



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m²

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință extraordinară

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 23488/13.03.2025, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 23495/13.03.2025;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 23475/13.03.2025;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» a doamnei Istudor Gina și a domnului Goleanu Iulian, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani, cu nr. 3404/16.01.2025 și adresa de completare nr. 14372/14.02.2025;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 1 din 12.03.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatului de urbanism nr. 200 din 05.03.2024;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- 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 ulterioare;

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

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 20314/05.03.2025 privind documentația «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39984 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare» – extravilanul municipiului Focșani, T. 9, P. 27, 28, 29, identificat cu numărul cadastral 54344, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Situția existentă), nr. 6 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 7 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilitate urbană), nr. 8 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 9 (Circulația terenurilor), nr. 10 (Reglementări edilitare) și nr. 11 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Situția existentă), nr. 6 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 7 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilitate urbană), nr. 8 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 9 (Circulația terenurilor), nr. 10 (Reglementări edilitare) și nr. 11 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ - Atragere teren în intravilan în vederea construirii de

clădiri cu destinația de comerț, prestări servicii și depozitare», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală doamnei Istudor Gina și Goleanu Iulian, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef, Compartimentul Agricultură.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Kanty Cătălin Popescu**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**

**Municipiul Focșani, 19 mai 2024
Nr. 136**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 136 DIN
2025



Nr. 20314/ 05.03.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinație de comerț, prestări servicii și depozitare"

Municipiul Focșani, zona nord, T. 9, P.27, 28, 29, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54344, în suprafață de 39 984 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinație de comerț, prestări servicii și depozitare", beneficiar: Istudor Gina și Goleanu Iulian, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54344, T. 9, P. 27, 28, 29, în suprafață de 39 984 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 inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 200 din 05.03.2024, cu scopul "Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinație de comerț, prestări servicii și depozitare", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 2 din 31.05.2025.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **28139/18.03.2024** 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), solicitare înregistrată sub nr. **55351/06.06.2024**. 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. **28930/19.03.2024** și nr. **58048/14.06.2024**. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **20.03.2024 – 20.04.2024** (model panou 1) și **17.06.2024 – 17.07.2024** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele nunțuri-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 **18.03.2024** (model 1) și **06.06.2024** (model



Str. Cuza Vodă, nr. 60, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info





**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD**



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

În perioada 20.03.2024 – 04.03.2025, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "Elaborare P.U.Z. – Atragere teren în intravilan în vederea construirii de clădiri cu destinație de comerț, prestări servicii și depozitare". 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. Prin adresele nr. 31243/26.03.2024, 31254/26.03.2024, 31382/26.03.2024, 31330/26.03.2024 și 31259/26.03.2024 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani, observații, propuneri sau obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

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

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

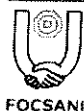
SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Răduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
KANTY CATALIN POPESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Str. Cuza Vodă, nr. 60, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 156 DIN
2025

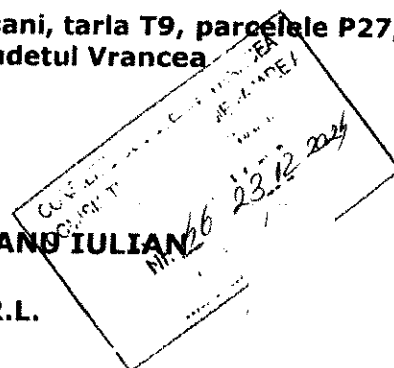
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 48
TEL./FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

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



B. Categorii de costuri

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

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

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



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

C. Defalcarea costurilor**CATEGORII DE COSTURI**

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

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
KANTY CATALIN POPESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Intocmit
Arh. Nedelcu Cosmin



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

REGULAMENT DE URBANISM

ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE CLADIRI CU DESTINATIA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI DEPOZITARE

- Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

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

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

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

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

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

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

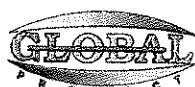
1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

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

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

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



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

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

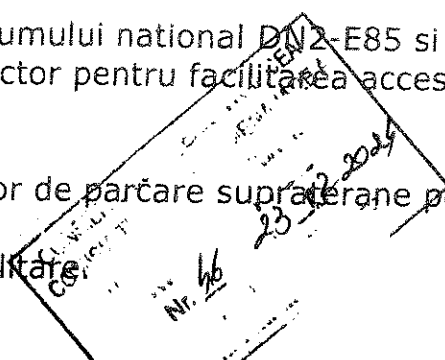
- Construire imprejmuii definitive sau provizorii, perimetrare ale loturilor de teren generate prin lotizarea propusa in P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceleasi parcele;

- Amenajarea unui acces auto din zona drumului national DN2-E85 si realizarea unei zone de circulatie cu drum colector pentru facilitarea accesului pe viitor si la alte terenuri invecinate;

- Amenajare de spatii verzi si plantate;

- Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supradimensionate pentru noile investitii;

- Amenajarea de retele si echipamente edilitare.



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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;

- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscuri seismice

- Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic.

Alte riscuri naturale

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

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

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

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ P118/1999).

- În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se afla sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.4. Reglementări specifice pentru calea de intervenție în cazul unor situații de urgență.

- Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt propuse reglementări pentru noua cale de circulație între domeniul public și zona propusă de reglementat cu funcțiunea de comerț, prestări servicii și depozitare, cale considerată de intervenție în cazul unei situații de urgență. Această cale de intervenție va respecta prevederile din Normativ 118/1999. Acestea sunt reprezentate în partea desenată prin Circulație rutieră (Cir.rut.- Zona 2).

