



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 112159/12.11.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire locuințe colective**» - municipiul Focșani, str. Slt. Al. Grigore Ionescu, număr cadastral 62265, T. 37, P. 2321, pe terenul în suprafață de 932 mp (din acte), 949 mp (suprafață măsurată).

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. 112159/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire locuințe colective**» - municipiul Focșani, str. Slt. Al. Grigore Ionescu, număr cadastral 62265, T. 37, P. 2321, pe terenul în suprafață de 932 mp (din acte), 949 mp (suprafață măsurată), referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 119395/03.12.2021, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. **119429/03.12.2021**;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 119387/03.12.2021;

- având în vedere cererea societății AUTO ZBR SRL prin Vrabie Bogdan, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 109943/08.11.2021,

- având în vedere cererile nr. 38666/13.04.2021 a petenților: Dragomir Virgil, Danielescu Daniela Doina, Simion Ioan, Stoian Ciupilan Ioan, 92260/05.10.2021 a domnului Dragomir Virgil, 108832/05.11.2021 a doamnei Danielescu Daniela Doina și 92457/24.09.2021 a domnului Stoian Ciupilan Ioan.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism Aviz nr. 9 din 23.11.2021 și Certificatul de urbanism nr. 140/10.02.2021;

- văzând avizul 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 Ordonanță 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. 112159/12.11.2021 privind documentația P.U.Z. « **Construire locuințe colective**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal « **Construire locuințe colective** » - municipiul Focșani, str. Slt. Al. Grigore Ionescu, număr cadastral 62265, T. 37, P. 2321, pe terenul în suprafață de 932 mp (din acte), 949 mp (suprafață măsurată), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019.

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform Anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și Anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, societății AUTO ZBR SRL prin reprezentant Vrabie Bogdan, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LIVIU – GEORGE MACOVEI**

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

**Municipiul Focșani, 15 iunie 2022
Nr. 170**



Nr. 112159/12.11.2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE"

municipiul Focșani, str. Slt. Al. Grigore Ionescu nr. 2, număr cadastral 62265, T. 37, P. 2321, pe terenul în suprafață de 932 mp (din acte), 949 mp (suprafață măsurată).

Având în vedere solicitarea făcută de S.C. Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al proiectului Plan Urbanistic Zonal **"Construire locuințe colective"**, ce se va realiza în județul Vrancea, str. Slt. Al. Grigore Ionescu nr. 2, număr cadastral 62265, T. 37, P. 2321, pe terenul în suprafață de 932 mp (din acte), 949 mp (suprafață măsurată), beneficiar: Auto Zbr SRL prin Vrabie Bogdan, 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. **"Construire locuințe colective"** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 140/10.02.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 16 (74180) din 21.09.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 29894/22.03.2021 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 92268/23.09.2021. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 31390/24.03.2021 și nr. 93557/28.09.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 25.03.2021 – 26.04.2021 (model panou 1) și 30.09.2021 – 29.10.2021 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 22.03.2021 (model 1) și 24.09.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 22.03.2021 – 15.04.2021 (panou 1) și 24.09.2021 – 18.10.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 25.03.2021 – 12.11.2021, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. **"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE"**.

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





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



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 adresa înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 38666/13.04.2021 au fost transmise de către vecinii imobilului propus a fi reglementat observații cu privire la intenția de elaborare a documentației, și anume:

- "În zonă există doar locuințe individuale, cu regim P și P+M. Prin construirea unei locuințe colective se perturbă în mod grav intimitatea și confortul general, privind aerisirea și însorirea/umbrirea, distanțele de siguranță".
- "Locuințele colective au efect negativ și asupra valorii proprietății, valoare ce este dată tocmai de argumente precum: intimitate, liniște, spațiul verde, emisie redusă de noxe, confort general".
- "Spațiul verde este diminuat la minim. Pentru construirea unei locuințe colective propuse, din cei aproximativ 900 mp teren (ce de fapt erau destinați construcției unei locuințe individuale și restul de spații verzi), se ocupă 35 % din teren pentru construire, 55% alei/parcare și mai puțin de 10% spații verzi."
- "Locul de joacă pentru copii este greșit dimensionat și amplasat, foarte aproape de vecinătatea cu locuințele individuale. Cât privește apropierea de locuințele individuale, apare clar că poluarea cu zgomot va perturba confortul zonal."
- "Privitor la parcuri, și acestea sunt greșit dimensionate și prioritizate, depășind în mod nefondat suprafața destinată spațiilor verzi....."

