Art. 7 Accesuri carosabile	8
Art. 8 Accesuri pietonale	8
Art. 9 Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință.....	9
TITLUL II – PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	9
ANEXA 1 – DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	15
ANEXA 2 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	17
ANEXA 3 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	23

"P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6E"

Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6E
Adresa:	Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea (N.C. 70045, 70046, 70047)
Beneficiar:	SERPINOROBE S.R.L. cu sediul în Strada Mărășești, nr. 87, Municipiul Focșani, județul Vrancea, înmatriculată sub nr. J39/491/2017, C.U.I. 37674117
Proiectant:	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 60, etaj 9, înmatriculată sub J40/14430/2018, C.U.I. 39971785, tel. +4 0371 488 936, +4 0371 488 910, fax +4 0372 873 167. +4 0731 871 942
Data elaborării:	2023
Faza:	P.U.Z.

TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Art. 2 Baza legală a elaborării

- P.U.G. Municipiul Focșani aprobat cu H.C.L. nr. 36/30.03.2000, prelungit cu H.C.L. nr. 50/23.02.2010, H.C.L. nr. 391/10.12.2015, H.C.L. nr. 341/29.08.2018;
- R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - aprobat cu H.C.L. nr. 36/30.03.2000, prelungit cu H.C.L. nr. 50/23.02.2010, H.C.L. nr. 391/10.12.2015, H.C.L. nr. 341/29.08.2018;
- 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 H.C.L. nr. 239 din 30.08.2011;
- H.C. L. nr. 345 din 29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 30.06.2017;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil din 2009 – parte integrantă din Legea 287/2009;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1995 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;
- Ordinul nr. 119 din 04/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Normele din 04/02.2014 de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației.

Art. 3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplică terenurilor în suprafață totală de 7.575 mp, situate la adresa poștală Strada Cotești, nr. 101, Municipiul Focșani, județul Vrancea, numerele cadastrale: 70045, 70046, 70047.

Art. 4 Observații

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este valabil împreună cu U03. *Planșa de reglementări urbanistice*, aferentă prezentei documentații.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare. Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.

În cazul apariției unor modificări legislative mai permissive cu privire la staționarea autovehiculelor, se vor aplica prevederile din legislația nouă. În cazul apariției unor modificări legislative mai permissive cu privire la restul aspectelor tratate în prezentul regulament, se vor aplica cele ale prezentei documentații.

În afara limitei zonei reglementate se mențin orientativ unitățile teritoriale de referință prevăzute în documentațiile elaborate anterior P.U.Z.-ului, la nivel de zonificare funcțională.

Terenurile identificate cu numerele cadastrale: 70045, 70046 și 70047 reprezintă proprietatea privată a SERPINOROBE S.R.L., conform Contractului de Vânzare – Cumpărare perfectat cu Încheierea de Autentificare nr. 2325 din 16.09.2021 la Societatea Profesională Notarială Ivan, de către notar public Ivan Bogdan Constantin. Terenurile au rezultat în urma dezmembrării terenului cu N.C. 68948 conform Actului de Dezmembrare autentificat cu Încheierea de Autentificare nr. 540 din 17.01.2022 la Societatea Profesională Notarială Ivan, de către notarul public Ivan Bogdan Constantin.

Art. 5 Documentații de urbanism elaborate anterior și corelarea P.U.Z.-ului cu acestea

Documentația prezentului P.U.Z. este realizată în baza Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în scopul corelării cu Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani, urmărind conformarea cu documentațiile de urbanism de palier P.U.Z. și P.U.D. aflate în vigoare (sau care au produs efecte) în zona reglementată de prezenta documentație, dar și cu cele aflate în proces de avizare/aprobare.

Astfel prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații de urbanism:

1. P.U.G. Municipiul Focșani, aprobat cu H.C.L. nr. 36/30.03.2000, prelungit cu H.C.L. nr. 50/23.02.2010, H.C.L. nr. 391/10.12.2015, H.C.L. nr. 341/29.08.2018;
2. P.U.Z. "Elaborare P.U.Z. – Zonă locuințe colective P+4 -P+10" (str. Anghel Saligny nr. 10, T.157, P.8093, 8094, N.C. 65968, N.C. 63560) aprobat cu H.C.L. nr. 118/30.04.2020.

Art. 6 Spații verzi și plantate

În vederea creșterii calității vieții cetățenilor și evitarea continuării reducerii spațiilor verzi publice, pentru toate zonele de locuințe colective, se interzice construirea pe spațiile verzi publice, aflate pe domeniul public, adiacente acestora.

Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 60 cm astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști, etc.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli:

- a) va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m;
- b) va avea asigurate soluții de irigare și drenare;
- c) terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei;
- d) pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta o declarație notarială ce prevede obligația de a nota în cartea funciară dreptul de acces nelimitat al oricăror autorități cu rol în respectarea reglementărilor de mediu, pe toată durata de existență a construcției;
- e) la fiecare 70 m pătrați de terasă se va asigura minim un arbust.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lor sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Art. 7 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

Accesul carosabil se va realiza din Strada Cotești, stradă care are un profil de **13,00 m**, format din carosabil de 7,00 m cu trotuare de 3,00 m fiecare.

Art. 8 Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Accesul pietonal se va realiza din Strada Cotești, stradă care are un profil de **13,00 m**, format din carosabil de 7,00 m cu trotuare de 3,00 m fiecare.

Art. 9 Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal - "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6Er", au fost definite următoarele zone funcționale:

U.T.R. PROPUȘ – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6Er
--

TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. PPROPUS	ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6Er
-------------------	---

<p>Art 1. Utilizări admise</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Utilizările permise sunt instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare 2) Tipuri de funcțiuni admise în cadrul zonei de instituții și servicii: <ul style="list-style-type: none"> • construcții administrative și financiar bancare; • construcții comerciale; • construcții de cult; • construcții de cultură; • alte categorii de instituții publice sau servicii; 3) Funcțiunile complementare admise sunt: <ul style="list-style-type: none"> • locuirea; • industrii nepoluante; • spații verzi amenajate; • accese carosabile și pietonale; • rețele tehnico-edilitare. 4) Funcțiunile conexe locuirii sunt: <ul style="list-style-type: none"> • spații comerciale/servicii/birouri/centre de tip after-school/spații pentru activități culturale sau educative, etc.)
<p>Art 2. Utilizări admise cu condiționări</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; 2) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; 3) Pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate e legislația în vigoare pentru: zonele construite protejate, zona de protecție a platformei meteorologice, zonele de protecție a infrastructurii feroviare;
<p>Art 3. Utilizări interzise</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; 2) Construcții provizorii de orice natură; 3) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; 4) Depozitare en-gros; 5) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; 6) Curățătorii chimice; 7) Depozitări de materiale refofosibile; 8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

	<p>9) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</p> <p>11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
<p>Art 4. Orientarea față de punctele cardinale</p>	<p>1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;</p> <p>2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; • se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare; <p>3) Pentru toate categoriile de construcții de locuințe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor
<p>Art 5. Caracteristici ale parcelelor</p>	<p>1) Parcelele sunt considerate construibile pentru clădiri noi, dacă respectă cumulativ următoarele condiții:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Suprafața minimă = 300,00 mp; b) Front minim la stradă: <ol style="list-style-type: none"> i. pentru clădiri în regim izolat = 15,00 metri; ii. pentru clădiri în regim cuplat = 12,00 metri; iii. pentru clădiri în regim înșiruit = 8,00 metri;
<p>Art 6. Orientarea față de căi ferate</p>	<p>1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată; b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației; c) instalații fixe pentru tracțiune electrică; d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
<p>Art 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>1) Ansamblul construcțiilor propuse prin prezenta documentație se vor amplasa retrase față de aliniament la minim 5,00 m;</p> <p>2) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în</p>

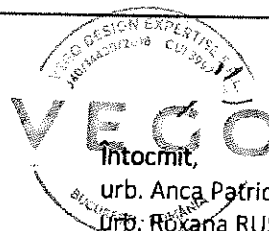
	<p>tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului;</p> <p>3) Balcoanele amplasate pe fațadele clădirii de la aliniament, se vor înscrie în edificabilele, stabilite conform prezentului regulament.</p>
Art 6. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie de minim 1/4 ori înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 7,00 m.</p> <p>2) Balcoanele amplasate pe fațadele clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși limita edificabilului maximal cu maxim 1,50 m, conform prezentului regulament.</p>
Art 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte. Dacă 1/2 ori înălțimea clădirii celei mai înalte > 15,00 m, distanța minimă dintre clădiri poate fi 15,00 m, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare.</p>
Art 8. Circulații și accese	<p>1) În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;</p> <p>2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;</p> <p>3) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu;</p> <p>4) Se vor asigura circulații și/sau piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadrul urban.</p>
Art 9. Staționarea autovehiculelor	<p>1) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform H.C.L. nr. 345/29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani;</p> <p>2) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>3) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale</p>

	<p>amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri.</p> <p>4) <i>A se citi împreună cu TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE, Art. 7 Accesuri carosabile</i></p>
<p>Art 10. Înălțimea maximă a clădirilor</p>	<p>1) Se permite o înălțime de maxim 25,00 m cu un regim de înălțime de maxim P+5E+6Er</p>
<p>Art 11. Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>1) Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;</p> <p>2) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</p> <p>3) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.</p>
<p>Art 12. Condiții de echipare edilitară</p>	<p>1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;</p> <p>2) Apa potabilă – orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie;</p> <p>3) Canalizare menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;</p> <p>4) Canalizare pluvială – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;</p> <p>5) Rețele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate</p>

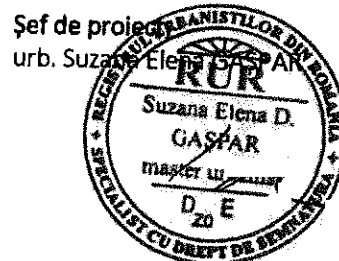
	<p>tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;</p> <p>6) Gaze – toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;</p> <p>7) Salubritate – orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.</p>
<p>Art 13. Spații plantate</p>	<p>1) Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 60 cm astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p> <p>2) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulați va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;</p> <p>3) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;</p> <p>4) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>5) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;</p> <p>6) Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%;</p> <p>7) <i>A se citi împreună cu art. 6 Spații verzi și plantate</i></p>
<p>Art 14. Împrejmuiri</p>	<p>1) În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă;</p> <p>2) Spre limitele laterale și posterioare, acolo unde se învecinează cu alte parcele, se recomandă separarea prin garduri semitransparente sau transparente dublate de garduri vii cu înălțimi de maxim 2,20 metri;</p> <p>3) Organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.</p>

Art 15. Procent maxim de ocupare a terenului	1) P.O.T. maxim= 30%.
Art 16. Coeficient maxim de ocupare a terenului	1) C.U.T. maxim = 2,00 mp. ADC / mp. teren.

Data:
2023



Intocmit,
urb. Anca Patricia COSTAN
urb. Roxana RUSU
urb. Ioana Daniela ROȘIORU
urb. Diana Iulia MERIȘAN
urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
urb. Ionela Teodora MATEI



Șef de proiect
urb. Suzana Elena D. GASPAR

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

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

23.03.2023
cu respectarea prevederilor
legii nr. 54/2003

ANEXA 1 – DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

ALINIAMENTUL = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

AVIZARE = procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

CERTIFICATUL DE URBANISM = actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor căruia îi este supus respectivul bun imobil.

Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

ENCLAVĂ = domeniu înconjurat din toate părțile de terenuri aparținând altui proprietar și care nu are acces independent.

INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- ***coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)*** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- ***procent de ocupare a terenului (P.O.T.)*** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON EDIFICANDI) = regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât să se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45 grade la acesta.

PARCELELE DE COLȚ = terenuri aflate la intersecția drumurilor de rang 1 (minim 3 benzi/sens inclusiv liniile de transport în comun) sau rang 2 (2 benzi/sens) cu drumuri de rang 1, 2 sau 3 (profil minim de 9,0 m), peste care se suprapune integral sau parțial cercul cu raza de 100,00 m măsurată din axul geometric al intersecției dintre drumuri de rang 1 (minim 3 benzi/sens inclusiv liniile de transport în comun) sau aflate la intersecția drumurilor de rang 2 (2 benzi/sens) cu drumuri de rang 1 sau 2 peste care se suprapune integral sau parțial cercul cu raza de 70 m măsurată din axul geometric al intersecției între drumuri de rang 1/2 cu drumuri de rang 3 (profil minim de 9,0 m). Regula unei parcele de colț se aplică și pentru terenurile peste care nu se suprapune cercul dar sunt provenite din dezmembrările loturilor peste care se suprapune cercul.

Parcele de colț se considera terenurile care îndeplinesc următoarele condiții:

- 100,00 m din axul geometric al intersecției dintre drumuri de rang 1 și 2, până la limita terenurilor;
- 70 m din axul geometric al intersecției între drumuri de rang 1/2 cu drumuri de rang 3, până la limita terenurilor.

PLATFORME LOGISTICE = grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA FUNCȚIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ANEXA 2 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICTII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBTINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

1. Condiționări și restricții conform Aviz Compania de Utilități Publice Focșani nr. 1767 / 23.03.2022

Planul de situație, detaliile de execuție și scara de reprezentare a acestora se vor respecta întocmai

1. În conformitate cu Legea nr. 50/1991, aveți obligația de a executa lucrările de construire, NUMAI după obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE, eliberată de Primăria Municipiului Focșani.
2. Prezentul aviz de principiu NU constituie aviz pentru branșament apă sau racord canalizare, care vor face obiectul unei noi solicitări.
3. Eventualele modificări față de planul de situație anexat, vor fi aduse la cunoștința CUP SA FOCȘANI, în vederea reavizării.
4. Încălcarea prevederilor prezentului aviz se vor sancționa conform art. 255 din CODUL PENAL, privind distrugerea din culpă.
5. Prezenta aprobare își pierde valabilitatea după 12 luni de la data eliberării.

2. Condiționări și restricții conform Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 3805-317.370.344 / 02.03.2022

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Lucrările viitoare propuse prin P.U.Z. pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, răsuflatori, casete protecție GN și cămine vana precum și din elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodica aferente conductelor de oțel (în funcție de situația din teren).

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat în M.O. 344/2018, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor, sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei

electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora, se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 „Distanțele de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații.” Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare – măsurare, sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 „Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.