- Accesul mijloacelor și al persoanelor pentru intervențiile operative în caz de urgență publică de incendiu, în vederea salvării și acordării ajutorului persoanelor aflate în pericol, stingerii incendiilor și limitării efectelor acestora, trebuie să fie asigurat conform prevederilor din Normativ 118/1999.

2.3.1.5. Reglementări specifice pentru accesul autospecialelor de intervenție la terenurile generatoare de P.U.Z.:

Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt propuse reglementări pentru noua cale de acces și de circulație la zona terenului generator de P.U.Z. propusă de reglementat cu funcțiunea de comerț, prestări servicii și depozitare, care va fi dimensionată pentru a satisface cerințelor de prevenire și stingere a incendiilor conform Normativ 118/1999 (cale de circulație cu câte o bandă de circulație pe sens cu lățimea de minim 4.00m în zona de acces și de ieșire spre DN2-E85, iar pentru partea de drum colector va avea lățimea de minim 2.75m pe bandă, marginite de acostamente și rigole stradale), sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri și echipajele acestora vor putea să își exercite în siguranță datorită de intervenție asupra terenului în studiu și a viitoarelor investiții din următoarele faze de proiectare. Noul acces va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de intervenție cu gabarit minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

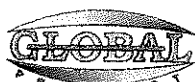
Reglementări specifice de mai sus fac referire doar la terenurile generatoare de P.U.Z., iar pentru viitoarele construcții din următoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapă de proiectare în parte.

După caz, se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile și rețelele edilitare, creându-se zone cu restricții de construit, sau după caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 200 din 05.03.2024 emis de către Primăria Municipiului Focșani.

2.3.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiată - conform Legii nr. 350/2001, modificată și completată, autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări



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

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă sunt asigurate accesurile auto și pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice zonale.

Accesul carosabil va fi dimensionat în așa fel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a localității, sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării de parcelări, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 30 care precizează:

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8.00m pentru clădiri înscrise și de minimum 12.00m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150.00mp pentru clădiri înscrise și respectiv de minimum 200.00mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

2.7.2. Regim de înălțime

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

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 32.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public.

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

2.8.2. Spații verzi și plantate

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

În același timp se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate, care vor deservei tuturor funcțiilor urbane propuse de reglementat, iar aceste noi reglementări vor respecta prescripțiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 6, pct. 6.2. construcții comerciale, care precizează:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100.00 mp către zone rezidențiale și de dotări.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament și zone verzi de protecție.

2.8.3. Imprejmuiri

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

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;*
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. către calea de circulație de la vest.

Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de formă sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele. Pe laturile unde gardul există deja și terenul care a generat P.U.Z. se învecinează cu proprietăți private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de împrejmuire, iar acestea trebuie să respecte cu strictețe forma și dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I., în acest caz, de preferat ar fi să se ceară ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a soluționa orice probleme ce pot surveni.

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

3.1. GENERALITĂȚI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei este agricolă ocupată de terenuri cu activități agricole, la nord de terenul generator de P.U.Z. se află un teren reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 288 / 2009 - Zona reglementată pentru funcțiunea de comerț și agrement, la care se propune funcțiunea destinată comerțului, prestațiilor de servicii și depozitare.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicație rutieră (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

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

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

- **Funcțiuni de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune pentru comerț, prestări servicii și depozitare cu dotări conexe și complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)
 - b) Funcțiune destinată circulației rutiere, acostamente stradale, rigole stradale și spații verzi (Cir.rut.- Zona 2)
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Sistemalizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejmuiri definitive sau provizorii, perimetrare a lotului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separări între zonele functionale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate (conform H.G. 525/1996 2.00-5.00% din suprafața de teren);
 - d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supradetate pentru noua investiție;
 - e) Amenajarea accesului stradal;
 - f) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

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

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

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

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

Construcțiile din viitoare etape de proiectare vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

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

Suprafața de teren propusă de reglementat pentru viitoare investiții va avea retrageri perimetrale, iar distanțele între viitoare investiții din aceeași parcelă (terenul generator de P.U.Z.) vor fi în conformitate cu distanțele de siguranță prescrise de NP 118/1999, cu cerințele din OMS 119/2014 și cu reglementările urbanistice din R.L.U. P.U.G. 2000 Focșani (respectiv H.G. 525/1996).

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

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m lățime și 4.20m înălțime) și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturală, însorire, salubritate și securitate.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Pentru a putea accede în siguranță în terenul generator de P.U.Z. din drumul național DN2-E85, a fost realizat un proiect de specialitate, pentru amenajarea accesului în incintă. Această documentație propune rezolvarea accesului și ieșirii din incintă, prin amenajarea unui circuit format din bandă de decelerare și bandă de accelerare, care vor avea un nod de comunicare comun, iar la care se propune amenajarea și a unei porțiuni de drum colector, la care pe viitor vecinii de la nord și sud vor putea să se conecteze prin intermediul noului drum colector, la intersecția propusă dintre drumul național DN2-E85 și terenul generator de P.U.Z..

Starea carosabilului a drumului național DN2-E85 este bună, acest drum este în permanentă reparat și îmbunătățit.