Aceste observații au fost transmise atât elaboratorului documentației P.U.Z. "Construire locuințe colective" cât și discutate în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. Elaboratorul documentației, prin adresa nr. 80899/23.08.2021 a transmis argumentarea din punct de vedere tehnic a soluției urbanistice propuse. În urma analizării documentației și a observațiilor prezentate, ce nu au putut fi susținute din punct de vedere al legislației în vigoare, membrii comisiei au votat investiția ca fiind oportună.

După avizarea documentației în C.T.A.T.U au mai fost înregistrate la Primăria municipiului Focșani observații din partea vecinilor cu privire la intenția de elaborare a documentației "Construire locuințe colective".

Astfel, în baza celor prezentate, 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

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

RI/2EX



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LIVIU - GEORGE MACOVEI



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA SLT. AL. GRIGORE IONESCU, NR.2,
TARLA T37, PARCELA P2321, NR. CAD. 62265 (INTRAVILAN), JUDETUL
VRANCEA

DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA:

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi din Municipiul Focsani.;

- 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 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 juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;

- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

3.2. Presentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani - UTR 28, LI 28a, in subzona existenta de locuinte individuale si functiuni complementare.

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

- reglementare la subzona destinata locuintelor individuale cu zona pentru locuinte colective si servicii complementare ale acestora pentru incinta in suprafata de 932.00mp.

Zona studiata are suprafata de 16500.00 mp, iar interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil si pietonal din Strada Slt. Al. Grigore Ionescu, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 932.00mp, este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Slt. Al. Grigore Ionescu, Nr.2, tarla T37, parcela P2321, Nr. cad. 62265 (intravilan), judetul Vrancea.

Terenul este liber de constructii, are o morfologie simpla, fara pante semnificative.

Cotele carosabilului din strada invecinate, respectiv strada Slt. Al. Grigore Ionescu, sunt aproximativ aceleasi cu terenul care a generat PUZ.

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

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

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

In cadrul zonei studiate sunt prezente terenuri / cladiri proprietati private - locuinte individuale, cladiri locuinte colective P+2E si P+3E si mai avem terenuri / cladiri proprietati private - societati comerciale.

Prin realizarea noii investitii se va asigura ca se vor respecta conditiile de protejare a mediului in zona studiata.

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

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

Dupa caz, se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile si retelele edilitare, creandu-se zone cu restrictii de construit, sau dupa caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 507 / 15.04.2021 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D.,

iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia in vigoare.

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

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

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

6.3. 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..

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces peștonal corespunzător importanței și destinației construcției.
Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z..

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

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

8.2. Regim de înălțime

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

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

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

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

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

8.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

9.2. Spații verzi și plantate

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

Se 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 în zona rezidențială și de dotări.

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

9.3. Împrejmuiri

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

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

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

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

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

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

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

1. GENERALITATI.

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Subzona existenta de locuinte individuale si functiuni complementare la care se propune reglementare cu zona de locuinte colective si servicii complementare ale acestora.

1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicatie rutiere (accese, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- loc de joaca pentru copii;
- platforma europubele ecologice;
- zone verzi de protectie.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZARILE PERMISE:

- activitati specifice subzonei pentru locuinte individuale si dotari complementare cu reglementari pentru zona de locuinte colective si dotari complementare;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

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

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
 - respectarea regimului de aliniere stabilit;
 - Respectarea zonei de protectie conform normelor:
- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.
- Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

2.3. UTILIZARI INTERZISE:

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

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

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noii constructii se va realiza cu restrictii fata de vecinatati si aliniamentul stradal. Aceste retrageri vor fi dictate de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se invecineaza cu anumite cladiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor si codul civil. Aceste date se regasesc si in plansa U2-Reglementari.

3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul prentre si stingere a incendiilor NP118.

Constructiile vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Terenul care a generat P.U.Z. este liber de constructii.

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

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

Conform R.G.U. al P.U.G. Focsani, distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2, jumatare din inaltimea la comisa constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00m.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumul public in incinta studiata, de unde mai departe circulatia va fi dirijata printr-o alee carosabila marginita de trotuar pietonal si parcare auto care vor crea un circuit de comunicare intre incinta studiata si strada Slt. Al. Grigore Ionescu.

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

Prin solutia de amenajare aleasa, trebuie sa se asigure o circulatie fluanta pentru toti participantii la trafic.