Tabelul 1 - DISTANȚE DE SECURITATE ÎNTRE CONDUCTELE (REȚELELE DE DISTRIBUȚIE /INSTALAȚIILE DE UTILIZARE) SUBTERANE DE GAZE NATURALE ȘI DIFERITE CONSTRUCȚII SAU INSTALAȚII

Nr. Crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5

	forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau căminele acestor instalații								
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâpli	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2*	2*	2*	2*	2*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5*	5,5**	5,5**	5,5**	5,5*

*) De la piciorul taluzului

***) Din axul liniei de cale ferată

Notă: Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

3. Condiționări și restricții conform Aviz ENET nr. 2211 / 07.03.2022

Orice modificări ulterioare ale documentației anexate vor fi supuse unei noi reavizări.

4. Condiționări și restricții conform Aviz DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr. 3040220305176 / 04.04.2022

Valabilitatea avizului de amplasament este până la 11.11.2022, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuințe colective se va realiza în conf. Cu Anexa 3 din realizarea rețelei electrice de interes public în zonă între dezvoltator și DEER Sucursala Focșani.

5. Condiționări și restricții conform Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS nr. 36 / 02.03.2022

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom din mun. Focșani, Str. Mare a Unirii, nr.6, tel: 023704117, 0760247916, d-nul Păduraru Dănuț, danutpadurare@telekom.ro. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic. Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexă a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toată durata implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

6. Condiționări și restricții conform Deciziei etapei de încadrare aferentă Agenției pentru Protecția Mediului nr. 32 / 14.11.2022

Obligațiile titularului – titularul planului are următoarele obligații:

- De a respecta legislația de mediu în vigoare
- De a urmări ca prevederile PUZ-ului să fie cuprinse în PUG-ul localității.
- De a respecta condițiile prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 496/26.04.2022 emis de Primăria Municipiului Focșani, avizul de oportunitate nr. 1/15.03.2022 emis de Primăria Municipiului Focșani, a adresei nr. 7194/08.06.2022 emis de Direcția de Sănătate Publică Vrancea.
- De a respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- De a lua măsuri pentru gestionarea deșeurilor, astfel: deșeurile menajere vor fi colectate în europubele (cu colectare selectivă) amplasate în spații amenajate, cu asigurarea accesului mijloacelor de transport pentru ridicare și evacuate periodic de către un operator de servicii de salubritate autorizat; deșeurile valorificabile vor fi colectate selectiv și valorificate prin operatori specializați autorizați.
- De a supune procedurii de adoptare planul de mai sus menționat (înregistrat la A.P.M. Vrancea cu nr. 9531/22.08.2022), precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu prevederile art. 26 din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- De a notifica Agenția pentru Protecția Mediului Vrancea în cazul în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii de încadrare, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării.
- De a înainta la A.P.M. Vrancea documentația întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, în vederea analizării investiției propuse cu parcurgerea etapelor procedurale stipulate în ordinul menționat.

7. Condiționări și restricții conform Punctului de vedere al Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Anghel Saligny" al Județului Vrancea nr. 625794/ 02.06.2022

Obligațiile titularului adresate în prezentul punct de vedere au în vedere respectarea prevederilor normativului de siguranță la foc a construcțiilor – indicativ – P118 și STAS 10144/3-91 – elemente geometrice ale străzilor.

După aprobarea fazei P.U.Z., obiectivul se avizează/autorizează conform H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, iar documentația se va întocmi conform O.M.A.I. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare.

8. Condiționări și restricții conform Aviz Direcția Publică de Sănătate Vrancea – Compartimentul nr. 7194/ 08.06.2022

Legislația specifică, respectiv Ordinul MS nr. 1030/2009, cu modificările și completările ulterioare, nu prevede acordarea "Notificării" pentru proiecte în faza de Plan Urbanistic Zonal.

Notificarea se va acorda în etapa premergătoare construirii, cu respectarea prevederilor:

- art.18, alin. 1, lit. a), b), c), d) din Ordinul MS nr. 1030/2009, cu modificările și completările ulterioare
- cap. I din Ordinul MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ANEXA 3 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

1. Concluzii STUDIU GEOTHENIC

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E pe Strada Cotești nr. 101, din municipiul Focșani, se pot trage următoarele concluzii:

- Zona studiată, fiind o zonă veche construită, este posibil să fie prezente accidente de teren subterane: umpluturi, goluri, W.C., cabluri abandonate, conducte, canalizări, beciuri ce nu au fost depistate la investigația geotehnică, lentile de mâl sau pământ afânat, rădăcini de pomi, etc.
- Terenul nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea. Construcțiile din zonă s-au comportat bine în timp, nefiind semnalate degradări care să poată fi puse pe seama terenului de fundare.
- Terenul nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile din amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu este supus inundațiilor și viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane.
- Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/sau a scurgerilor masive de pe torenți.
- Încadrarea în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat – acumulând 10 puncte.
- Lucrările de cercetare geotehnică a terenului din amplasament au constat în execuția unui Foraj (F:13) uscat până la adâncimea de -5,00 m, cu instalație de foraj mecanică CobraProi cu diametrul de 80 mm și 1000 mm lungime fereastra de prelevare și încercări de penetrare dinamică cu con.
- Terenul în zonă este stabil. Nu sunt factori care ar putea influența în viitor stabilitatea acestuia.
- Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate
- Cercetările din zonă arată prezența a două complexe acvifere distincte și anume complexul acvifer de suprafață (cca. 20-60 m adâncime) și complexul acvifer de adâncime (100-200 m adâncime).

Recomandări

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7 pe Strada Cotești nr. 101, din municipiul Focșani, se fac următoarele recomandări de proiectare:

- Încadrarea pământurilor interceptate, conform clasificării din STAS 1243, este la tipul de pământ P5. Zona studiată face parte din tipul climateric II, iar regimul hidrologic conform prevederilor STAS 1709/2-90 este 2b;
- Se recomandă fundarea directă a obiectivelor, fără intervenții suplimentare asupra terenului, pe aceleași formațiuni, pentru eliminarea tasărilor diferențiate, respectiv pe straturile de argile prăfoase, vineții, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă, compresibilitate medie, obligatoriu sub adâncimea de îngheț (-0,80-0,90 m, conform STAS 6054/77) prin depășirea acesteia cu 10÷20 cm;
- Dacă se consideră necesară fundarea la adâncimi diferite se vor respecta prevederile din normativul NP 112/2014;
- Toate zonele în care, după realizarea săpăturilor, se constată prezența de umpluturi, vor fi chiuretate până la teren bun de fundare și apoi plombate cu material argilos compactat și aduse la un modul de deformabilitate similar terenului natural.

În sondajul DPL, s-a delimitat un complex coeziv, caracterizat de valori medii ale N_{10} de 14-18 lovituri, care corespund unor valori ale rezistenței dinamice R_d de 2,842 ÷ 3,654 MPa.

Parametri fizico-mecanici:

- Indicile de consistență (I_c) cu valori de 0,95, valori care caracterizează pământuri plastic vârtoase
- Porozitatea (n) are valori 43,13
- Indicile porilor 0,76
- Modulul edometric M2-3 (E_{oed}) are valori de 12.789,4 ÷ 16.443 Kn/m^2 (127,8 ÷ 164,4 daN/cm^2). Din aceste date, în funcție de modulul edometric M2-3, pământurile străbătute prin penetrare dinamică sunt pământuri cu compresibilitate medie, compresibilitate specifică pământurilor plastic vârtoase.

Calculul terenului de fundare

În cazul fundării directe pentru $B=1,00$ m și $D_f=1,00$ m

Nr.crt.	Natură teren	Presiunea convențională de calcul de bază ($D_f=1,00$ m și $l=1,00$ m) [kPa]
1	Argile prăfoase, cu plasticitate mare, plastic vârtoase, compresibilitate medie	240
2	Nisipuri prăfoase și fine, galbene, mediu îndesate	180

Coeficientul de pat pentru $B=1,00$ m

Litologie	Indice de consistență/Grad de îndesare	K_s (kN m^3)	Coeficientul de contracție transversal (Poisson)

Argilă prăfoasă, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă;	0,95	25.578,88 ÷ 32886	0,42
--	------	-------------------	------

Pentru alte lățimi ale tălpilor ($B \neq$) sau alte adâncimi de fundare presiunea se calculează cu relația

$$P_{CONV} = P_{CONV} + C_B + C_D(kPa)$$

în care:

\bar{P}_{CONV} = valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren (kPa);

C_B – corecție de lățime (kPa)

C_D – corecție de adâncime (kPa)

Corecția presiunii convenționale de bază în raport cu lățimea este

- Pentru $B \leq 5m \rightarrow$

$$C_B = 0,05 \cdot \bar{P}_{conv} (B - 1) , \text{ pentru nisipurile prăfoase și pământurile coezive;}$$

- Pentru $B > 5 m \rightarrow$

$$C_B = 0,2 \bar{P}_{conv} \text{ pentru nisipuri prăfoase și pământurile coezive;}$$

Corecția în raport cu adâncimea se determină cu relațiile:

- Pentru $D_f < 2m$ $C_D = \bar{P}_{conv} \frac{D_f - 2}{4}$ [kPa]

- Pentru $D_f > 2m$: $C_D = 2,5 \bar{\gamma} (D_f - 2)$ - pentru pământuri necoezive, cu excepție nisip prăfos;

$C_D = 2,0 \bar{\gamma} (D_f - 2)$ - nisipuri prăfoase și pământuri coezive cu plasticitate redusă și mijlocie

$C_D = 1,5 \bar{\gamma} (D_f - 2)$ - pentru pământuri coezive cu plasticitate mare

și foarte mare

D_f = adâncimea de fundare în metri

$\bar{\gamma}$ = greutatea volumică ponderată a straturilor din cuprinsul adâncimii de fundare

La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

SOLICITARE		CENTRICĂ	EXCENTRICĂ DUPĂ O DIRECȚIE	EXCENTRICĂ DUPĂ 2 DIRECȚII
Presiune efectivă calculată la gruparea				
P_{ef} sau	G.F	$1 \cdot P_{conv}$	$1,2 P_{conv}$	$1,4 P_{conv}$
P_{ef} max	G.S	$\leq 1,2 P_{conv}$	$\leq 1,4 P_{conv}$	$\leq 1,6 P_{conv}$

În care:

P_{ef} = presiunea efectivă medie, verticală, pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamental, respectiv gruparea specială,

P_{ef} max = presiunea efectivă maximă, pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamental, respectiv gruparea specială,

P_{conv} = presiunea convențională de calcul.

- Terenul din amplasament fiind un teren coeziv în suprafața, săpăturile pot fi executate cu pereți verticali nesprijiniți, până la adâncimi limitate și impuse conform normelor de protecție a muncii, până la -1,25 m.
- La depășirea limitelor din normativ, săpăturile se vor executa obligatoriu cu sprijiniri sau cu taluz înclinat
- Săpătura în taluz, se execută în terenuri cu umiditate naturală de 12-18 % și cu o înclinare a unghiului de 1/0.33 .
- Pentru înălțimi mai mari $h > 2,00$ m se creează o treaptă intermediară cu banchete de 0,6 ...1,00 m lățime și decalate vertical cu cca 2,00 m.
- Aplicarea de hidroizolații la fundațiile clădirii. Hidroizolația se dispune sub zidul clădirii, după ce în prealabil soclul a fost nivelat cu mortar de ciment. Sub placa suport a pardoselii se prevede un strat de rupere a capilarității(din nisip sau pietriș) a cărui cotă inferioară nu va depăși linia hidroizolației de sub perete. Este necesar a se prevedea o hidroizolație verticală la perete, care se racordează cu hidroizolația orizontală dispusă sub perete și sub nivelul planșeului de peste parter. Fața exterioară a peretelui poate fi protejată cu o hidroizolație vopsită(pe bază de bitum), prevăzută cu un strat de protecție. De asemenea, rostul de la trotuar se va umple cu mastic de bitum, iar sub trotuar se prevede o umplutură filtrantă care să permită respirația pământului din zona clădirilor.
- Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.
- Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis Incorporarea de materiale vegetale sau organice.
- Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1,00 m de marginea săpăturii.
- Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate conform NP 124/2010, pot fi
 1. Sprijiniri folosind elemente prefabricate- sprijiniri cu dulapi, filate și șpraițuri
 2. Sprijiniri cu palplanșe
 3. Sprijiniri cu pereți îngropați, din panouri, beton monolit- pereți mulați, elemente prefabricate
 4. Sprijiniri din piloți forțați- cu interspații, tangenți, secanți
- Toate lucrările ce țin de săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.
- Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.
- Execuția pavajelor perimetrare etanșe și a unui sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibil(burlane, jgheaburi, strașine, etc) cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.
- Se vor construi trotuare etanșe din beton de jur-împrejurul clădirii; acestea vor avea lățimea de minimum 1,0 m și o înclinare spre exterior de 3 %;
- Evitarea stagnării apei în jurul construcțiilor, pe perioada exploatării.
- Se vor respecta de asemenea și prevederile referitoare la normele de protecția muncii în vigoare și fi mod deosebit cele din Normele Generale de Protecția Muncii, aprobate cu Ordinul

MMSS nr.508/2002 și Ordinul MSF 933/2002, Legea 319/2006, HG 1425/2006. Proiectantul din specialitatea geo va fi solicitat pentru :

- efectuarea investigațiilor suplimentare;
- În cazul modificării unora dintre soluțiile sau tehnologiile aferente de execuție recomandate prin studiul geotehnic;
- În cazul apariției unor neconcordanțe între situația din teren și cea descrisă în prezentul referat;
- la fazele determinante precizate de proiectant pentru controlul lucrărilor.
- Nu se va trece la turnarea betonului în fundații fără avizul geotehnicianului, ce va fi anunțat cu 2 — 3 zile înainte de începerea săpăturilor pentru fundații.