Prin intermediul drumului național DN2-E85, se face legătura mai departe cu restul zonei studiate și cu împrejurimile acesteia. La nord se face legătura cu comuna Garoafa pe direcția Iași, iar la sud se face legătura cu municipiul Focșani, pe direcția București.

Accesul carosabil în terenul generator de P.U.Z. va fi dimensionat pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Pentru zona 1 de studiu, se propun noi reglementări care vizează propunerea de amenajare de cai de circulație auto și pietonale de incintă, pentru a deservi funcțiunii urbane destinată comerțului, prestării de servicii și depozitare. Toate caile de circulație auto și pietonale de incintă vor fi dimensionate conform prescripțiilor din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea vehiculelor se va face în interiorul terenului studiat, sau în spațiile de parcare special amenajate deținute de către beneficiar. Se recomandă gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construire cât și în timpul de exploatare a investiției, se va face în afara drumurilor publice.

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

ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

R.H.max. admisibil cladiri de productie si de birouri propuse

= P+1E;

H.max. admisibil cladiri de productie si de birouri propuse

= 8.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

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

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

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

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

Alimentarea cu apa potabila

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

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

Canalizarea apelor uzate menajer

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

Alimentarea cu energie electrica

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

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

Telecomunicatii si date

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

Incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului

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

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii. Inaltimea admisibila a gardului stradal va fi de maxim 2.00m fata de cota terenului sistematizat.

- gardurile dintre proprietati si cele posterioare vor fi realizate pe o inaltime de maxim 2.20m (cota masurata fata de CTS), din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

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

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

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Indicatorii urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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

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

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

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

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

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

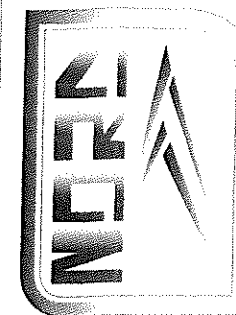
PRESEDINTE DE SEDINTA,
KANTY CATALIN POPESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



GLOBAL PROJECT S.R.L. FOCSANI

INCADRARE IN ZONA SC. 1:10000



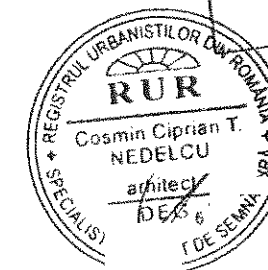
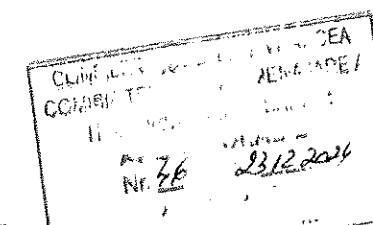
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

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

U00.0 INCADRARE IN ZONA

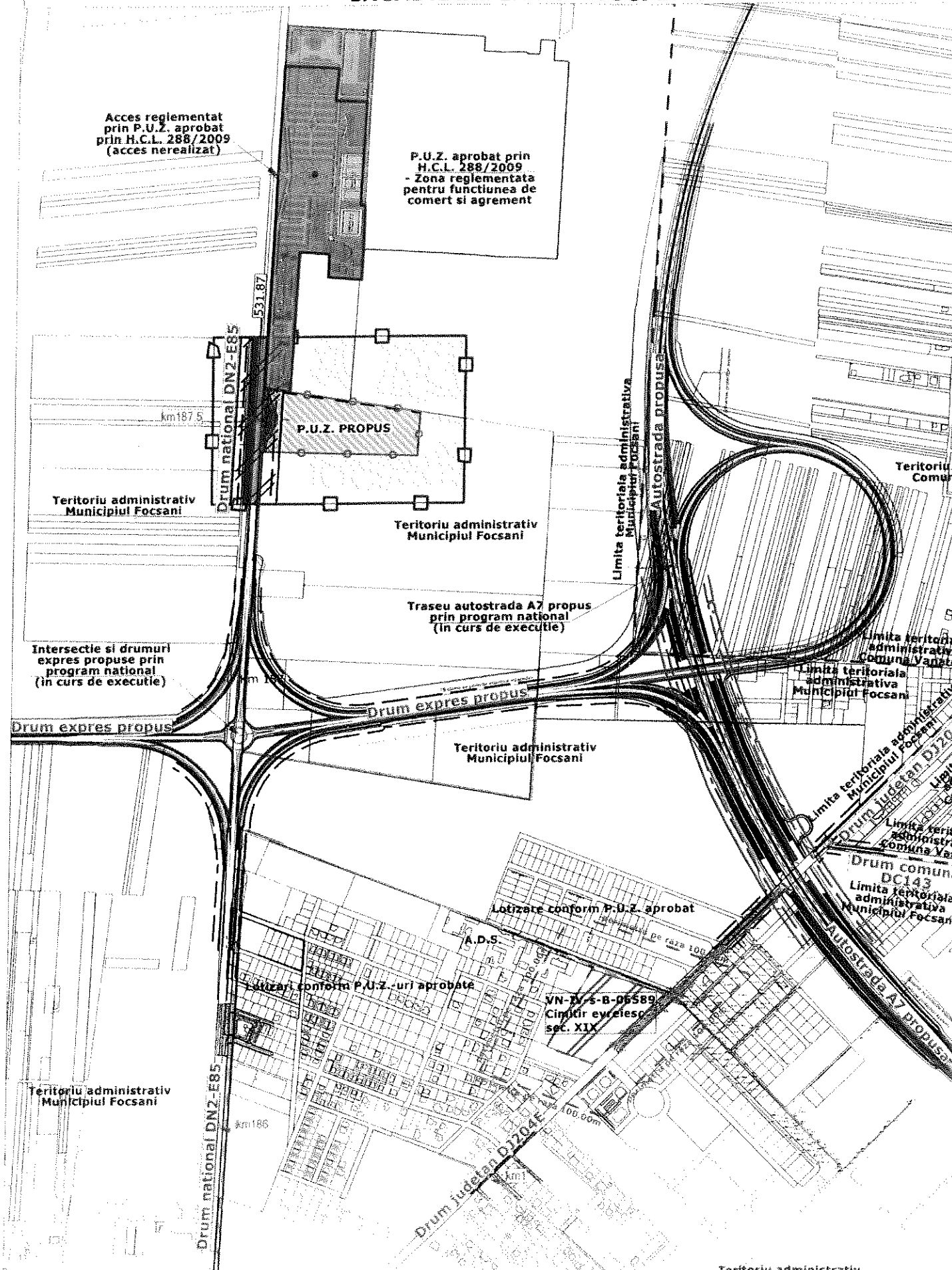
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
HOTARAREA NR. 136
DIN 2024



