



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOÇȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m² (suprafață măsurată 59 041 m²)

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m² (suprafață măsurată 59 041 m²), referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 9540/30.01.2023, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 9605/30.01.2023;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 9317/27.01.2023;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația PUZ: "Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii", a societății Gemina Servexim SRL prin Pașalău Gelu, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 127289/12.12.2022;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 01 din 26.01.2023, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 258 din 25.02.2022, emis de către Primăria Municipiului Focșani;

- 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. 2726/10.01.2023 privind documentația P.U.Z: «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**» - municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 66208, pe terenul în suprafață de 58 852 m² (suprafață măsurată 59 041 m²), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări), nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), 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 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări) și nr. 6 (Reglementări Urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 7 (Circulația Terenurilor) și nr. 8 (Reglementări Edilitare), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii**».

Art.5. Cu data aprobării hotărârii, se abrogă Hotărârea de Consiliu Local nr. 320/27 noiembrie 2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ”Centru Comercial – Moll” – Calea Moldovei DN 2 KM 185+235 Focșani și Hotărârea de Consiliu Local nr. 92/222 din 28 septembrie 2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ”Supermarket Interex DN 2 – Calea Moldovei, Focșani”.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Gemina Servexim prin reprezentant Pașalau Gelu Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor,

serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acestora prin Direcția arhitectului șef.

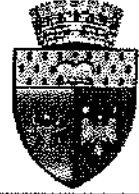
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTĂRĂREA NR. 89 DIN
2023



Nr. 2726/ 10.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii"
municipiul Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, număr cadastral 62208, pe
terenul în suprafață de 58 852 m²(suprafață măsurată 59.041 m²)

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Pașalau Gelu, în calitate de reprezentant al societății Gemina Servexim SRL, beneficiar al documentației de Plan Urbanistic Zonal "Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii", ce se va realiza în județul Vrancea, municipiului Focșani, str. Calea Moldovei nr. 37, pe terenul în suprafață de 58 852 m² (suprafață măsurată 59.041 m²), elaborator Global Proiect SRL, 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. "Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 258/25.02.2022 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 6 din 08.07.2022, 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 societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației, anunțul privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zona (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 26788/15.03.2022, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 77683/02.08.2022. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 29310/21.03.2022 și nr. 78707/04.08.2022. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 22.03.2022 – 22.04.2022 (model panou 1) și 08.08.2022 – 08.09.2022 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 15.03.2022 (model 1) și 02.08.2022 (model 2) iar perioada afișării a fost 15.03.2022 – 08.04.2022 (panou 1) și 02.08.2022– 26.08.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



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





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI

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



În perioada 22.03.2022 - 06.01.2023, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Întocmire PUZ pentru colective P+9E, spații comerciale și de servicii".

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 215 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



REGULAMENT DE URBANISM

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII
COMERCIALE SI DE SERVICII**

**MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA COMISIA CENTRALA, NR. 80A, T29,
P134/1, P137/1, P139, P147/1, P135/1, P138/3, P138/4, P144.
P139/1, NR. CAD. 66208/N, 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:

- Planul de Mobilare Urbana Durabila al Municipiului Focsani, revizuit din septembrie 2017;
- Regulament Local de Urbanism din 06 2012;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- 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 urbanismul, 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 ;
- HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte so spatii comerciale din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- 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.:

- PUD- Centru comercial- MOLL" -Calea Moldovei DN2 Km 185+235 Focsani" aprobat prin H.C.L. nr. 320 din 27.11.2007
- P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO SI LUCRARI TEHNICO EDILITARE AFERENTE", BENEFICIAR: SC DEDEMAN SA, ELABORATOR: SC GLOBAL PROIECT SRL, ADRESA: FOCSANI, INTRAVILAN, CALEA MOLDOVEI, T.30, P.156/1, 156/9, NR. CAD. 60747. Aprobat prin HCL 241 din 29.06.2017.
- Resistemizarea infrastructurii de transport la nivelul Municipiului Focsani in vederea cresterii atractivitatii si accesibilitatii deplasarilor cu transportul public, cu bicicleta si pietonale.

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 realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenului, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studlului, 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.