**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6Er**



U01.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita administrativă a Municipiului Focșani
 - Zona de studiu - terenul ce a generat PUZ
- CIRCULAȚII**
- Circulații majore
 - Circulații secundare
 - Drumuri Județene
 - Drumuri Naționale

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 21.03.2023

INIȚIATOR PROIECT DE
HOTĂRĂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

23.03.2023
cu respectarea prevederilor
legii nr. 33/2003

		NOME PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Construcție parțială în încadrare în terenul ce a generat PUZ cu regim de înălțime P+5E+6Er		PROIECT NR.:
		ADRESA PROIECT: Str. Anghel Saligny, nr. 37, Municipiul Focșani, Jud. Vrancea		COD PROIECT:
NOME LIVRABIL: AVIZ ARHITECTURAL		NOME LIVRABIL: AVIZ ARHITECTURAL		COD LIVRABIL:
BENEFICIAR: SERPENTINOARE S.R.L. Adresa: Strada Mihailoș, nr. 37, Municipiul Focșani, Jud. Vrancea		SCARA: 1:500		FAZA:
DATA: 2023		NOME PLANȘĂ: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		PLANȘĂ NR.:
DESTINAȚIE: LOCALITATE: FAZĂ: EMITENT: SPECIALITATE: NR. PLAN: DESER: REN:		NOME PLANȘĂ: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		
COT FOC PUZ VDE URBU LI DWG 00				



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE
CU REGIM DE INALTIME P+5E+6Et



01.4 ANALIZA DOTĂRILOR ȘI A REPERELOR FUNCȚIONALE
DIN ZONĂ

- LEGENDĂ**
- LIMITI**
- Limita zonei de studiu
 - Limita sectorului ce au generat P.U.Z.N.C. 70016, N.C. 70017, N.C. 70045
- DOTĂRI FUNCȚIONALE**
- SPATII COMERCIALE - SUPERMARKE**
- 1 PENNY - Str. Vălele 15 bis
 - 2 LIDL - Piața Victoriei Strada 1
- SERVICII**
- RESTAURANT DAVIDS - Str. Cotești nr. 101
 - RESTAURANT GRANDOR - Str. Anghel Saligny nr. 5
 - RESTAURANT PERLA NEAGRĂ - Str. Cotești nr. 100
 - ARN BOUTIQUE HOTEL - Str. Cotești nr. 101E
 - HOSTEL RUXANDRA - Str. Vălele nr. 7
 - PENSUNE TURISTICĂ - Str. Cotești nr. 79
- ÎNVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR**
- 1 CREȘĂ NR. 7 FOCȘANI
 - 2 GRĂDINIȚĂ PRIVATĂ - Str. Clămpău nr. 1
- ÎNVĂȚĂMÂNT GIMNAZIAL ȘI SUPERIOR**
- 1 COLEGIUL TEHNIC AULIO TRAIAN VUIA - Str. Cotești nr. 52
 - 2 COLEGIUL NAȚIONAL PEDAGOGIC SPIRU HARET - Str. Timotei Cițariu nr. 5
 - 3 ȘCOALA D. I. B. ZAMBEȘCU - Str. Timotei nr. 2
- AREALE DE DESERVIRE**
- COMERT**
- IZOCURONE SPATII COMERCIALE
- SĂNĂTATE**
- IZOCURONE CENTRE COMERCIALE
- ÎNVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR**
- IZOCURONE GRĂDINIȚE (SĂMTE)
- ÎNVĂȚĂMÂNT GIMNAZIAL ȘI SUPERIOR**
- IZOCURONE ȘCOLI LICEE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT SUPERIOR (1000 M)

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCȘANI
 PRIMAR

ANEXA 6 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
 DIN 21.03.2023

INITIATOR PROIECT DE
 HOTĂRĂRE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MIȘĂLI Ț

AVIZEAZĂ,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCȘANI
 Maria Carmen Ghița

23.03.2023
 Cu respectuos preveal
 Gp. nr. 12/2023

PLAN DE LOCALIZARE SPATII COMERCIALE ȘI ZONE DE SERVICII



PLAN DE LOCALIZARE ÎNVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR



PLAN DE LOCALIZARE ÎNVĂȚĂMÂNT GIMNAZIAL ȘI SUPERIOR



CONCLUZII

Zona studiată este deservită complet de către învățământul gimnazial și superior (pe o rază de 1000 m), de către spațiile comerciale (pe o rază de 500m) și de către zone de servicii.

VEGO
 VEGETATION ANALYSIS

VEGO
 VEGETATION ANALYSIS

PROIECTANT	NUME	PROIECT	PROIECTANT
NUME	NUME	NUME	NUME
NUME	NUME	NUME	NUME
NUME	NUME	NUME	NUME

COT/FOC_PUZ_VDE_URB_U014DWG00



PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
 SI FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
 P+5E+6Er



U05. REGIM JURIDIC - CIRCULAȚIA TERENURILOR

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 9 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
 DIN 21.03.2023

INITIATOR PROIECT DE
 HOTĂRĂRE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AI
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

23.03.2023
 Cu respectarea prevederilor
 art. 41. r.c./2003

LEGENDĂ
 LINII
 - - - - - Limita zonei de studiu
 - - - - - Limita terenurilor ce au genera P.U.Z.
 - - - - - Limita terenurilor existente în zona alipirii

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DE
 - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
 - Terenuri proprietate publică de interes local
 - Terenuri proprietate publică de interes național

CIRCULAȚIA TERENURILOR
 - Terenuri necadastrate
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONȚUR
 SISTEM STEREO 70 AL TERENURILOR

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct de conțur X [m]	Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
1	467903.815	669149.098	4.25
2	467902.563	669153.164	10.66
3	467899.146	669163.260	35.11
4	467888.261	669196.637	15.10
5	467883.772	669211.050	22.51
6	467877.151	669232.561	30.22
7	467868.105	669261.396	29.35
8	467859.055	669289.316	1.07
9	467859.023	669290.388	27.15
10	467837.700	669273.584	0.89
11	467837.173	669274.302	3.80
12	467834.040	669272.155	3.87
13	467830.940	669269.844	21.92
14	467813.357	669256.752	20.13
15	467797.215	669244.727	10.71
16	467786.559	669238.413	1.07
17	467787.681	669237.794	4.19
18	467790.143	669234.403	3.98
19	467792.469	669231.174	4.07
20	467794.849	669227.869	6.71
21	467796.817	669222.461	6.93
22	467802.919	669216.871	19.19
23	467814.237	669201.375	35.47
24	467834.580	669172.321	3.18
25	467836.391	669169.706	10.00
26	467845.469	669173.907	15.23
27	467859.477	669179.896	15.93
28	467874.842	669175.710	36.53
29	467886.103	669140.959	6.74
30	467892.238	669143.738	6.29
31	467897.944	669146.379	6.47

S(1)=7575.82mp P=418.72m

VECOR
 S.C. VELOCOR SRL
 SIRET: 40024000
 CUI: 40024000
 J40/05/2007

VEGO
 S.C. VELOCOR SRL
 SIRET: 40024000
 CUI: 40024000
 J40/05/2007

COTFOC/PUZ.V.D.E.URB/05DWG00

BAROUL VRANCEA
Cabinet Individual de Avocat Costache Reta
Sediul profesional :Focsani, str. Cotesti, nr. 107 E
Judetul Vrancea
Tel. 0731.655788; email costache.reta@yahoo.com

17498 21.02.2022

Nr. 59/18.02.2022

Catre,
Primaria Municipiului Focsani
Consiliul Local Focsani
Bulevardul Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis

Subsemnatii Rosu Neagu, Radu Costel, Sima Liviu, Bucur Nelu – Nicusor, Costache Marian, Margel Cristinel- Mihail, Bouros Gheorghe, Vasile Paullean, Alban Daniel, Anghene Dragos- Razvan , domiciliati in _____ prin reprezentant conventional av. Costache Reta , cu sediul in Focsani, str. Cotesti, nr. 107 E, judetul Vrancea , urmare a intentiei de elaborare plan urbanistic zonal si construirea unui ansamblu de locuinte colective si functiuni conexe , cu regim de inaltime P+ 7 , pe str. Cotesti , nr. 101, judetul Vrancea, formulam :

OPOZITIE

Urmand ca in sedinta Consiliului Local :

- sa respingeti solicitarea de aprobare a Planului Urbanistic Zonal in vederea ridicarii complexului de locuinte P+7, sens in care solicitam respingerea avizului de catre Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism.
- solicitam, in eventualitatea in care va fi adoptata, comunicarea Hotararii Consiliului Local prin care se va aproba Planul Urbanistic Zonal si Planul Urbanistic de Detaliu pentru complexul de locuinte P+7, pe str. Cotesti, nr. 101, comunicare ce se va face la sediul Cabinetului de Avocat Costache Reta , Focsani, str. Cotesti, nr. 107 E, Judetul Vrancea.

Invederam ca in jurul ansamblului rezidential ce se doreste a fi ridicat sunt locuinte individuale , cartierul fiind constituit incepand cu anul 2007, regimul de inaltime fiind limitat la P+1 , iar prin modificarea PUZ si PUD , s-ar efectua o derogare de la regimul zonal, noi nefiind de acord ca autoritatea publica locala sa edifice locuinte colective mari de P+7 .

Pana in prezent nu au existat derogari de la regimul dominant al zonei pe parcelele invecinate , astfel ca s-ar crea un precedent periculos in conditiile in care mai exista suprafete de teren virane pe care dezvoltatorii pot solicita in viitor ridicarea unor locuinte colective cu inaltime mari.

Autoritatea administrativa nu poate pune in putere proprie si neargumentat sa initieze sau sa aprobe derogari de la regimul urbanistic instituit de catre autoritate prin PUG , doar pentru ca are aceasta competenta.

Mai mult decat atat, parcela pe care se va edifica imobilul cu inaltime P+7, este situata intre alte constructii individuale , unifamiliale mici , intr-un cartier relativ recent dezvoltat (2007- 2020), intr-o zona asezata urbanistic si cu reglementari urbanistice proprii. Prin aprobarea acestei derogari, ar fi incalcate drepturile si interesele proprietarilor si locuitorilor din zona.

Cu siguranta, PUZ ce urmeaza a fi pus in discutie in sedinta consiliului local , nu asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu planul urbanistic general , fundamentand un regim derogatoriu.

Reiterem opozitia noastra , fiind nerespectate in cauza cerintele art. 32 alin. 6 din Legea nr. 350/2001 „ *modificarea , prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unitati teritoriale de referinta, a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atat ale zonei de studiu , cat si ale teritoriului invecinat .*”

In conditiile adoptarii unui regim derogatoriu , este cert ca prevederile PUZ nou aprobate nu ar respecta conditiile impuse prevazute de dispozitiile legale mai sus mentionate si nu ar asigura unitatea, coerenta , confortul urban a teritoriului invecinat. Dreptul de apreciere al autoritatii locale ar fi exercitat cu exces de putere , prin incalcare drepurilor si interesele tuturor locuitorilor din zona , cu referire la dreptul de respectare a vietii private, a protectiei domiciliului si al dreptului la un mediu sanatos, in sensul art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004.

Anexa la prezenta, cuprinde tabelul nominal al proprietarilor constructiilor individuale din zona.

Cu stima !

18.02.2022

Petenti,
prin av. ~~Costache Kera~~

PMF 21567/02.03.2022

VEGO | ÎMPREUNA
CONSTRUIM
VIITORUL

Adresa: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOÇȘANI
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF – SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ – COMPARTIMENTUL
PUG/PUZ/PUD
Adresa: Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Municipiul Focșani, Județul Vrancea
Referitor la Adresa nr. 18993/22.02.2022

VDE 018024/01.03.2022

Stimate doamne / Stimați domni,

Subscrisa, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., având sediul în București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon: 0371 488 936, 0371 488 910, fax: 0372 873 167, 0372 871 942, e-mail: office@vego.holdings, reprezentată prin administrator George Manta, în calitate de proiectant al documentației de urbanism P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E", Strada Cotești, nr. 101, Focșani, Județul Vrancea, N.C. 68948 (denumit în continuare "P.U.Z."),

având în vedere Adresa trimisă de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOÇȘANI – DIRECȚIA ARHITECTULUI-ȘEF – SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ – COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD cu nr. 18993/22.02.2022 prin care ni se aduce la cunoștință sesizarea înaintată de către Cabinet Individual de Avocat Costache Reta, cu sediul în Focșani, Strada Cotești, nr. 107E, județul Vrancea, în calitate de reprezentant convențional al următorilor: Roșu Neagu, Radu Costel, Sima Liviu, Bucur Nelu – Nicușor, Costache Marian, Margel Cristinel – Mihail, Bouros Gheorghe, Vasile Paullean, Alban Daniel, Anghene Dragoș – Răzvan, domiciliați în Focșani, Strada Cotești nr. 101, județul Vrancea, înregistrată la Registratura Primăriei Focșani cu nr. 17798 din 21.02.2022 (denumită în continuare "Sesizare"),

formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin care arătăm argumentat și punctual că afirmațiile care stau la baza Sesizării sunt în totalitate neîntemeiate și nu sunt de natură să susțină solicitarea formulată cu privire la modalitatea de derulare a procedurii de consultare a publicului.

1. ASPECTE PRELABILE

Cu titlul preliminar, amintim că proiectul P.U.Z. se află în etapa pregătitoare de informare a publicului conform *Regulamentului 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 al Municipiului Focșani nr. 239 din data 30.08.2011. Astfel conform art. 34, alin. (1) *În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate* și conform alin. (3) *Procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului se stabilesc pe baza regulamentului local referitor la implicarea publicului, adoptat și în concordanță cu cerințele ce derivă din obiectivele principale propuse, complexitatea și impactul estimat al P.U.Z.*, menționăm că am depus online în acest sens, la Primăria Municipiului Focșani documentația înregistrată cu nr. 10037 din

11.02.2022 pentru parcurgerea etapei de informare a publicului (cu perioada de desfășurare între 01.02.2022 și 25.02.2022).

2. AFIRMAȚIILE CARE STAU LA BAZA SESIZĂRII SUNT NEÎNTEMEIATE

Pentru o prezentare fidelă și unitară a argumentelor prezentate în cadrul Sesizării, în continuare vom răspunde punctual fiecărei afirmații, astfel cum aceasta a fost formulată de către Petenți/Reprezentantul convențional.

2.1 Urmând ca în ședința Consiliului Local:

- să respingeți solicitarea de aprobare a Planului Urbanistic Zonal în vederea ridicării complexului de locuințe P+7, sens în care solicităm respingerea avizului de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.
- solicităm, în eventualitatea în care va fi adoptată, comunicarea Hotărârii Consiliului Local prin care se va aproba Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu pentru complexul de locuințe P+7, pe str. Cotești, nr. 101, comunicare se va face la sediul Cabinetului de Avocat Costache Reta, Focșani, str. Cotești, nr. 107E, județul Vrancea.