PRESEDINTE DE SEDINTA,
KANTY CATALIN POPESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



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

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 39984.00mp
S = 200000.00mp

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

Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN

Proiect Nr.: 861 / 2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:10000	Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii si depozitare	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		-Data:	Extravilan Municipiul Focsani, tarla T9, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, judetul Vrancea	Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2024	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA	U00.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Stragere teren in intravilan in vederea constructiei de cladiri cu destinatie de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, cartea 18, parcele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, Județul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 136 DIN
2024

PRESEDINTE DE SEDINTA,
KANTY CATALIN POPESCU

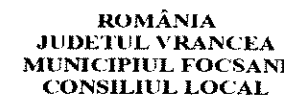
CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

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

SITUATIA EXISTENTA		
ZONE FUNCTIONALE	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren cu functiune de comert si aglomerare comerciala din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 285 / 2024, din domeniul privat	6536.00 mp	3.22%
Zona teren destinat circulei carosabile, accesivitate si parcare stradală (C.C. nr. 1, zona 1), domeniul privat	0.00 mp	0.00%
Zona teren destinat spatiilor verzi (C.C. nr. 2, zona 2), domeniul privat	0.00 mp	0.00%
Zona teren agricol si agricol livada din extravilan - domeniul privat	25323.00 mp	12.49%
Zona teren agricol si agricol livada din extravilan - domeniul public	15065.00 mp	7.60%
Zona terenuri destinate circulei carosabile principale - domeniul public	5423.00 mp	2.21%
Zona terenuri destinate circulei carosabile - domeniul public	2061.00 mp	1.03%
Zona terenuri destinate circulei carosabile drumuri in apropiere stradală - domeniul public	2284.00 mp	1.14%
Zona terenuri destinate accedimentelor stradală - domeniul public	2824.00 mp	1.47%
Zona terenuri destinate spatiilor verzi, izvoare si adiacente publice	5020.00 mp	2.51%
TOTAL ZONA STUDIATA	110000.00 mp	100.00%

SITUATIA EXISTENTA		
1. Edificii si constructii	Ansamblu stradal si zona de restrictii de constructii, retrograde pe 30.00m lina de zona de protectie a drumului national DN2-CB (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completata prin Legea nr. 180/2016)	
2. Circulatie si parcare	Circulatie carosabila si parcare Circulatie pietonala Acces auto / usure auto Acces pietonal	
3. Indicatoare de urbanism	P.O.T. maxim admisibil existent - nereglementat C.U.T. maxim admisibil existent - nereglementat R.H. max. admisibil existent - nereglementat K.max. admisibil existent - nereglementat	
4. Functiunile existente	Limita zona studiata Limita terenului care a generat P.U.Z. Limita de proprietate este terenurilor ardeluate in zona studiata Zona cu functiune proprie prin legea reglementarii din actiune documentare de urbanism zonale - se propune stragere teren in intravilan si reglementarea acestuia care are functiunea agricola - alai si cal de circulele agricole, cu functiunea de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari - comert si completata Zona teren cu functiunea de comert si aglomerare, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 285 / 2024, din domeniul privat Zona terenuri agricole-avale din extravilan - domeniul privat Zona terenuri agricole-avale din extravilan - domeniul public Zona terenuri destinate circulei carosabile principale - domeniul public Zona terenuri destinate accedimentelor stradală - domeniul public Zona terenuri destinate spatiilor verzi, izvoare si adiacente publice	

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA ZONA STUDIATA		S = 39984.00 mp S = 200000.00 mp	Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU JULIAN	Proiect Nr.: 801 / 2024
SPECIFICATIE TEHNICA		Scara: 1:1000	Titlu Proiect: 23/12/2024	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Desenat: Teh. Pr. CAD, Bruleu Cosmin Virgil	Data: 2024	



ANEXA 4 LA
HOTARAREA NR. 176 DIN



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Extravilare Municipiului Focsani, zona 18, parcele P2
P23, P28. Nr. cad. 54344, județul Vrancea

U02.1 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
- Posibilitate de mobilitate urba



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**

[illegible]