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

- mentinerea ca functiune principala in zona studiata, la care se doreste reglementarea cu zona destinata locuintelor colective cu spatii comerciale si prestri servicii la parter, cu regim de inaltime maxim P+9E, cu dotari conexe si complementare pentru incinta in suprafata de 262665.00mp.

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

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

Sistematizarea 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 amenajata pe alocuri cu terenuri agricole, iar in rest cu zone destinate comerului.

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

Raportul mediu natural-mediu antropocentric 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, etc..

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 menajere.

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

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

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se 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 retele de distributie se vor proteja prin instituirea:

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutiile 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 compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitariile intimplatoare ale gunoierului, 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 urmări corelarea orelor de depozitare și orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, ca apoi să se aducă îmbunătățiri, prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse de realizat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regăsi și în planul de U02-Reglementări urbanistice-Zonificare.

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. 258 din 25.02.2022 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 distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Focșani, în conformitate cu legislația în vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei. Practic, P.O.T. arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară.

2.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea și a condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform R.G.U..

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face și conform R.G.U..

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

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

2.7.2. 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..

2.7.3. 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.

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 ale locuințelor colective și ale spațiilor comerciale propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din H.C.L. 345/2019.

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 construcției, conform R.G.U..

În același timp se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate, care vor deservi atât spațiile comerciale, cât și locuințele colective, iar aceste noi reglementări vor respecta prescripțiile din H.G. 525/1996.

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 și zone verzi de protecție.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile din R.G.U. Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de maxim 0.60 m, iar cea superioară până la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2.20m, din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de dorința beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat P.U.Z. către străzile învecinate, respectiv drumul național DN2-E85 și posibilitatea căii de acces (drum secundar) aflată pe latura de vest.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.20m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de forma 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. GENERALITATI

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 mixtă, comerț și agricultură, la care se propun noi funcțiuni cu destinație mixtă de locuințe colective cu spații comerciale la parter și prestări servicii, cu regim maxim de înălțime P+9E.

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 UNITATILOR SI SUBUNITATILOR 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 baza permise prin noile reglementări din P.U.Z.**

- a) Funcțiune cu destinație mixtă - locuințe colective cu spații comerciale și prestări servicii la parter (servicii de proiectare, servicii notariale, servicii de turism, servicii de traducere, servicii de cazare, servicii de alimentație publică și alte tipuri de prestări servicii similare), cu regimul maxim de înălțime P+9E;

- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**

- a) Sistemă 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 împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
- c) Reamenajare de spații verzi și plantate;
- d) Reamenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supraterane pentru noile investiții;
- e) Reamenajare accesă stradale auto și pietonal, care au fost aprobate și utilizate în etape anterioare;
- f) Reamenajare de rețele și echipamente edilitare;
- g) Pentru porțiunea de teren care se învecinează cu DN2-E85, există un proiect aprobat denumit "Planul de Mobilare Urbana Durabilă al Municipiului Focșani propune pentru această zonă, resistemăzarea infrastructurii de transport în vederea creșterii atractivității și accesibilității deplasărilor cu transportul public, cu bicicleta și pietonale". Această soluție poate fi acceptată în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.), deoarece momentan nu este realizată tema de proiectare și nu se știe cu exactitate ce impact va avea proiectul de modernizare a infrastructurii urbane, față de terenul generator de P.U.Z..

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 construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețelelor edilitare.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCȚIUNI INTERZISE:

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însoțire minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare, afectează desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor construcții se va realiza cu restricții față de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictată de limita de edificabil care este variabilă în funcție de fiecare latură a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se învecinează cu anumite clădiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de însoțire, retrageri din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor N.P.118 și Codul Civil. Aceste date se regăsesc și în planșa U2-Reglementări urbanistice - Zonificare.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studiul de însoțire, normativul de prevenire și stingere a incendiilor N.P.118.



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

Imobilul generator de P.U.Z. este compus din teren in suprafata de 58852.00mp si constructiile C1-SUPERMARKET in suprafata construita la sol de 4285.00mp si C2-Punct Termic in suprafata construita la sol de 18.00mp. Imobilul este situat pe strada Comisia Centrala nr. 80A si este proprietatea privata a S.C. Gemina Servexim S.R.L., conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 5241/24.01.2022.