Conform Lege nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (denumită în continuare "Legea nr. 350/2001"), Secțiunea a 4-a, art. 28 prevede expres că *aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism*. Astfel pentru documentația de urbanism de tip P.U.Z. a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 1467 din 11.11.2021 în scopul OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E, respectând astfel prevederile legale.

Mai mult de atât, a fost depusă la Primăria Municipiului Focșani documentația cu nr. de înregistrare 126655/21.12.2021 în scopul obținerii Avizului de Oportunitate conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

În prezent, documentația de urbanism de tip P.U.Z. menționată mai sus se află în etapa de obținere a Avizului de Oportunitate, conform prevederilor legale și astfel urmează procedura de avizare, urmând a parcurge mai multe etape până la aprobare. Deci nu putem vorbi de aprobare în Consiliul Local și nici de Hotărâre a Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z.

Pentru a urmări stadiul documentației vă rugăm să consultați site-ul Primăriei Municipiului Focșani <https://www.focsani.info/pagina/p-u-z-propuse>.

2.2 Învederăm ca în jurul ansamblului rezidențial ce se dorește a fi ridicat sunt locuințe individuale, cartierul fiind construit începând cu anul 2007, regimul de înălțime fiind limitat la P+1, iar prin modificarea P.U.Z. și P.U.D., s-ar efectua o derogare de la regimul zonal, noi nefiind de acord ca autoritatea publică locală să edifice locuințe colective mari de P+7.

Contrar celor susținute de către Petenți/Reprezentantul convențional, art. 47, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 recunoaște expres posibilitatea de elaborare a unor documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru detalierea tipului de funcțiune, a modului de amplasare și a coeficienților urbanistici propuși pentru dezvoltările ulterioare: *"Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de acupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise"*.

Mai mult de atât, conform art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin ajria persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;
- de primarul general al municipiului București;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

și coroborat cu alin (5) din același act normativ în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

2.3 Până în prezent nu au existat derogări de la regimul dominant al zonei pe parcelele învecinate, astfel că s-ar crea un precedent periculos în condițiile în care mai există suprafețe de teren virane pe care dezvoltatorii pot solicita în viitor ridicarea unor locuințe colective cu înălțimi mari.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1476 din 11.11.2021, terenul care a generat documentația P.U.Z., se încadrează conform prevederilor P.U.G. Municipiul Focșani (denumit în continuare " P.U.G. Mun. Focșani"), aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 36 din 03.03.2000, cu valabilitatea prelungită conform cu Hotărârea Consiliului Local nr. 50 din 23.02.2010, cu Hotărârea Consiliului Local nr. 391 din 10.12.2015, respectiv cu Hotărârea Consiliului Local nr. 341 din 29.08.2018, în subzona funcțională U.T.R. 18 – I.S. 18 - zona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare. Prevederile U.T.R. 18 – I.S. 18 referitoare la regimul se înălțime menționează că acesta este stabilit conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare "R.G.U."). Astfel conform art. 31 din R.G.U. alin. (3) *fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Mai mult, în zona există documentații de urbanism (de tip P.U.Z.) aprobate care prevăd un regim de înălțime de P+4E – P+10E (a se consulta P.U.Z. "Zonă locuințe colective P+4 – P+10" aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 118 din 30.04.2020), astfel documentația de urbanism nu excede regimul de înălțime propus în zonă și se încadrează în prevederile U.T.R. 18 – I.S. 18 - zona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare, stabilit conform P.U.G. Mun. Focșani.

2.4. Autoritatea administrativă nu poate pune în putere proprie și neargumentat să inițieze sau să aprobe derogări de la regimul urbanistic instituit de către autoritate prin P.U.G., doar pentru că are această competență.

Așa cum am menționat mai sus, documentația P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E" nu excede prevederile U.T.R 18 – I.S. 18 stabilite prin P.U.G Mun. Focșani.

De asemenea, contrar celor susținute de către Petenți/Reprezentantul convențional, Legea nr. 350/2001 stabilește structura instituțională care se ocupă de activitatea de amenajare a teritoriului și

de urbanism și a atribuțiilor acesteia, astfel conform art. 37, alin. (1²) *Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism de la nivelul consiliilor județene și al municipiilor fundamentează din punct de vedere tehnic emiterea avizului Arhitectului-Şef coroborat cu alin. (4) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism, precum și pentru studiile de fundamentare sau cercetări prelabile, conform competențelor existente, stabilite prin reglementările în vigoare pentru Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism este organul consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță, care asigură fundamentarea tehnică a avizului Arhitectului-Şef.*

2.5 Mai mult de atât, parcela pe care se va edifica imobilul cu înălțime P+7, este situată între alte construcții individuale, unifamiliale mici, într-un cartier relativ recent dezvoltat (2007-2010), într-o zonă așezată urbanistic și cu reglementări urbanistice proprii. Prin aprobarea acestei derogări; ar fi încălcate drepturile și interesele proprietarilor și locuitorilor din zonă.

Zona din care face parte și terenul care a generat P.U.Z. face parte din fosta platformă industrială a municipiului Focșani, care în prezent se află în proces de reconversie funcțională, caracterul acesteia tinde către un mix funcțional în care predomină activitățile de comerț și servicii și locuire (în special colectivă). Zona aflată la sud de terenul care a generat P.U.Z. s-a dezvoltat spontan în jurul anului 2010 și include locuințe individuale (aflate la 100 m de terenul care a generat P.U.Z.), dar și clădiri cu funcțiuni comerciale și de servicii. Astfel locuințele individuale nu se învecinează direct cu terenul care a generat P.U.Z. și mai mult decât atât, acestea sunt delimitate funcțional de teren printr-un complex de servicii localizat pe terenul cu N.C. 69536. Așadar există deja constituită o zonă tampon între locuințele individuale, aflate la cel puțin 100 m de terenul care a generat P.U.Z., și locuințele colective propuse.

De asemenea, în cadrul documentației P.U.Z. au fost și vor fi preluate prevederile planurilor urbanistice valabile aprobate și/ sau în curs de aprobare din zonă și cele expirate care au produs efecte la nivel teritorial, precum și concluziile studiilor de fundamentare, avizele și punctele de vedere emise de specialiști și autoritățile avizatoare, cât și sesizările primite din partea publicului interesat, astfel toate aceste aspecte se vor regăsi în propunerea finală.

Pentru această zonă există reglementări urbanistice prevăzute la nivelul P.U.G. Mun. Focșani, menționate anterior, dar și la nivel P.U.Z. (documentații întocmite pe terenuri aflate în vecinătatea terenului care face obiectul prezentei documentații).

De asemenea, documentația P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E" nu excede prevederile legale în vigoare.

Astfel afirmațiile petenților/reprezentantului convențional sunt nedovedite și oricum necorelate cu situația de fapt și de drept.

2.6 Cu siguranță, P.U.Z. ce urmează a fi pus în discuție în ședința consiliului local, nu asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul urbanistic general, fundamentând un regim derogatoriu.

Cum am arătat mai sus, terenul care a generat documentația P.U.Z., se încadrează conform prevederilor P.U.G. Mun. Focșani în subzona funcțională U.T.R. 18 – I.S. 18 - *zona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare* și documentația P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E" nu excede prevederile acestui.

Mai mult, art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 prevede că *Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:*

- a) *teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;*
- b) *categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;*
- c) *indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;*
- d) *dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;*
- e) *capacitățile de transport admise;*

coroborat cu alin. (5), litera a) al aceluiași act normativ, *prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

Astfel P.U.Z.-ul de față este întocmit conform Ghid GM – 010-2000 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și respectă prevederile legale în domeniu.

2.7 Reiterăm poziția noastră, fiind nerespectate în cauză cerințele art. 32 alin 6 din Legea nr. 350/2001 "modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unităților teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat".

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului a suferit de-lungul timpului mai multe modificări și completări. Altfel art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 are următorul conținut (6) *După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detalii se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.*

2.7 În condițiile adoptării unui regim derogatoriu, este cert că prevederile P.U.Z. nou aprobate nu ar respecta condițiile impuse prevăzute de dispozițiile legale de mai sus menționate și nu ar asigura unitatea, coerența, confortul urban a teritoriului învecinat. Dreptul de apreciere al autorității locale ar fi exercitat cu exces de putere, prin încălcarea drepturilor și intereselor tuturor locuitorilor din zonă, cu referire la dreptul de respectare a vieții private, a protecției domiciliului și al dreptului la mediu sănătos, în sensul art. 2 alin. 1, lit. n din Legea nr. 554/2004.

În cuprinsul Sesizării, petenții/reprezentatul convențional au formula/a formulat afirmații generice în sensul că simpla edificare a unui imobil cu regim de înălțime P+7E este de natură derogatorie.

În încercarea de a dezvolta raționamentul, petenții/reprezentantul convențional au învederat un argument fără substanță juridică în sensul că "este cert că prevederile P.U.Z. nou aprobate nu ar respecta condițiile impuse prevăzute de dispozițiile legale de mai sus menționate și nu ar asigura unitatea, coerența, confortul urban a teritoriului învecinat".

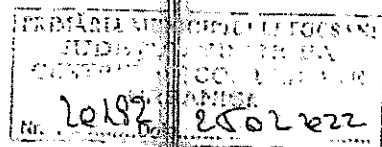
Cu toate acestea, afirmațiile petenților sunt nedovedite și oricum necorelate cu situația de fapt și de drept.

În concluzie, documentația de urbanism P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E" se încadrează și respectă prevederile impuse de documentațiile de urbanism aprobate anterior, acesta nedepășind indicatorii urbanistici existenți pentru zona reglementată.

Pentru aceste motive prezentate pe larg în cuprinsul prezentului răspuns, Sesizarea formulată de petenți/reprezentantul convențional este neîntemeiată, aceasta vizând doar anumite nemulțumiri subiective, personale ale proprietarilor terenurilor, care nu au, însă, niciun suport legal.

Cu considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
Prin Administrator
George Manta

MANTA
GEORGE
Digitally signed
by MANTA
GEORGE
Date: 2022.03.01
15:35:47 +02'00'



Către

Primăria Municipiului Focșani

Serviciul de Urbanism

✓ În atenția Doamnei inspector Ramona Ivan

✓ Subsemnata Cărădan Loredana-Ștefania în calitate de proprietar al imobilului situat în str. Cotești nr. 79 aduc obiecțiuni cu privire la intenția Primăriei Focșani de elaborare a unui plan urbanistic zonal și construire a unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+7E.

Obiecțiunile au la bază următoarele:

- Imobilul din str. Cotești nr. 79 funcționează ca și pensiune turistică și are o terasă și o piscină pe terenul aferent.
- Construirea unui ansamblu de locuințe cu regimul de înălțime propus, respectiv P+7E ar obstrucționa activitatea pensiunii deoarece ar umbri complet spațiul destinat pensiunii
- Orice agent economic care desfășoară activitate în cadrul pensiunii nu ar mai avea posibilitatea să funcționeze cu această activitate (respectiv alimentație publică și piscină).

Data

25.02.2022

Cărădan Loredana-Ștefania

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF – SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ –
COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD
Adresa: Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Municipiul Focșani, județul Vrancea
Referitor la: Sesizarea nr. 20182/25.02.2022

VDE 018062/02.03.2022

Subscrisa, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., având sediul în București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 60, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon: 0371 488 936 / 0371 488 910, fax: 0372 873 167 / 0372 871 942, e-mail: office@vego.holdings, reprezentată prin administrator George Manta, în calitate de proiectant al documentației de urbanism P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E", Strada Cotești, nr. 101, Focșani, Județul Vrancea, N.C. 68948 (denumit în continuare "P.U.Z."),

având în vedere sesizarea înaintată de către Cărădan Loredana-Ștefania, în calitate de proprietar al imobilului situat în Focșani, Strada Cotești, nr. 79, județul Vrancea, înregistrată la Registratura Primăriei Focșani cu nr. 20182 din 25.02.2022 (denumită în continuare "Sesizare"),

formulăm prezenta

ADRESĂ

prin care susținem că afirmațiile care stau la baza Sesizării sunt în totalitate neîntemeiate și nu sunt de natură să susțină solicitarea formulată, cu privire la aprobarea documentației de urbanism.

1. ASPECTE PREALABILE

Referitor la obiectul adresei doamnei Cărădan Loredana- Ștefania și anume, intenția Primăriei Focșani de elaborare a unui plan urbanistic zonal și construire a unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+7E", facem următoarele precizări:

Conform prevederilor art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în boza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;
- de primarul localității.

Astfel, documentația de urbanism la care se face referire, este inițiată de proprietarul terenului situat în Strada Cotești, nr. 101, elaborată și finanțată de acesta, reglementează exclusiv terenul identificat cu numărul cadastral 68948, urmând ca în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, să fie aprobată de către autoritatea publică.

La acest moment, documentația de urbanism se află în etapa pregătitoare de informare a publicului conform *Regulamentului 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 al Municipiului Focșani nr. 239 din data 30.08.2011. Astfel conform art. 34, alin. (1) *În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate și conform alin. (3) Procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului se stabilesc pe baza regulamentului local referitor la implicarea publicului, adoptat și în concordanță cu cerințele ce derivă din obiectivele principale propuse, complexitatea și impactul estimat al P.U.Z.*, menționăm că am depus online în acest sens, la Primăria Municipiului Focșani documentația înregistrată cu nr. 10037 din 01.02.2022 pentru parcurgerea etapei de informare a publicului (cu perioada de desfășurare între 01.02.2022 și 25.02.2022).

Stadiul documentației poate fi consultat pe site-ul Primăriei Municipiului Focșani <https://www.focsani.info/pagina/p-u-z-propuse>.

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal nu este inițiat de Primăria Focșani și nu reglementează terenul situat în strada Cotești, nr. 79, proprietatea doamnei Cărădan Loredana-Ștefania.

2. AFIRMAȚIILE CARE STAU LA BAZA SESIZĂRII SUNT NEÎNTEMEIATE

Pentru o prezentare fidelă și unitară a argumentelor prezentate în cadrul Sesizării, în continuare vom răspunde punctual fiecărei afirmații, astfel cum aceasta a fost formulată de către Petent.

2.1 Imobilul din str. Cotești nr. 79 funcționează ca și pensiune turistică și are o terasă și o piscină pe terenul aferent.