SITUAȚIA FUNCȚIONALĂ		SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
ZONE FUNCȚIONALE		Suprafața m ²	Procent din suprafața totală, %	Suprafața m ²	Procent din suprafața totală, %
Terenuri cu funcțiune agricolă-invaldă, situație existentă		37523,00m ²	94,85%	0,00m ²	0,00%
Terenuri cu funcțiune destinată drumurilor în proprietate agricolă, situație existentă		2061,00m ²	5,15%	0,00m ²	0,00%
Clădiri destinate funcțiunii de odihnă, existență		0,00m ²	0,00%	13594,00m ²	33,60%
Spații de depozitare - Cămin pentru tineri - Zona 1		0,00m ²	0,00%	26791,00m ²	66,80%
Alei carosabile, alei pietonale, poduri - Zona 1		0,00m ²	0,00%	598,84m ²	1,49%
Parcări, locuri de parcare publice ecologice - Zona 1		0,00m ²	0,00%	1999,00m ²	5,00%
Spații verzi amenajate public - Zona 1		0,00m ²	0,00%	2199,74m ²	5,53%
Alei carosabile, acoperimente și poduri străzilor pietonale - Zona 1		0,00m ²	0,00%	599,74m ²	1,49%
Spații verzi propuse - Zona 2		0,00m ²	0,00%	599,74m ²	1,49%
Terenuri agricole - Zona 2		0,00m ²	0,00%	599,74m ²	1,49%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Funcționalități restricții:

Limita edificabilă cu zone pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (scolare, medicale, parcuri, spații verzi, platforme publice ecologice, rețea edilitară și dotări complementare)

Zone între limita de proprietate și limita edificabilă propuse de amenajări cu AEL carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, platforme publice ecologice, rețea edilitară și alte dotări complementare

Aliniament străzilor cu zona de desfășurare de construcții, înălțimea de 30.00m față de zona de dezvoltare național D42-E86 (conform O.G. 43/1997, art.47, pct.1, completată prin Legea nr. 198/2011)

2. Funcționalități acces:

Circulație carosabilă și parcare

Circulație pietonală

Acces auto / țesut auto

Acces pietonal

3. Parametrii de urbanism

Conținut, prețuri servicii și depozitare (Com + Preț serv. + Dep. - Zone 1)

P.O.T. maxim admisibil propus

C.U.T. maxim admisibil propus

8.00

4. Sistem de limitare maxim admisibil și minim admisibil urbanistic

Conținut, prețuri servicii și depozitare (Com + Preț serv. + Dep. - Zone 1)

P.H. max. admisibil propus

P.H. max. admisibil propus

8.00m

5. Funcționalități terenurilor / construcțiilor din zona studiului - zonificare funcțională

Limita zonei studiate

Limita terenului care a generat P.U.Z.

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Limita de proprietate ale terenurilor evidențiate în zona studiată

Zona cu funcțiune propusă prin noile reglementări din actualele documentații de urbanism zonale - se propune atragere teren în intravilan și reglementarea aceluiași din funcțiune agricolă-anulul cal de circulație agricole, în funcțiune de comerț, amenajări servicii și depozitare cu dotări complementare (Com + Preț serv. + Dep. - Zona 1) - domeniul privat

Zona cu funcțiuni propusă prin noile reglementări din actualele documentații de urbanism zonale - porțiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propune reglementari noi pentru a deservi funcțiuni de circulație rutieră, acostamenturi străzilor, rigole străzilor și spații verzi - Circ. Z. domeniul privat

Zona teren cu funcțiune de comerț și agromont, reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 28/1998 din domeniul privat

Zona terenuri agricole - arabile din extravilan - domeniul privat

Zona terenuri agricole - livezi din extravilan - domeniul privat

Zona terenuri destinate circulației carosabile principale - domeniul public

Zona terenuri destinate circulației carosabile, drumuri în exploatare agricolă - domeniul public

Zona terenuri destinate acostamentelor străzilor - domeniul public

Rigole străzilor din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

Acostament străzilor din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

Ale carosabile din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

Ali pietonale din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

Dotări comex din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

Bolți verzi și plantări din domeniul privat - teren generator de P.U.Z.

C. Utilitati:

- pod forestal
- BV bazin vidanabil

FUNCTIUNI PROPUSE PORN NOILE REGULAMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA IP.U.Z.

Funciuni de baza permise prin noile regulamntari din P.U.Z.

Funciuni pentru constructii, prestari servicii si depozitare cu dotari complete si complementare (Com.-Proctserv.+Dep.
Zona 1)

- b) Funciune destinata circulului rutier, a scotamentelor strada, rigole stradale si spatii verzi (Cih rut.- Zona 2)

Funciuni conexa permise prin noile regulamntari din P.U.Z.

- a) Sistematiela vegetala, taramisamente (scuturile de hidicare sau coborare ale solului nu au voie sa absoaba vegetatiile
din zona sau altele de apstin sau sa vor avea pentru orice alte activitati vizibile si conform legatilor in vigoare;
- b) Construcii imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrata a lotului de teren generator de P.U.Z., inclusiv separari
intre zonele functiunii din aceeai parcel;
- c) Amenajarea de spatii verzi si plantate (conform H.G. 525/1996 100-8.00% din suprafata de teren);
- d) Amenajarea staliilor caravaneli si a spatiilor de parcare superioare pentru noile investitii;
- e) Amenajarea accesului strazii;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SOLUTIE DE ZONIFICARE PROPUISA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

Soluţiune la fel ca teren generator de P.U.Z. - S-336/04 depozitare (comp. de zonificări în
Zona 2 - Circulaţie rutieră + Depozitare (Com.-Prest.serv.+Dep.)
Zona 2 - Circulaţie rutieră + Depozitare

S- 3716S.00ing
N.B.C.A. 1
B.C.A.