3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona prin bransarea si racordarea la retelelor aflate in imediata apropiere.

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

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

Indici propusi:

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	INALTIMEA LA CORNISA	P.O.T. %,	C.U.T.
Bloc locuinte colective	P+2E	10.50m	35.00%,	1.05

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

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

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 si HCL 345/2019.

Pentru cladirea cu destinatia de locuinte colective propuse de realizat se propune amenajarea a unei platforme supraterane cu un numar de 16 locuri de parcare din care doua dintre locurile de parcare vor fi in sistem Klaus.

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

Suprafata totala de spatii verzi propuse pe terenul care a generat PUZ va fi de S=157.99mp (16.96%).

3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Pentru constructia propusa de realizat, regimul de inaltime urmeaza sa fie maxim P+2E, iar inaltimea pana la cornisa va fi de maxim 10.50m.

3.11. IMPREJMUIRI:

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

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

4.0. CONCLUZII:

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

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

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,
LIVIU - GEORGHE MACOVEI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA
HOTARAREA NR. 170 DIN
2022



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z.
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
COLECTIVE P+2E
Municipiul Focsani, Strada Sit. Al. Grigore Ionescu, Nr.2, tarla T37, parcela P2321, Nr. cad. 62265 (intravilan), judetul Vrancea
U2 **REGLEMENTARI**



PRESEDINTE DE SEDINTA,
LIVIU - GEORGE MACOVEI



Sectionea 1 - 1

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



1. Edificatii:	
	Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare, alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, platforma suprapunută
	Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajare cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
Aliniament stradal față de strada Sit. Al. Grigore Ionescu	
2. Circulații și acces:	
	Circulație carosabilă și parcare
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T.	35.00%
C.U.T.	1.05
4. Regim de înălțime:	
R.Hmax. locuințe colective = P+2E; Hmax. cornișă = 10.50 m	
5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zonă:	
	Limita zonei studiate
	Teren care a generat P.U.Z.
	PROPUNERE CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE P+2E
	Terenuri proprietăți private / locuințe individuale
	Terenuri și clădiri locuințe colective
	Terenuri și clădiri deținute de societăți comerciale
	Circulație carosabilă și parcare
	Circulație pietonală
	Spații verzi
6. Utilități:	
	CVC - canal de vizitare bransament general canalizare
	canal de vizitare bransament și apometru general apă potabilă
	rigola cu grilaj
	separator hidrocarburi
	gura de scurgere stradală, ape pluviale

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri arabile nefolosite	932.00mp	5.65%	0.00mp	0.00%
Zone terenuri / cladiri deținute de societăți comerciale	757.30mp	4.59%	757.30mp	4.59%
Zone terenuri / cladiri locuințe colective	1525.07mp	9.24%	2457.07mp	14.89%
Zone terenuri / cladiri locuințe individuale	6510.51mp	39.46%	6510.51mp	39.46%
Zone circulație carosabilă	2540.94mp	15.40%	2591.49mp	15.71%
Zone circulație pietonală	1836.58mp	11.13%	1836.58mp	11.13%
Zone spații verzi	2397.60mp	14.53%	2347.05mp	14.22%
TOTAL ZONA STUDIATA	16500.00mp	100.00%	16500.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Spații verzi neamenajate (teren arabile)	932.00	100.00%	0.00mp	0.00%
Bloc locuințe colective P+2E	0.00%	0.00%	300.76	32.27%
Loc de joacă (spațiu verde amenajat)	0.00%	0.00%	50.00	5.36%
Platforma europubele	0.00%	0.00%	1.83	0.20%
Aleii carosabile	0.00%	0.00%	366.49	39.32%
Aleii pietonale	0.00%	0.00%	54.91	5.89%
Spații verzi amenajate	0.00%	0.00%	157.99	16.96%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	932.00mp	100.00%	932.00mp	100.00%

Municipiul Focsani, Strada Sit. Al. Grigore Ionescu, Nr.2, tarla T37, parcela P2321, Nr. cad. 62265 (intravilan), judetul Vrancea
Suprafata teren care genereaza P.U.Z.=932.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 16 500.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Proiect Nr.:
	S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. AUTO ZBR S.R.L. reprezentata prin Vrabie Bogdan	655 / 2021
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Municipiul Focsani, Strada Sit. Al. Grigore Ionescu, Nr.2, tarla T37, parcela P2321, Nr. cad. 62265 (intravilan), judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Date:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI	Plansa
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		09.2021		U2