Conform Certificatul de Urbanism nr. 1467 din 11.11.2021 în scopul **OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E**, terenul care face obiectul documentației de urbanism este situat în Strada Cotești, nr. 101 și are numărul cadastral 68948.

Reiterăm faptul ca imobilul situat în Strada Cotești, nr. 79 nu face obiectul documentației de urbanism.

2.2 Construirea unui ansamblu de locuințe cu regimul de înălțime propus, respectiv P+7E ar obstrucționa activitatea pensiunii deoarece ar umbri complet spațiul destinat pensiunii.

Conform prevederilor art. 47, alin. (5) *Lege nr. 350/2001* "Prin Planul Urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de acupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: *regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1476 din 11.11.2021, terenul care a generat documentația P.U.Z. se încadrează conform prevederilor P.U.G. Municipiul Focșani (denumit în continuare "P.U.G. Mun. Focșani"), aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 36 din 03.03.2000, cu valabilitatea prelungită conform cu Hotărârea Consiliului Local nr. 50 din 23.02.2010, cu Hotărârea Consiliului Local nr. 391 din 10.12.2015, respectiv cu Hotărârea Consiliului Local nr. 341 din 29.08.2018, în subzona funcțională U.T.R. 18 – I.S. 18 - *zona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare*. Prevederile U.T.R. 18 – I.S. 18 referitoare la regimul de înălțime menționează că acesta este stabilit conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare "R.G.U."). Astfel conform art. 31 din R.G.U. alin. (3) *fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Mai mult, în zonă există documentații de urbanism (de tip P.U.Z.) aprobate care prevăd un regim de înălțime de P+4E – P+10E (a se consulta P.U.Z. "Zonă locuințe colective P+4 – P+10" aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 118 din 30.04.2020), astfel documentația de urbanism nu depășește regimul de înălțime propus în zonă și se încadrează în prevederile U.T.R. 18 – I.S. 18 - *zona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare*, stabilite conform P.U.G. Mun. Focșani.

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000, în cadrul documentației P.U.Z. au fost și vor fi preluate prevederile planurilor urbanistice valabile aprobate și/sau în curs de aprobare din zonă și cele expirate care au produs efecte la nivel teritorial, precum și concluziile studiilor de fundamentare, avizările și punctele de vedere emise de specialiști și autoritățile avizatoare, cât și sesizările primite din partea publicului interesat, astfel toate aceste aspecte se vor regăsi în propunerea finală.

Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* reglementează toate condițiile de însorire, iar prevederile acestuia trebuie respectate de documentația de urbanism. În acest scop, va fi elaborat un studiu de însorire în ceea ce privește impactul pe care construcțiile propuse îl vor avea asupra construcțiilor învecinate. Mai mult de atât, poziționarea celor 2 terenuri față de punctele cardinale, cât și unul față de celălalt, exclud afectarea reciprocă a celor două ansambluri, din punctul de vedere al însoririi.

2.3 Orice agent economic care desfășoară activitate în cadrul pensiunii nu ar mai avea posibilitatea să funcționeze cu această activitate (respectiv alimentație publică și piscină)

Zona aferentă documentației de urbanism face parte din fosta platformă industrială a municipiului Focșani, care în prezent se află în proces de reconversie funcțională, caracterul acesteia tinzând către un mix funcțional între locuire și activitățile de comerț și servicii.

Pentru această zonă există reglementări urbanistice prevăzute la nivelul P.U.G. Mun. Focșani, menționate anterior, dar și la nivel P.U.Z. (documentații întocmite pe terenuri aflate în vecinătatea terenului care face obiectul prezentei documentații).

Funcțiunea propusă nu va împiedica desfășurarea oricărei activități pe terenul vecin, fiind vorba de 2 funcțiuni compatibile: locuire și cazare/alimentație publică, ba chiar se completează. Referitor la regimul de înălțime, reiterăm aspectele învederate la punctul 2.1.

În concluzie, documentația de urbanism P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E" ce va reglementa terenul situat în Strada Cotești, nr. 101, se va încadra și va respecta toate prevederile legale, inclusiv în ceea ce privește relația cu vecinătățile, implicit terenul situat în strada Cotești, nr. 79, conform extrasului C.F. al acestuia – poziționare și dimensiuni construcții existente, regim de înălțime și funcțiune.

Pentru aceste motive prezentate pe larg în cuprinsul prezentului răspuns, Sesizarea formulată de petent este neîntemeiată, aceasta vizând doar anumite nemulțumiri subiective, personale ale proprietarului terenului învecinat, care nu au, însă, niciun suport legal.

Cu considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
Prin Administrator
George Manta

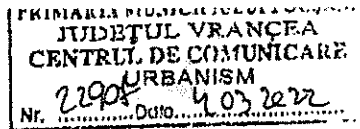
George
Manta

Digitally signed by George
Manta
Date: 2022.03.02 15:19:51
+02'00'

SC Dagemar Distribution SRL
Strada Cotesti ,nr. 101
Loc. Focsani
Jud. Vrancea
ORC J39/859/2005
Cod Fiscal RO 17468970

Nr. 40 Din 02.03.2022

Ref: Adresa nr. 19166 din 23.02.2022



Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI**
Direcția arhitectului șef – Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartimentul PUG/PUZ/PUD

În atenția dlui Primar Cristi Valentin Misăilă

Subscrisa SC DAGEMAR DISTRIBUTION SRL ,avand sediul social in Focsani, str. Cotești , nr. 101 , județul Vrancea , C.U.I. 17468970 , reprezentată legal prin dl. David George în calitate de Executiv Director ,urmare a solicitării dvs nr. 19166 din 23.02.2022 vă comunică următoarele :

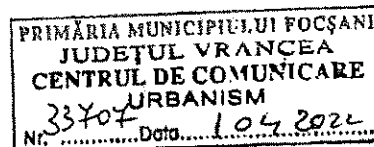
-Avand în vedere intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal Subscrisa **NU ESTE DE CORD** cu „Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E ”,pe terenul identificat cu numărul cadastral 68948 ,municipiul Focsani, strada Cotești nr.101 ,situat în imediata vecinătate cu terenul subscrisei .

Rămănem la dispoziție pentru orice alte solicitări/clarificări ar mai fi necesare.

Cu stimă,
George David
Executiv Director
SC Dagemar Distribution SRL



SC Dagemar Distribution SRL
Strada Cotești ,nr. 101
Loc. Focșani
Jud. Vrancea
ORC J39/859/2005
Cod Fiscal RO 17468970



Nr . 51 Din 01.04.2022

Ref:....Adresa nr. 19166 din 23.02.2022

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**

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

În atenția dlui Primar Cristi Valentin Misăilă

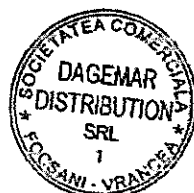
Subscrisa **SC DAGEMAR DISTRIBUTION SRL**, având sediul social în Focșani, str. Cotești , nr. 101 , județul Vrancea , C.U.I. 17468970 , reprezentată legal prin dl. David George în calitate de Executiv Director ,urmare a solicitării dvs nr. 19166 din 23.02.2022 vă comunică următoarele :

-Avand în vedere intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal subscrisa **ESTE DE ACORD** cu „Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E ”,pe terenul identificat cu numărul cadastral 68948 ,municipiul Focșani, strada Cotești nr.101 ,situat în imediata vecinătate cu terenul subscrisei .

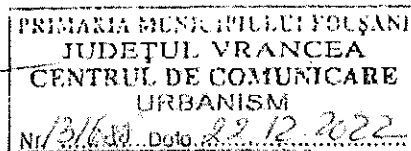
Precizăm faptul că în cuprinsul adresei nr.40 /02.03.2022 s-a strecurat o greșeală de redactare ,respectiv „nu este de acord” a se citi „**ESTE DE ACORD**”

Rămănem la dispoziție pentru orice alte sollicitări/clarificări ar mai fi necesare.

Cu stimă,
George David
Executiv Director
SC Dagemar Distribution SRL



SC Dagemar Distribution SRL
Strada Cotești ,nr. 101
Loc. Focsani
Jud. Vrancea
ORC J39/859/2005
Cod Fiscal RO 17468970



Nr . 115 Din 18.12.2022

Ref:...Consultare publică din 24.11.2022 – PŪZ

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Direcția arhitectului șef – Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartimentul PUG/PUZ/PUD

În atenția dlui Primar Cristi Valentin Misăilă

Subscrisa **SC DAGEMAR DISTRIBUTION SRL** ,avand sedlul social in Focșani, str. Cotești , nr. 101 , județul Vrancea , C.U.I. 17468970 , reprezentată legal prin dl. David George în calitate de Executiv Director ,urmare a Anunțului din data de 24.11.2022 privind „Consultare publică asupra propunerilor preliminare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P + 7E ,amplasament în strada Cotești nr. 101,municipiul Focșani ” vă comunică următoarele :

- **Terenul pentru care se solicită aprobare PUZ și eliberarea Autorizației de Construire pentru edificare ansamblu de locuințe și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P + 7E de către SC Serpinorobe SRL conform anunț public din data de 24.11.2022 situat în Focșani ,strada Cotești nr.101,județul Vrancea ,a fost proprietatea subscrisei până la data de 16.09.2021 ,data la care a fost înstrăinat/vandut către SC Serpinorobe SRL Focșani coform contract de vanzare cumpărare nr.2325 / 16.09.2022 .**
Anterior ca suprafața de teren să fie înstrăinată către Serpinorobe SRL,subscrisa a solicitat Primăriei municipiului Focșani eliberarea unei autorizații de construire „Demolare corp C9 și construire extindere complex sportiv-teren de minifotbal ” cu regim de înălțime P + 3E .
Ulterior solicitării subscrisei,Primăria Municipiului Focșani eliberează Certificatul de Urbanism nr.525 prin care comunică faptul că ...

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME AL
CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ ESTE DE P și P + 2 !!!

Subscrisa refuză să admită că poate exista dubla măsură în deciziile Primăriei municipiului Focșani privind aprobarea construcțiilor, respectiv societății Dagemar Distribution SRL nu i s-a permis să edifice construcții P + 3E conform solicitării ci maxim P + 2E conform Certificat de Urbanism nr. 525 eliberat de Primăria municipiului Focșani motivand regimul maxim de înălțime a construcțiilor în zonă dar o altă societate ar avea posibilitate să edifice construcții peste cel admis subscrisei ...!!!

Fața de cele prezentate și având în vedere intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, subscrisa Dagemar Distribution SRL **NU ESTE DE ACORD** cu „Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E”, pe terenul situat în municipiul Focșani, strada Cotești nr.101, situat în imediata vecinătate cu terenul subscrisei.

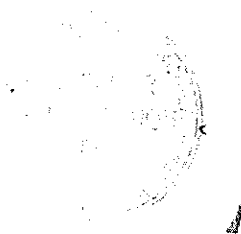
De asemenea solicităm să comunicați subscrisei dacă la emiterea Certificatului de Urbanism nr. 525 când i-a fost interzis dreptul de a edifica construcții cu regim de înălțime mai mare de ...P + 2E s-a respectat legislația în vigoare ?!

Atașăm prezentei :

- Certificat de Urbanism nr.525 eliberat de Primăria municipiului Focșani
- Acord Unic nr. 191 eliberat de Primăria municipiului Focșani
- Contract de vanzare cumpărare nr.2325 / 16.09.2021

Rămanem la dispoziție pentru orice alte solicitări/clarificări ar mai fi necesare.

Cu stimă,
George David
Executiv Director
SC Dagemar Distribution SRL



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
FOCSANI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 525 din 26-03. 2008.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. « DAGEMAR DISTRIBUTION » srl prin David G.,
cu domiciliul (sediul) in judetul Vrancea municipiul Focsani,
cod postal - 620079 - strada - C o t e s t i -, Nr. - 101 - bloc --, sc. --, etaj
ap. -, telefon/ fax- e-mail 0237 / 620079 - inregistrata la nr. 23829, din 17. 03. 2008.

In baza prevederilor Legii nr. 50/ 1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu
modificările si completările ulterioare , se

CERTIFICA:

Pentru imobilul - teren si/sau constructii- situate in judetul V r a n c e a,
municipiul FOCSANI, cod postal 620079, strada C O T E S T I nr. - 101 - sau
identificat prin Contract de vanzare-cumparare si plan de situatie.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 23 / 1998 faza PUG/ PUZ/
PUD, aprobata de Hotararea Consiliului Local al municipiului Focsani nr. 36 / 30. 03. 2002.

1. REGIMUL JURIDIC:

Conform PUG / 2000-UTR 18 - IS 18, imobilul se afla in subzona pentru institutii si
servicii de interes public, functiuni complementare propusa pentru modernizare si completare,
cu constructii pana la -P+2.

Terenul in suprafata de 4339,0 mp. aferent imobilului este proprietatea s.c. « Dagemar
Distribution » srl in baza C.V.C. Nr. 6922 din 21. 12. 2007,

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul face parte din categoria de folosinta curti - constructii si se supune
reglementarilor fiscale corespunzatoare zonei « B ». Regimul maxim de inaltime al
constructiilor in zona este de P si (P + 2).

CONFORM CU
ORIGINALUL

3 --REGIM TEHNIC :

Lucrarile de demolare corp C9 si construire extindere complex sportiv-teren minifotbal acoperit, se vor putea realiza dupa obtinerea autorizatiei de demolare si construire pe baza documentatiei de autorizare intocmita conform art. 17, alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, RGU al municip. Focsani, aprobat prin HCL nr. 36/2000 si al Legii 184/2001, privind organizarea profesiei de arhitect.

- Constructiile vor fi amplasate respectand Codul Civil, Titlul IV-Despre servituti, (servitute de vedere, zid comun, picatura, etc), HGR nr. 525 / 1996, republicat in 2002, Planul Urbanistic General al Municipiului Focsani si Regulamentul Local de Urbanism.

POT max=0,35 CUT = 1,05.

- Scurgerea apelor pluviale se vor realiza in incinta proprie
- NU vor fi depozitate materiale de constructii pe strada sau trotuar.
- Molozul rezultat la demolare si constructie va fi depozitat cu avizul Dir. De Dezvoltare si Servicii Publice. -

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: - obtinerea autorizatiei de demolare corp C9 si construire extindere complex sportiv-teren minifotbal acoperit.

3. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE, VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)
- b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii
- c)

PAC

PAD

POE

- d) Fisele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Altele:

c.2 Avize si acorduri privind:

prevenirea si stingerea incendiilor

apararea civila

protectia mediului

sanatatea populatiei

CONFORM CU
ORIGINALUL

ROMANIA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

Nr. 28410, din 09.04.2008

ACORD UNIC

Nr. 191, din 10.04.2008

Urmare cererii adresate de S.C.DAGEMAR DISTRIBUTION SRL prin DAVID GEORGEI, cu sediul în județul VRANCEA, municipiul, orașul, comuna FOCSANI, cod poștal 620079, strada COTEȘTI, nr. 101, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -.

În vederea emiterii autorizației de construire / desființare,

Văzând documentația depusă și avizele favorabile din FIȘELE TEHNICE anexate, se emite

ACORD UNIC

Cu următoarele condiții: **Se vor respecta întocmai condițiile din fișele tehnice și proiectul supus autorizării**

Pentru lucrarea: **EXTINDERE COMPLEX SPORTIV CU TEREN DE MINIFOTBAL CU COPERTINĂ.**

situate în județul Vrancea, municipiul/orașul/comuna Focsani, cod poștal 620079, strada COTEȘTI, nr. 101, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin plan de situație + act de proprietate.

În baza prezentului ACORD UNIC se poate emite autorizația de construire

PRIMAR,

Ing. Decăbal BĂCINSCHI

ARHITECT ȘEF,

Ing. Alexandru STANCIU

INTOCMIT,

Sing. POPA STELIANA

CONFORM CU
ORIGINALUL

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificările si completările ulterioare ,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

L.S.

TEHNICIAN URBANISM,

Data prelungirii valabilitatii _____ .

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

Transmis solicitantului la data _____ de direct /prin posta. .

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOÇȘANI
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF – SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ – COMPARTIMENTUL
PUG/PUZ/PUD
Adresa: Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Municipiul Focșani, județul Vrancea
Referitor la Sesizarea nr. 22907/04.03.2022

VDE 019009/30.03.2022

Stimate doamne / Stimați domni,

Subscrisa, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., având sediul în București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon: 0371 488 936, 0371 488 910, fax: 0372 873 167, 0372 871 942, e-mail: office@vego.holdings, reprezentată prin administrator George Manta, în calitate de proiectant al documentației de urbanism P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E", Strada Cotești, nr. 101, Focșani, Județul Vrancea, N.C. 68948 (denumit în continuare "P.U.Z."),

având în vedere sesizarea înaintată de către David George, în calitate de reprezentant legal al DAGEMAR DISTRIBUTION S.R.L. cu sediul social situat în Focșani, Strada Cotești, nr. 101, județul Vrancea, înregistrată la Registratura Primăriei Focșani cu nr. 22907 din 04.03.2022 (denumită în continuare "Sesizare"),

formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin care arătăm argumentat și punctual că afirmațiile care stau la baza Sesizării sunt în totalitate neîntemeiate și nu sunt de natură să susțină solicitarea formulată cu privire la modalitatea de derulare a procedurii de consultare a publicului.

În conformitate cu prevederile Art. 58 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(...) Autoritățile administrației publice centrale și locale au responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării procesului de participare a publicului în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism. (...)”;

Conform Art. 5 al Regulamentului 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 al Municipiului Focșani nr. 239 din data 30.08.2011, „Informarea și consultarea publicului este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și se face obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.”

Cu titlul preliminar, amintim că proiectul P.U.Z. ce face obiectul adresei a parcurs etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare.

În conformitate cu prevederile art. 35, alin. (1) ale Regulamentului 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 al Municipiului Focșani nr. 239 din data 30.08.2011, „publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul Primăriei Municipiului Focșani pentru aprobarea P.U.Z. în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare”

Conform portalului public al Primăriei Municipiului Focșani <https://www.focsani.info/pagina/p-u-z-propuse>, etapa pregătitoare s-a desfășurat în perioada 01.02.2022 - 25.02.2022, astfel solicitările prin Adresa nr. 22907 din 04.03.2022 se află în afara termenului procedurii de informare a publicului (etapa pregătitoare).

Având în vedere faptul că în eventualitatea în care există alte solicitări în afara celor la care s-a răspuns deja, acestea pot fi transmise în următoarea etapă de informare – etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare .

Pentru a urmări stadiul documentației vă rugăm să consultați site-ul Primăriei Municipiului Focșani <https://www.focsani.info/pagina/p-u-z-propuse>.

Pentru aceste motive prezentate pe larg în cuprinsul prezentului răspuns, Sesizarea formulată de petent este neîntemeiată, aceasta vizând doar anumite nemulțumiri subiective, personale ale proprietarului terenului învecinat, care nu au, însă, niciun suport legal.

Cu considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
Prin Administrator
George Manta

MANTA
GEORGE Digitally signed by
MANTA GEORGE
Date: 2022.03.31
14:35:46 +03'00'



JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitecturii șef-Serviciul strategii și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



Nr. 26134/14.03.2022

Către,
VEGO DESIGN EXPERTISE SRL
București, str. Iuliu Maniu nr. 60, et. 9, sector 6

Având în vedere intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal "Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim maxim de înălțime P+7E", pe imobilul identificat cu numărul cadastral 68948, beneficiar Serpinorobe S.R.L., vă înaintăm o copie după adresa nr. 40/02.03.2022, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 22907/04.03.2022, prin care societatea Dagemar Distribution SRL, reprezentantă legal prin dl. David George, își exprimă dezacordul cu privire la elaborarea acestei documentații de urbanism.

Astfel, în baza celor prezentate, vă rugăm să ne comunicați răspunsul argumentat asupra obiecțiunilor transmise prin adresa menționată.

Cu stimă,

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișailă

L.S

RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1bis, Focșani - 620096, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



PMF 26.09.2022

SC Dagemar Distribution SRL
Strada Cotesti ,nr. 101
Loc. Focsani
Jud. Vrancea
ORC J39/859/2005
Cod Fiscal RO 17468970

Nr. 82 Din 21.09.2022

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI**
Direcția arhitectului șef – Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartimentul PUG/PUZ/PUD

În atenția dlui Primar Cristi Valentin Mîsăilă

Subscrisa **SC DAGEMAR DISTRIBUTION SRL**, avand sediul social în Focșani, str. Cotești, nr. 101, județul Vrancea, C.U.I. 17468970, reprezentată legal prin dl. David George în calitate de Executiv Director, vă comunică următoarele:

-Avand în vedere intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal Subscrisa **NU ESTE DE CORD** cu „Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E”, pe terenul identificat cu numărul cadastral 68948, municipiul Focșani, strada Cotești nr.101, situat în imediata vecinătate cu terenul subscrisei.

Rămanem la dispoziție pentru orice alte solicitări/clarificări ar mai fi necesare.

Cu stimă,
George David
Executiv Director
SC Dagemar Distribution SRL



SC

METALE

SRL

Focșani - Vrancea Str. Magura, nr.121

tel./ fax. 0237 212 777

C.F. RO 12671743

J 39/39/2000

office@metaleinternational.ro

S.C. METALE INTERNATIONAL S.R.L.
INTRARE / IEȘIRE
NR. 575 DATA 08/01/22

Către

Primăria Municipiului Focșani

- Direcția arhitecturii șef -

= Serviciul strategie și dezvoltare urbană-

Compartimentul PUG-PUZ-PUD =

Domnule Primar,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOȘANI
JUDEȚUL VRANCEA
CENTRUL DE COMUNICARE
URBANISM
NR. 24861 DATA 10/03/22

Subscria, Societatea „**METALE INTERNAȚIONAL**” S.R.L., cu sediul în Focșani, strada Măgura, nr. 121, județul Vrancea, înmatriculată la O.R.C. sub nr. J39/39/2000, având CUI RO1267174, , telefon 0237/212777, e-mail office@metaleinternational.ro, reprezentată prin d-l **RESMERIȚĂ VALENTIN-ADMINISTRATOR**, prin prezenta vă facem cunoscut punctul nostru de vedere referitor la elaborarea *Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim maxim de înălțime P+7E”* pe terenul având nr. cadastral 68948, situat în municipiul Focșani, str. Cotești, nr. 101.

Societatea „**METALE INTERNAȚIONAL**” S.R.L. nu are obiecțiuni față de elaborarea acestui PUZ.

Dimpotrivă, apreciem faptul că în zonă toate construcțiile vor fi reglementate printr-un Plan Urbanistic Zonal.

Cu stimă,

Administrator,

Resmeriță Valentin

Domnului Primar al Primăriei Municipiului Focșani.

S.C. METALE INTERNATIONAL S.R.L.
INTRARE / IESIRE
NR. 575 DATA 09.02.22

Către
Primăria Municipiului Focșani
- Direcția arhitectului șef -
= Serviciul strategie și dezvoltare urbană-
Compartimentul PUG-PUZ-PUD =

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
JUDEȚUL VRANCEA
CENTRUL DE COMUNICARE
URBANISM
Nr. 2566 Data 11.03.22

Domnule Primar,

Subscrisa, Societatea „**METALE INTERNAȚIONAL**” S.R.L., cu sediul în Focșani, strada Măgura, nr. 121, județul Vrancea, înmatriculată la O.R.C. sub nr. J39/39/2000, având CUI RO1267174, , telefon 0237/212777, e-mail office@metaleinternational.ro, reprezentată prin d-l **RESMERIȚĂ VALENTIN-ADMINISTRATOR**, prin prezenta vă facem cunoscut punctul nostru de vedere referitor la elaborarea *Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim maxim de înălțime P+7E”* pe terenul având nr. cadastral 68948, situat în municipiul Focșani, str. Cotești, nr. 101.

Societatea „**METALE INTERNAȚIONAL**” S.R.L. nu are obiecțiuni față de elaborarea acestui PUZ.

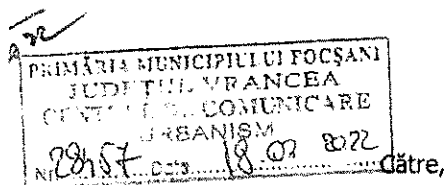
Dimpotrivă, apreciem faptul că în zonă toate construcțiile vor fi reglementate printr-un Plan Urbanistic Zonal.

Cu stimă,

Administrator,

Resmeriță Valentin

Domnului Primar al Primăriei Municipiului Focșani.



NR. 18/18.03.2022

Primaria Mun Focsani
Directia arhitectului sef Serviciul strategie si dezvoltare urbana - Compartimentul
PUG/PUZ/PUD

Subscrisa SC SODIVA CONF SRL, cu sediul in Focsani , nr 16 A, jud Vrancea,
înmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului Vrancea sub nr. J39/359/24.05.2016,
având CUI 36116635, in calitate de proprietar al imobilului situat in str Cotesti nr.
101 , Focsani , jud. Vrancea,

Fata de adresa dvs. Nr. 19166/23.02.2022 formulam urmatorul punct de vedere :

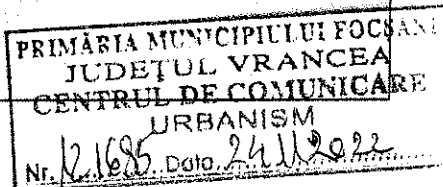
1. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se realizeaza cu raportare directa la PUG ului municipal . Retinand faptul ca PUG ul mun. Focsani este cel aprobat si actualizat prin HCL 36/2000 , retinand faptul ca PUZ ul propus de beneficiarul SC Serpinorobe SRL pentru imobilul din str. Cotesti nr. 101 este in concordanta cu legislatia in vigoare si PUG ul anterior indicat , fiind conform documentatiei si proiectului aferent , precum si in conformitate cu legislatia in vigoare in domeniu privind construirea unui ansamblu de locuinte colective si functiuni conexe , va aducem la cunostinta ca subscrisa , in calitate de vecin al terenului identificat cu nr. Cadastral 68949 **NU AVEM NICI O OBIECTIE sau alte PROPUNERI in vederea aprobarii PUZ ului " Construire de locuinte colective si functiuni conexe cu regim maxim de inaltime P+7E " apartinand beneficiarului SC Serpinorobe SRL .**

SODIVA CONF S.R.L.
Administrator,

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI

SERVICIUL URBANISM SI AMENAJARE TERITORIU

Adresa: Strada Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5, municipiul București



Subscrisă, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. având sediul în București, sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, C.U.I. RO 39971785, e-mail: avizare@vego.holdings, www.vego.holdings, în calitate de proiectant și reprezentantă a SERPINOROBE S.R.L., se adresează către SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU în vederea obținerii avizului Arhitectului Șef și obținerea proiectului de Hotărâre a Consiliului General al Municipiului Focșani pentru documentația de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME P+7E”, strada Cotești, nr. 101A, Focșani cu n.c. 70047, n.c. 70046 și n.c. 70045

Anexam prezentei:

ACTE

- Cerere;
- Opis;
- CD;
- Dovada plății TAXA RUR – 2 exemplare;
- Împuternicire VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. pentru imobilul n.c. 68948 nr. VDE014717 din data de 16.10.2021
- Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului – VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.;
- Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului – SERPINOROBE S.R.L.;
- Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 2325 din data de 16.09.2021 (teren care a generat P.U.Z.);
- Acte de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 540 din data de 17.02.2022;
- Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1546 din data de 07.06.2022 (parcare);
- Extras de Carte Funciară NC 70045, NC 70047, NC 70046 (terenuri rezultate în urma dezmembrării);
- Extras de Carte Funciară NC 70453 (parcare);
- Extras de plan cadastral 35652 din data de 07.04.2022 – N.C. 70045 (teren rezultat în urma dezmembrării);
- Extras de plan cadastral 35654 din data de 07.04.2022 - N.C. 70046 (teren rezultat în urma dezmembrării);
- Extras de plan cadastral 35655 din data de 07.04.2022 - N.C. 70047 (teren rezultat în urma dezmembrării);
- Extras de plan cadastral 64277 din data de 11.07.2022 – N.C. 70453 (parcare);

AVIZE

- Certificat de Urbanism cu preluare de avize nr. 496 din 26.04.2022
- Anexă Certificat de Urbanism nr. 496 din 26.04.2022 scara 1:1000
- AVIZ Oportunitate nr. 1 din 15.03.2022