Stamen Ciprian Y
NEACU C

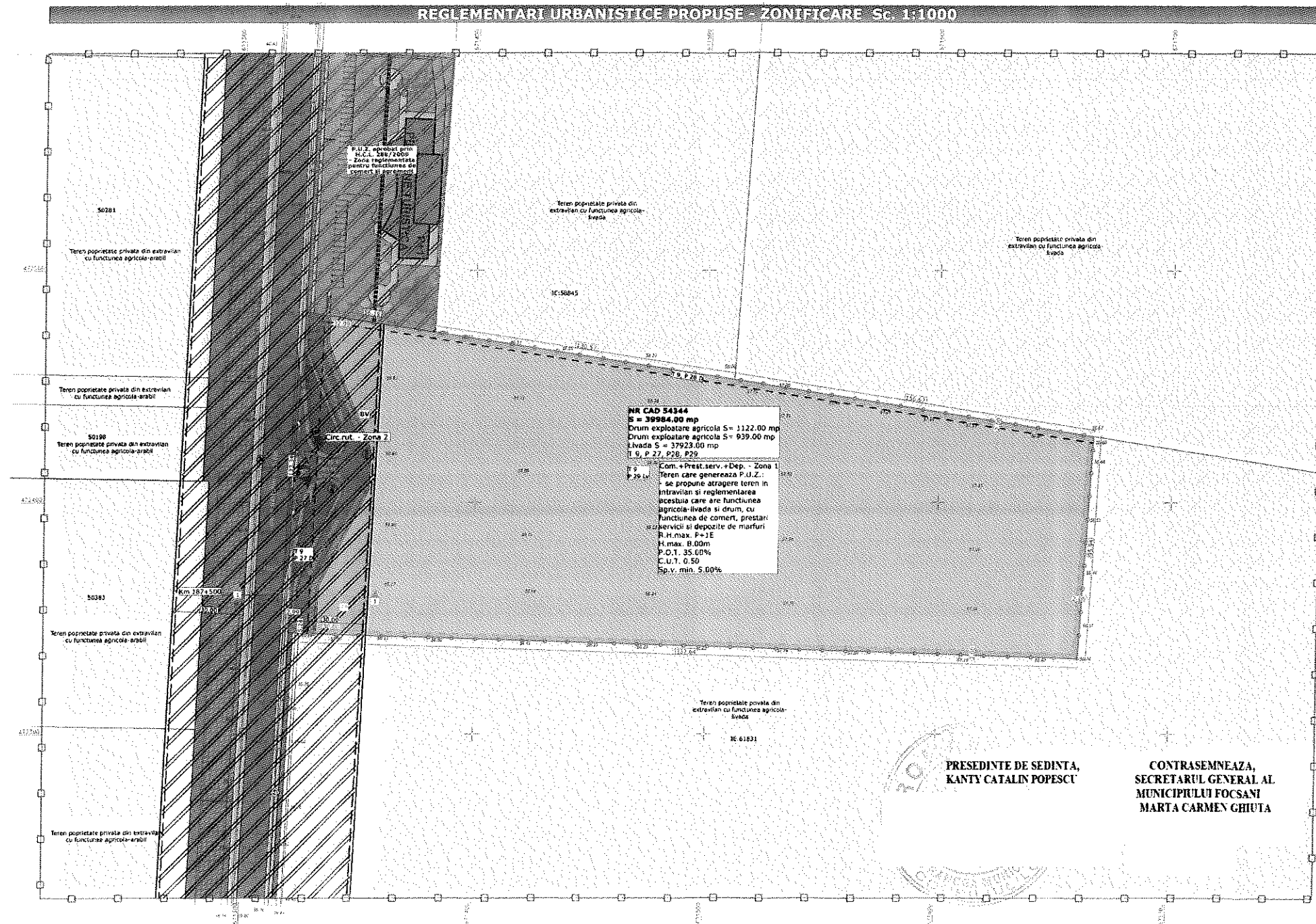
[illegible][illegible]



ANEXA 14
HOTARAREA NR. 156 DIN
2021



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
KANTY CATALIN POPESCU**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**