AVIZE UTILITĂȚI

- AVIZ COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE S.A. nr. 1767 din 05.04.2022
 - o Plan anexă COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE S.A. nr. 1767 din 05.04.2022
- AVIZ TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 36 din 02.03.2022;
 - o Plan anexă AVIZ TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 36 din 02.03.2022;
- AVIZ DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr. 3040220305176 din 04.04.2022;
 - o Plan anexă AVIZ DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr. 3040220305176 din 04.04.2022;
- PUNCT DE VEDERE ENET S.A. nr. 22/1 din 07.03.2022;
- AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. nr. 3805-317.370.344 din 02.03.2022;
 - o Plan anexă AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 3805-317.370.344 din 02.03.2022;

AVIZE SPECIALE

- AVIZ Inspectoratul județean de Poliție Vrancea – Serviciul Rutier nr. 80727 din 13.06.2022
- Punct de vedere Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Anghel Saligny” nr. 625794 din 02.06.2022
- Punct de vedere D.S.P. Vrancea – Compartimentul “Evaluarea factorilor de risc din mediul de viață și de muncă” nr. 7194 din data de 08.06.2022
- AVIZ Sucursala Regională de Căi Ferate Galați – Consiliul tehnico-economic nr. 264 din data de 11.07.2022
- Proces verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA nr. 1149 din data de 20.07.2022

INFORMAREA POPULAȚIEI

- Etapa de inițiere
- Răspuns sesizare înregistrată cu nr. 17798 din data de 21.02.2022
- Răspuns sesizare nr. 20182 din data de 25.02.2022
- Răspuns sesizare nr. 22907 din data de 04.03.2022

STUDII

- Studiu geotehnic
- Studiu topografic vizat OCPI

PIESE DESENATE

- 01.1 Încadrarea în teritoriu – Municipiul Focșani
- 01.2 Încadrarea în P.U.G. – Municipiul Focșani
- 02. Situația existentă conform teren
- 03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – 2 exemplare
- 04. Reglementari - Retele Tehnico - Edilitare
- 05. Regim Juridic – Circulația terenurilor
- 06. Mobilare urbană

PIESE SCRISE

- Memoriu General
- Regulament Local de Urbanism – 2 exemplare;

Beneficiar : **SERPINOROBE S.R.L.**
Elaborator : **VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**
Proiect : **„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7E”**
Amplasament: **Strada Cotești, nr. 101, mun. Focșani, jud. Vrancea**

Adresă de corespondență: **Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, sector 6, Bucuresti**
Rog ridicarea raspunsurilor de la registratură.

Data

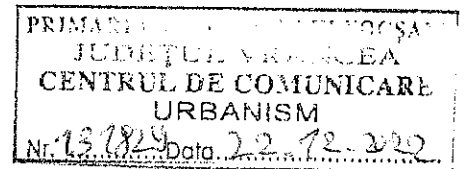
NOIEMBRIE 2022

Semnătura

Contact: Oana Pănoiu, tel: 0755 121 262; email: avizare@vego.holdings

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJARE TERITORIU
Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Mun. Focșani, jud. Vrancea



Referitar: documentație înregistrată cu nr. 121685/24.11.2022

Focșani, strada Cotești nr. 101A, Focșani, N.C. 70047, N.C. 70046 și N.C. 70045

Subscrisă, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. având sediul în București, sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, C.U.I. RO 39971785, e-mail: avizare@vego.holdings, www.vego.holdings, în calitate de proiectant și reprezentantă a SERPINOROBIE S.R.L., se adresează către SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU în vederea completării documentației înregistrate cu nr. 121685/24.11.2022, în scopul obținerii avizului Arhitectului Șef și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului Focșani pentru aprobarea documentației de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME P+7E”, strada Cotești, nr. 101A, Focșani cu n.c. 70047, n.c. 70046 și n.c. 70045.

Având în vedere adresa de completare emisă de Primăria Municipiului Focșani nr. 124232/05.12.2022, vă transmitem completările solicitate, în trei exemplare, pentru documentația de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME P+7E”, cu următoarele mențiuni:

1. Referitor la solicitarea „Acordul notarial al deținătorilor de la foaia de sarcini pentru lucrările Solicitate, conform extrasului de carte funciară 70046”, vă aducem la cunoștința următoarele:

- În acest caz, Planul Urbanistic Zonal nu modifică regimul juridic al terenurilor, cu atât mai mult dreptul de servitute pe terenul identificat cu N.C. 70046. De asemenea, documentația de urbanism are caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplica asupra parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.
- Reglementarea urbanistică a terenului identificat cu N.C. 70046 prevede funcțiunea de drum de acces conform planșei U06 – Mobilare urbană – Concept – Etapizare, anexată documentației depuse inițial înregistrată cu nr. 121685/24.11.2022, tocmai pentru a susține drepturile de servitute menționate în extrasul de carte funciară, motiv pentru care nu este necesar acordul notarial al persoanelor care dețin acest drept.
- Acordurile instituțiilor financiare (CEC BANK S.A.) menționate vor fi solicitate la faza A.C. sau în cazul menționat în extrasul de Carte Funciara: înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare.
- Prin Contractul de contituire a dreptului de servitute de trecere autentificat cu nr. 660/28.02.2022 încheiat între Societatea SERPINOROBIE S.R.L. și Societatea SODIVA CONF S.R.L. anexat prezentei documentații, se menționează: „Părțile contractante consimt că în situația în care nu va fi aprobat Planul Urbanistic Local inițiat de societatea SERPINOROBIE S.R.L. pe terenul din care provine imabilul afectat de servitutea de trecere, constituitorii servituții să schimbe traseul drumului de servitute pe lotul nr. 1 sau lotul nr. 3 din actul de dezmembrare autentificat sub nr. 540 din 17.02.2022 de către același brou notarial fără să afecteze dreptul de trecere al beneficiarei (beneficiarilor) în favoarea căreia (căror) s-a

constituit servitutea și fără alte pretenții de natură financiară”. Astfel, se atestă implicit faptul că Planul Urbanistic Zonal inițiat a fost aprobat.

2. Referitor la solicitarea *“parcurgerea etapei de consultare asupra propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal, prin metodele evidențiate în articolul 37 din Ordinul MDRT menționat, înaintea includerii pe Ordinea de zi a ședinței de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef”,* vă aducem la cunoștință faptul că dosarul de informare a publicului – etapa 2 a fost depus la Primăria Municipiului Focșani, procesul de consultare fiind în perioada 24.11.2022 – 18.12.2022 – 25 de zile calendaristice. Nu au fost înregistrate sesizări.

3. Referitor la solicitarea *“vă comunicăm faptul că procentul de ocupare a terenului propus se va raporta la suprafețele de teren destinate construirii, fără lotul destinat căii de acces. Astfel vă rugăm să modificați suprafața construită a clădirilor propuse prin documentație”,* bilanțul aferent planșei U03-Reglementări urbanistice – zonificare funcțională a fost actualizat și atașat prezentei documentației de urbanism.

4. Referitor la solicitarea *“Totodată, vă rugăm să depuneți pe CD documentația în format DWG.”,* menționăm faptul că această solicitare excede cadrul contractual ce a stat la baza elaborării documentației menționate.

In susținerea prezentei, anexăm următoarele documente:

- Adresă de completare;
- Opis;
- Adresă de completare emisă de Primăria Municipiului Focșani – nr. 124232/05.12.2022;
- Cerere tip;

ACTE

- Extras de Carte Funciară NC 70045, NC 70047, NC 70046 (terenuri rezultate în urma dezmembrării);
- Extras de Carte Funciară NC 70453 (parcare);
- Extras de plan cadastral 138688 din data de 14.12.2022 – N.C. 70045 (teren rezultat în urma dezmembrării);
- Extras de plan cadastral 138687 din data de 14.12.2022 - N.C. 70046 (teren rezultat în urma dezmembrării);
- Extras de plan cadastral 138689 din data de 14.12.2022 - N.C. 70047 (teren rezultat în urma dezmembrării);
- Extras de plan cadastral 138690 din data de 14.12.2022 – N.C. 70453 (parcare);
- Contract de constituire a dreptului de servitute de trecere autentificat sub nr. 660/28.02.2022;

AVIZE/ACORDURI

- Acordul emis de către administratorul drumului public – Direcția de Dezvoltare – Servicii publice nr. 14958/21.12.2022
- Decizia etapei de încadrare nr. 32/14.11.2022 emisă de Agenția Protecția Mediului Vrancea;

CONSULTAREA POPULAȚIEI

- Etapa de consultare asupra propunerilor preliminare;

PARTE DESENATĂ

- 01.1 Încadrarea în teritoriu – Municipiul Focșani - semnată și șampilată;
- 01.2 Încadrarea în P.U.G. – Municipiul Focșani- semnată și șampilată;
- 02. Situația existentă conform teren - semnată și șampilată;
- 03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – semnată și șampilată;

- 04. Reglementari - Retele Tehnico – Edilitare - semnată și ștampilată;
- 05. Regim Juridic – Circulația terenurilor - semnată și ștampilată;
- 06. Mobilare urbană – Concept - Etapizare- semnată și ștampilată;

PARTE SCRISĂ

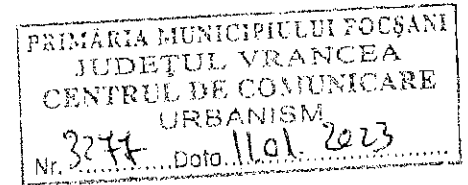
- Memoriu general semnat și ștampilat;
- Regulamentul Local de Urbanism semnat și ștampilat.

Cu deosebită considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Administrator,
Manta George

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOÇȘANI
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJARE TERITORIU
Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Mun. Foçșani, jud. Vrancea



Referitor: documentație înregistrată cu nr. 121685/24.11.2022

Foçșani, strada Cotești nr. 101A, Foçșani, N.C. 70047, N.C. 70046 și N.C. 70045

ANUNȚ

C/MIV

23.06.23

Subscrisă, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. având sediul în București, sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, C.U.I. RO 39971785, e-mail: avizare@vego.holdings, www.vego.holdings, în calitate de proiectant și reprezentantă a SERPINOROBE S.R.L., se adresează către SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU în vederea completării documentației înregistrate cu nr. 121685/24.11.2022, în scopul obținerii avizului Arhitectului Șef și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului Foçșani pentru aprobarea documentației de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+7E”, strada Cotești, nr. 101A, Foçșani cu n.c. 70047, n.c. 70046 și n.c. 70045.

Având în vedere adresa de completare emisă de Primăria Municipiului Foçșani nr. 536/04.01.2023, vă transmitem completările solicitate, în trei exemplare, pentru documentația de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+7E”.

În susținerea prezentei, anexăm următoarele documente:

- Adresă de completare;
- Opis;
- Adresă de completare emisă de Primăria Municipiului Foçșani – nr. 536/04.01.2023;

ACTE

- Act Notarial nr. 2642 din 08.10.2021 emis de SPN Ivan.

ACORDURI

- Acordul emis de CEC Bank.

PACHET PARTE DESENATĂ – format DWG

- 01.1 Încadrarea în teritoriu – Municipiul Foçșani;
- 01.2 Încadrarea în P.U.G. – Municipiul Foçșani;
- 02. Situația existentă conform teren;
- 03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- 04. Reglementări - Rețele Tehnico – Edilitare;
- 05. Regim Juridic – Circulația terenurilor;
- 06. Mobilare urbană – Concept – Etapizare.

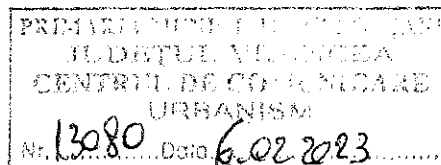
Cu deosebită considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Intocmit,

urb. Anca-Patricia Costary

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOÇȘANI
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJARE TERITORIU
Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Mun. Focșani, jud. Vrancea



Referitor: documentație înregistrată cu nr. 121685/24.11.2022

Focșani, strada Cotești nr. 101, Focșani, N.C. 70047, N.C. 70046 și N.C. 70045

Subscrisă, **VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.** având sediul în București, sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, C.U.I. RO 39971785, e-mail: avizare@vego.holdings, www.vego.holdings, în calitate de proiectant și reprezentantă a **SERPINOROBE S.R.L.**, se adresează către **SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU** în vederea completării documentației înregistrate cu nr. 121685/24.11.2022, în scopul obținerii avizului Arhitectului Șef și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului Focșani pentru aprobarea documentației de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+7E”, strada Cotești, nr. 101, Focșani cu n.c. 70047, n.c. 70046 și n.c. 70045.

Având în vedere adresa de completare emisă de Primăria Municipiului Focșani nr. 8225/25.01.2023, vă transmitem completările solicitate, în trei exemplare, pentru documentația de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+7E”.

In susținerea prezentei, anexăm următoarele documente:

- CD
- Adresă de completare;
- Opis;
- Adresă de completare emisă de Primăria Municipiului Focșani – nr. 8225/25.01.2023;

ACTE

- Extras de carte funciară nr. 6953/18.01.2023 – n.c. 70046 (mențiune observații cale de acces)

STUDII

- Raport – Analiză – Studiu trafic

PARTE DESENATĂ

- 01.3 Accesibilitate, analiză fluxuri și încărcarea traficului
- 01.4 Analiza dotărilor și reperelor funcționale din zonă
- 02. Situația existentă conform teren;
- 03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- 06. Mobilare urbană – Concept – Etapizare.

PARTE SCRISĂ

- Memoriu general
- Regulament Local de Urbanism

Cu deosebită considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Intocmit,

urb. Anca-Patricia Costan



NR: 23331

DATA: 03/03/2023

COD: 1955E

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJARE TERITORIU
Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Mun. Focșani, jud. Vrancea

Referitor: documentație înregistrată cu nr. 121685/24.11.2022

Focșani, strada Cotești nr. 101, Focșani, N.C. 70047, N.C. 70046 și N.C. 70045

Subscrisă, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. având sediul în București, sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, C.U.I. RO 39971785, e-mail: avizare@vego.holdings, www.vego.holdings, în calitate de proiectant și reprezentantă a SERPINOROBIE S.R.L., se adresează către SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU în vederea completării documentației înregistrate cu nr. 121685/24.11.2022, în scopul obținerii avizului Arhitectului Șef și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului Focșani pentru aprobarea documentației de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+5+6Er”, strada Cotești, nr. 101, Focșani cu n.c. 70047, n.c. 70046 și n.c. 70045.

Având în vedere adresa de completare emisă de Primăria Municipiului Focșani nr. 20060/23.02.2023, vă transmitem completările solicitate, în trei exemplare, pentru documentația de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+5E+6Er”.

În susținerea prezentei, anexăm următoarele documente:

- CD
- Adresă de completare;
- Opis;
- Adresă de completare emisă de Primăria Municipiului Focșani – nr. 20060/23.02.2023;

AVIZE

- AVIZ COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE S.A. nr. 1767 din 05.04.2022 și anexă;
- AVIZ TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 36 din 02.03.2022 și anexă;
- AVIZ DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr. 3040220305176 din 04.04.2022 și anexă;
- PUNCT DE VEDERE ENET S.A. nr. 22/1 din 07.03.2022;
- AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. nr. 3805-317.370.344 din 02.03.2022 și anexă;
- AVIZ Inspectoratul Județean de Poliție Vrancea – Serviciul Rutier nr. 80727 din 13.06.2022
- Punct de vedere Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Anghel Saligny” nr. 625794 din 02.06.2022
- Punct de vedere D.S.P. Vrancea – Compartimentul “Evaluarea factorilor de risc din mediul de viață și de muncă” nr. 7194 din data de 08.06.2022
- AVIZ Sucursala Regională de Căi Ferate Galați – Consiliul tehnico-economic nr. 264 din data de 11.07.2022
- Proces verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA nr. 1149 din data de 20.07.2022
- Acordul emis de către administratorul drumului public – Direcția de Dezvoltare – Servicii publice nr. 14958/21.12.2022
- Decizia etapei de încadrare nr. 32/14.11.2022 emisă de Agenția Protecția Mediului Vrancea;

PARTE DESENATĂ

- 01.1 Încadrarea în teritoriu – Municipiul Focșani;
- 01.2 Încadrarea în P.U.G. – Municipiul Focșani;

- 01.3 Accesibilitate, analiză fluxuri și încărcarea traficului
- 01.4 Analiza dotărilor și reperelor funcționale din zonă
- 02. Situația existentă conform teren;
- 03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- 04. Reglementari - Rețele Tehnico – Edilitare;
- 05. Regim Juridic – Circulația terenurilor;
- 06. Mobilare urbană – Concept - Etapizare;
- 07. Ilustrare volumetrică;

PARTE SCRISĂ

- Memoriu general
- Regulament Local de Urbanism

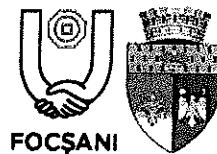
Cu deosebită considerație,
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Intocmit,

urb. Anca-Patricia Costan



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



Nr: 23331
An: 2023
Cod: 20852

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) VEGO DESIGN EXPERTISE SRL pentru SERPINOROBE SRL , cu domiciliul/sediul*2) în județul ,municipiul SECTOR 6 , satul -, sectorul -, cod poștal -, **Bulevardul IULIU MANIU nr. 60, bl. 60, sc. -, et. 9, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 23331 din 03.03.2023 ,** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 4 din 20.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) Elaborare PUZ și construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim maxim de înălțime P+5E+6R generat de imobilul*4) municipiul Focșani, str. Cotești nr. 101, pe terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 70045, 70046, 70047, în suprafață de 7 575 m

Inițiator: Serpinorobe SRL

Proiectant: Vego Design Expertise SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist Suzana Elena Gașpar

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Conform PUG/2000, terenurile în suprafață de 7 575 mp se află în proprietatea societății Serpinorobe SRL, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2325 din 16.09.2021. Conform PUG/2000 terenurile se află în subzonă pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare și au ca vecinătăți: la nord: teren identificat cu numărul cadastral 67270 (cale ferată), la est: terenuri proprietate privată, la sud: teren proprietate privată, la vest: str. Cotești.

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

- UTR 18, I.S. 18;
- regim de construire: conform PUG/2000;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare;
- H max = conform art. 31;
- POT max = 70%;
- CUT max = conform PUG/2000;
- retragerea minimă față de aliniament = conform Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil, cu respectarea O.M.S 119/2014;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Codului Civil, cu respectarea O.M.S 119/2014

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

- UTR L.C și funcțiuni conexe;
- regim de construire: P+5E+6R;
- funcțiuni predominante: Locuințe colective și funcțiuni conexe;
- H max = 25 m;
- POT max = 30%;

- CUT max = 2,0;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,0 m,
- retrageri minime față de limitele laterale = 20 m, pe latura de est, 10 m, pe latura de vest, conform planșei de reglementări;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 7,0 m, pe latura de sud, conform planșei de reglementări;
- circulații și accese: Accesul se va realiza din strada Cotești, 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. De asemenea, se vor asigura locuri de parcare pe terenul identificat cu numărul cadastral: 700453, conform certificatului de urbanism nr. 879/12.08.2022, cu scopul "Amenajare parcare la sol, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare executare lucrări"
- echipare tehnico-edilitară: se va realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate

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

- reducerea regimului de înălțime de la P+7E, la P+5E+6R;
- reducerea procentului de ocupare a terenului de la 50%, la 30%.

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. 496 din 26.04.2023, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

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

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

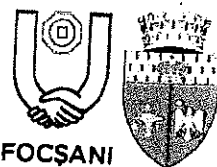
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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



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



Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Micăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1)
VEGO DESIGN EXPERTISE SRL pentru SERPINOROBE SRL, cu domiciliul/sediul*2) în județul , **municipiul FOCSANI**, satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0755121262**, e-mail -, înregistrată la nr. **20354** din **25/02/2022** .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 1 din 15/03/2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3)
Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E.
generat de imobilul*4)
municipiul Focsani, str. Cotești nr. 101, T. 128, P. 6706, 6717, număr cadastral: 68948, pe terenul în suprafață de 7 407 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 identificat cu nr. cadastral 67270 - cale ferată dezafectată, la sud de terenuri proprietate privată, la est de terenuri proprietate privată, la vest de strada Cotești
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
Construcție cu funcțiune de locuințe colective, dotări complementare, platforme pentru parcări, circulații carosabile și pietonale, zonă spații verzi și loc de joacă.
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
Regim de înălțime maxim P+7E (H.max = 28 m). POT maxim =50%, CUT=2.
Retragere față de aliniament - 10 m, pe latura de vest. Pe latura de nord: 20 m față de limita de proprietate, sud: 7 m, față de limita de proprietate, est: 20 m, față de limita de proprietate, conform planșei de reglementări. Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor realiza cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996, O.M.S. 119/2014.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Accesul pe teren se va realiza din partea de vest, din strada Cotești. 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 Focsani. 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. Locurile de parcare propuse vor respecta H.C.L. 345/2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1467/11.11.2021 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

- 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, 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. Au fost înregistrate la Primăria municipiului Focșani observații din partea vecinilor, cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal "Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+7E". Aceste observații au fost transmise elaboratorului documentației PUZ în vederea formulării unui răspuns argumentat asupra soluției tehnice prezentate.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1467 din 11/11/2021, emis de Primăria municipiului Focșani .
Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr.8378776 din 06/01/2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14/03/2022.

Arhitect sef,
Șef Serviciu, 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 urbanismului specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

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. 1467 din 11.11.2021

de la data de 11.11.2022 până la data de 11.11.2023

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

SECRETAR GENERAL, **ARHITECT ȘEF,**
Cristi Vălcăreanu *Marta Carmen Ghiuță* *George Daniel-Păduraru*
SERVICIU, **INTOCMIT,**
Andreea Cherciu *Luminița Monea*

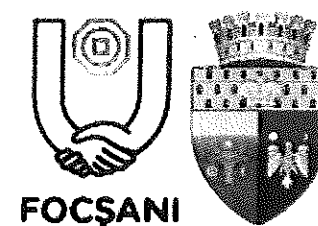
Data prelungirii valabilității 07.11.2022

Achitat taxa de 24 lei, conform chitanței nr. OP 1, din 02.11.2022

Transmis solicitantului la data de



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



Nr. 105635 din 11.11.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1467 din 11.11.2021

**ÎN SCOPUL: OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU
DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7**

Ca urmare a cererii adresate de SERPINOROBE SRL, PRIN LUNGU RAMONA MĂDĂLINA cu
sediul în județul, municipiul BUCUREȘTI, cod poștal,
B-DUL IULIU MANIU, nr. 6Q, bloc, ap., tel/fax
0755121262, e-mail înregistrată la nr.105635din 28/10/2021
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani,
satul, sector, cod poștal, Str.COTEȘTI, nr. 101, bloc, sc., etaj, ap.
.....

sau identificat prin
CF /Fișa Cadastrală 68948 / 68948
Nr. topografic T. 128, P. 6706, 6717
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,
republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren în suprafață de 7407 mp este proprietatea privată a SERPINOROBE SRL, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 95569/25.10.2021, se află situat în intravilanul municipiului Focșani. Imobilul nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG/2000 - UTR 18, IS 18, terenul se află în subzonă pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință "curți-construcții" și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei "B".

3. REGIMUL TEHNIC

Solicitarea de ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7, conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului este condiționată de obținerea avizului de oportunitate conform art. 32 din Lege, a avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise. Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. PUZ-ul se va întocmi conform Ghid GM- 010-2000, respectând Codul Civil, având în vedere asigurarea unității, coerenței și confortului urban al zonelor învecinate, cu respectarea HGR 525/1996, privind condițiile de amplasare și conformare, parcaje, spații verzi și plantate, retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției și dotărilor față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119 / 2014.

Reglementări existente conform PUG/2000: zonă de instituții și servicii existentă, înălțimea construcțiilor este conform RGU art. 31, iar POT este conform art. 15 și anexa 2 din RGU - diferă în funcție de destinația clădirii, condiționat de asigurarea numărului de locuri de parcare în incintă, prevăzute de legislația specifică domeniului și a spațiilor verzi amenajate conform prevederilor RLU, H.G. 525 / 1996, HCL nr. 345 / 29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcției față de construcțiile existente învecinate, conform OMS nr. 119 / 2014 și cu acordul autentificat al proprietarilor imobilelor vecine dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru clădirile existente amplasate în imediata vecinătate, respectând Codul Civil (servitute de vedere, zid comun, picatura, etc) și Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG. În cazul executării de lucrări de construcții/sistemizare care să afecteze vecinătățile sau de amplasare pe hotar, este necesar acordul notarial al proprietarilor imobilelor învecinate.

Reglementările PUZ-ului aprobat vor sta la baza obținerii autorizației de construire conform Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. Eliberarea autorizației de construire este condiționată de asigurarea echipării tehnico-edilitare, specific obiectivului propus, conform Legii 50/1991, actualizată și a HGR 525/1996, republicată, art. 27 și 28 conform avizelor de specialitate.

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 anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv.

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

OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7

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

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE 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

protecția civilă

sănătatea populației

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

OCPI Vn - recepție PUZ

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul circulație

C.T.U.A.T. Primăria Municipiului Focșani; HCL

d.4. **Studii de specialitate:**

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

Aviz oportunitate CTUAT

Documentație de urbanism PUZ și RLU în format digital și analogic 3 ex. complete conform Norme aplicare Lege 350/2001

Studiu geotehnic

Studiu topografic pentru zona studiată, vizat OCPI

Dovada RUR

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăila

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

SEF SERVICIU,
Andreea Cherci

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

ÎNȚOCMIT,
Luminița Megda

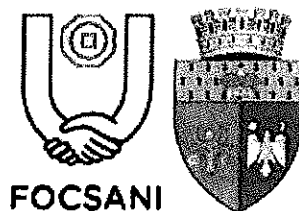
Achitat taxa de 80 lei, conform Chitanței seria nr 9838199 din 01/11/2021

Achitat taxa de urgentă 272 lei, conform Chitanței nr 0887066 din 05/11/2021

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



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



Nr. 38849 din 26.04.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 496 din 26.04.2022

**ÎN SCOPUL: ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+7**

VEGO DESIGN EXPERTISE SRL REPREZENTANT SERPINOROBE

Ca urmare a cererii adresate de SRL

cu
sediul în județul BUCUREȘTI, municipiul BUCUREȘTI, cod poștal _____, Str
BULEVARDUL IULIU MANIU, nr. 6 q, bloc _____, ap. _____, tel/fax
0755121262, e-mail _____ Înregistrată la nr.38849 din 13/04/2022
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani,
satul _____, sector _____, cod poștal _____, StrCOTESTI, nr. 101, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap.
_____.

sau identificat prin _____

CF /Fișa Cadastrală 70045, 70046, 70047 / 70045, 70046, 70047

Nr. topografic T 128, P 6706, 6717

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,
republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC Terenul în suprafață de 1087 mp cu nr. cadastral 70045 este proprietatea privată a lui SC Serpinorobe SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 32322/29.03.2022, se află situat în intravilanul municipiului Focsani. Terenul în suprafață de 937 mp cu nr. cadastral 70046 este proprietatea privată a lui SC Serpinorobe SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 32320/29.03.2022, se află situat în intravilanul municipiului Focsani. Terenul în suprafață de 5551 mp cu nr. cadastral 70047 este proprietatea privată a lui SC Serpinorobe SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 32323/29.03.2022, se află situat în intravilanul municipiului Focsani. Imobilele nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Doar terenul cu nr. cadastral 70046 este grevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 32320/29.03.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC Conform PUG/2000 - UTR 18, IS 18, terenul se află în subzonă pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință "curți-construcții" și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei "B". Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focsani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 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.

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

a) Certificatul de urbanism (copie)

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

gaze naturale ✓

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare ✓

alimentare cu energie electrica ✓ salubritate

alimentare cu energie termica ✓ transport urban

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

Acordul notarial al deținătorilor de la foaia de sarcini pentru lucrările solicitate.

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu ✓

protecția civilă

sănătatea populației

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

OCPI Vn - recepție PUZ

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul circulație

C.T.U.A.T. Primăria Municipiului Focșani; HCL

d.4. Studii de specialitate:

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

Aviz oportunitate CTUAT

Documentație de urbanism PUZ și RLU în format digital și analogic 3 ex. complete conform Norme aplicare Lege 350/2001

Studiu geotehnic ✓

Studiu topografic pentru zona studiată, vizat OCPI ✓

Dovada RUR ✓

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Danid Păduraru - Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Nicoleta Aifincutei

Achitat taxa de 82 lei, conform Chitanței seria _____ nr OP _____ din 12/04/2022

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

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 condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

SEF SERVICIU,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de