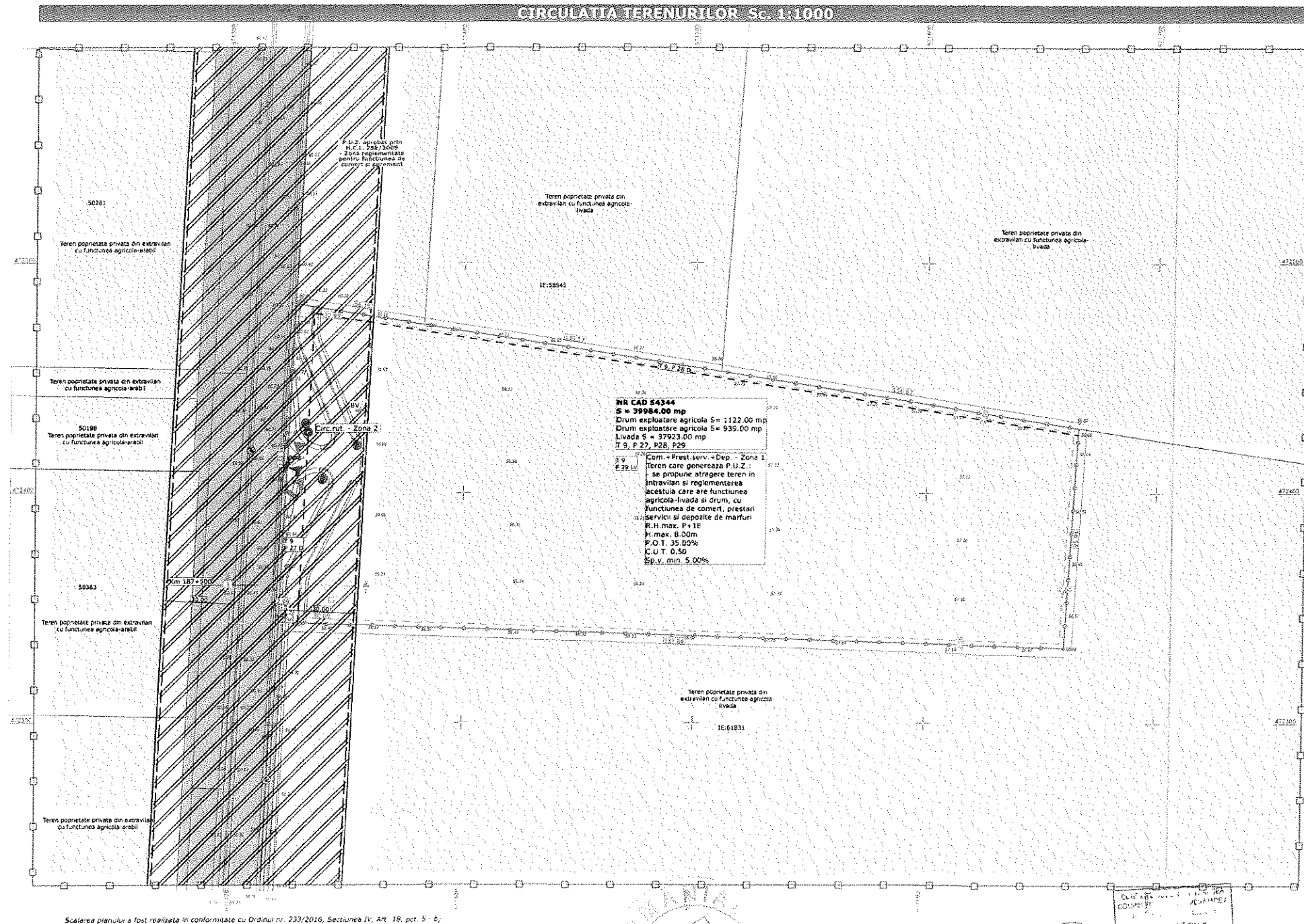
Scalarea planului a fost realizată în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Secțiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b)

[illegible]

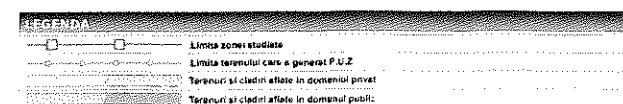
ANALIZA DE SITUATIA FINANTEI TERENURILOR AGRIKOLE SI AGRICOLII					
ZONA DE FUNCTIONARE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
		Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren cu functiune agricola (pasa, situatie existenta)		37923.00mc	94.85%	0.00mc	0.00%
Terenuri cu functiune destinate drumurilor in scopul dezvoltarii si aluziei existenta		2083.00mc	5.15%	0.00mc	0.00%
Cladiri destinate functiunii de comert (pazii, servicii agricole - "Zona 1"		0.00mc	0.00%	13934.00mc	35.00%
Alte constructii, platforme agricole, C.A.P. personale propuse - "Zona 1"		0.00mc	0.00%	20391.68mc	52.00%
Drumuri comunale (platforme publice ecologice) - "Zona 1"		0.00mc	0.00%	399.84mc	1.00%
Spatii verzi amenajate propuse - "Zona 1"		0.00mc	0.00%	1999.25mc	5.00%
Alte constructii, acostamente si rigole stradale propuse - "Zona 1"		0.00mc	0.00%	2399.12mc	6.00%
Spatii verzi propuse - "Zona 2"		0.00mc	0.00%	599.76mc	1.50%
Alte constructii, acostamente si rigole stradale propuse - "Zona 2"		0.00mc	0.00%	299.12mc	0.75%

-  DRUM CU PRIORITATE
 LA DREAPTA
 OCULUI LA DREAPTA SAU LA STANGA
 OCULUI
 OPRIRE
 ACCESUL INTERZIS
 INTERZES A VIRA LA STANGA
 BALIZA DIRECTIONALA CARE INDICA
 OCULUI
 OBSTACOLUL IN PRIN
 DREAPTA

SUPRAFAȚA TEREN CAR: 1.000.000 m² P.U.Z SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA		S = 385640 m² S = 3000900 m²			
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. : R 166070797, Tel. 0237/252 171		Beneficiar:		ISTUDIU DE CĂMIN SI GOLEANU IULIA	
				Project Nr.:	
				Bu / 2024	
SPECIFICATIE:		NUME:		SENZUR:	
SPE PROIECT:		Art. 6, Codul de Urbanism		1.1000	
PROIECTAT:		Art. 6, Codul de Urbanism		1.200	
desenat de:		Ing. P. CAD.		2024	
Titlu Proiect:		Atașare teren in studiu in terenul de cămin la destinația de cămin în zona de dezvoltare urbană		Faza:	
Scara:		1:1000		P.1. 2.	
Data:		2024		Planșă:	
Titlu Planșă:		REGLEMENTAREA URBANISTICĂ SI SEMNALIZAREA RUTIERĂ		102.2	

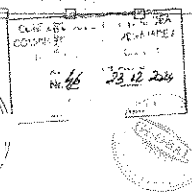


Scalarea planului a fost realizata in conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, Sectiunea IV, Art. 18, pct. 5 - b;



PRESEDINTE DE SEDINTA
KANTY CATALIN POPESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTIA CARMEN GHILITA



SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.	S = 39984.00mp	Beneficiar:	STUDOR GINA SI	Proiect Nr.:	861 / 2024
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 200000.00mp		GOLEANU IULIAN		
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani					
C.U.I. - R 16687079 Tel: 0237.232.177					
SPECIFICATIE NOME	SEHNAT/RA				
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu					
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu					
DESINAT: Teh. Pr. CAD: Sechie Cosmin Varga					
Scara: 1:1000					
Data: 2024					
Titlu Plan: CIRCULATIA TERENURILOR					
Plan: U03.0					

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 10 LA
HOTARAREA NR. 132 DIN
2025



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatie de comert, prestari servicii si depozitare
- Extravilan Municipiul Focsani, cartea T8, parcelele P27, P28, P29, Nr. cad. 54344, Judetul Vrancea

U04 REGLEMENTARI EDILITARE

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

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
1. Limita edificabila si constructiilor	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (azi, carcasele si pietoni, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele edilitare si dotari complementare)
2. Zona intre limita de proprietate si limita edificabila	Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajarea cu altele carosabile si pietoni, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele edilitare si altele dotari complementare
3. Aliniamentul stradal	Aliniament stradal cu zona de retragere de constructii, retragere de 30.00m fata de zona de pro. si grupul national D12-200 (conform O.U. 48/1987, art.17, par.1, completat prin Legea nr. 198/2015)
4. Circulatia si accesul	Circulatie carosabila si parcaje Circulatie pietonala Acces auto / iesire auto Acces pietoni
5. Indicatorii de urbanism	Comert, prestari servicii si depozitare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 % C.U.T. maxim admisibil propus 0.50 R.H.max. inaltimii maxime admise si maxime maxime admise P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 % R.H.max. admisibil propus 0.50 H.max. admisibil propus 8.00m
6. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala	Limita zonei studiate Limita terenurilor care a generat P.U.Z. Limita de proprietate ale terenurilor evidentiate in zona studiata Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zon - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-ara cal de circulatie agricole, in functiune de comert, prestari servicii si depozitare cu dotari complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1) - domeniu privat Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zon - se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia din functiune agricola-ara cal de circulatie rutiera, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi - Cir.rut. Zi domeniu privat Zona teren cu functiunea de comert si amenajare, reglementata prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 2006 din domeniul privat Zona terenuri agricole-ara din extravilan - domeniu privat Zona terenuri agricole-livada din extravilan - domeniu privat Zona terenuri destinate circulatiei carosabile principale - domeniu public Zona terenuri destinate circulatiei carosabile, drumuri in exploatare agricole - domeniu public Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniu public Zona terenuri destinate spatilor verzi, iziare stradale - domeniu public

LEGENDA - Utilitati
PF Pui forat, propus in incinta
Retea de apa rece, propusa in incinta, PE80 PE80, Pn10 bar;
Retea de incinta - canalizare propusa, PVC-KG Dn 200mm;
Bazin etans septie - vidanjabil, ape uzate menajere, Propus
Cv Camine de canalizare propuse in incinta proprietatii
Retea curent electric - propusa

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)
Fundament de baza pentru noile reglementari din P.U.Z.
- a) Functiune pentru comert, prestari servicii si depozitare cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.+Dep. - Zona 1)
- b) Functiune destinata circulatiei rutiere, acostamente stradale, rigole stradale si spatii verzi (Cir.rut. - Zona 2)
- c) Sistemare verticala, terasamente (solutia de ridicare sau coborare a solului nu din voie sa afecteze vecinatate dupa cat se vor crea scuturi de sprijin sau se vor crea pentru a stabili solutii de incalzire si aerisire in vecinatate);
- d) Construire imprejurii definitive sau provizorii, perimetrul a totului de teren generat de P.U.Z., inclusiv separe intre zonele functionale din aceeași parcola;
- e) Amenajare de spatii verzi si plantate (conform H.G. 526/1996 2.00-5.00% din suprafata de teren);
- f) Amenajarea altele carosabile si e spatilor de parcare, suprafata pentru noua constructii;
- g) Amenajarea retelei si echipamentelor edilitare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
KANTY CATALIN POPESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 39984.00 mp S = 200000.00 mp
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237/232 777	Beneficiari: ISTUDOR GINA SI GOLEANU IULIAN
Proiect Nr.: 861 / 2024	
SPECIFICATIE: NUME SEMNATURA	Scara: Titlu Proiect - Atragere teren in intravilan in vederea construirii de cladiri cu destinatie de comert, prestari servicii si depozitare
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	1:1000
PROIECTAT: Ing. I. Cosmache	Data: Titlu Planșă
	REGLEMENTARI EDILITARE