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

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Accesul pe terenul studiat din actuala documentatia de urbanism zonala, se va face in continuare, in mod organizat, conform celor doua intersectii realizate pentru vechea functiune de comert (supermarket Interex), din latura de nord a terenului, din drumul national DN2-E85. Drum care face legatura mai departe cu zona studziata, cu restul localitatii si cu alte orase si regiuni ale Romaniei.

Starea carosabilului pe drumul national DN2-E85 este buna, aceasta fiind amenajata cu doua benzi de circulatie pe sens.

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

Se propun noi reglementari care vizeaza reamenajarea cailor de circulatie auto si pietonale existente din incinta, pentru a deservi noilor functiuni propuse. Toate caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat in 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 noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor colective si ale spatiilor comerciale propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila incadrul prezentei documentatii de urbanism zonale, este propusa a fi P+9E. Iar inaltimea maxima admisibila este propusa a fi 28.00m



ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

9.4. Se interzic imitatiile stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatiile 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 reevaluarea bransamentelor existente la retelele edilitare din zona, pentru a deservi noilor functiuni propuse si completarea lor cu cele inexistente in acest moment.

Alimentarea cu apa potabila

Pe terenul care a generat P.U.Z., in acest moment exista un camin cu put forat, care a functionat pe perioada cat supermarketul Interex a fost activ. Deoarece debitul de apa nu a fost calculat pentru a face fata noilor cerinte si datorita pozitiei defavorabile pe care caminul cu put forat o are in acest moment, se propune renuntarea la acesta si anulara lui definitiv.

Pe partea nordica a terenului care a generat P.U.Z., pe marginea intersectiei cu sens giratoriu din drumul national DN2-E85, se afla reseaua magistrala de alimentare cu apa potabila a municipiului Focsani. Se propune extinderea retelei de apa potabila, din intersectie pana in fata terenului care a generat PUZ. Pozitia extinderii de retea se va propune pe marginea drumului national, pozat ingropat, pe domeniul public, iar aprobarea si executia acesteia se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente si camine cu apometre pentru fiecare obiectiv in parte.

Retea de canalizare a apelor uzate menajere

Pe terenul generator de PUZ exista bransament la reseaua stradala (DN2-E85) de canalizare a apelor meteorice, iar in incinta studiata exista o retea functionala de canalizare si dirijare a apelor uzate menajere. Aceasta retea edilitara exista din perioada de functionare a supermarketului Interex. Reteaua existenta de canalizare a apelor uzate menajere, este propusa doar de a fi revizuita si dupa caz curatata.

Alimentarea cu gaze naturale

Terenul care face obiectul actualei documentatii de urbanism zonale este racordat la reseaua stradala de gaze naturale. Acest racord este functional de pe vremea cand supermarketul Interex activa. Pentru noua investitie se propune reanalizarea bransamentului stradal existent din drumul national DN2-E85 si redimensionarea lui pentru a face fata noilor cerinte. Fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de gaz individual. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si folosirea la gatit a locuintelor colective.

Alimentarea cu energie electrica

Terenul care a generat PUZ este racordat la reseaua electricitate din perioada cand supermarketul Interex functiona. Pentru noua investitie se propune reanalizarea bransamentului existent, pentru a putea fi utilizat de catre



noii consumatori. Fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de electricitate.

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date. Aceasta trebuie extinsa pe domeniul public, respectiv pozat subteran pe marginea drumului national DN2-E85, pana in fata obiectivului studiat. De aici mai departe (pe suprafata terenului care a generat PUZ) se vor realiza bransamente pentru fiecare obiectiv rezultat in parte.

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.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat P.U.Z. catre drumul national DN2-E85.

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. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat PUZ se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la OCPI, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

Locuinte colective cu spatii comerciale la parter P+9E

Regim de inaltime maxim admisibil propus		P+9E
H. maxim admisibil propus		38.00m
P.O.T. maxim admisibil propus %		40.00%
C.U.T. maxim admisibil propus		2.00

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



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

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

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

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

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

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



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



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

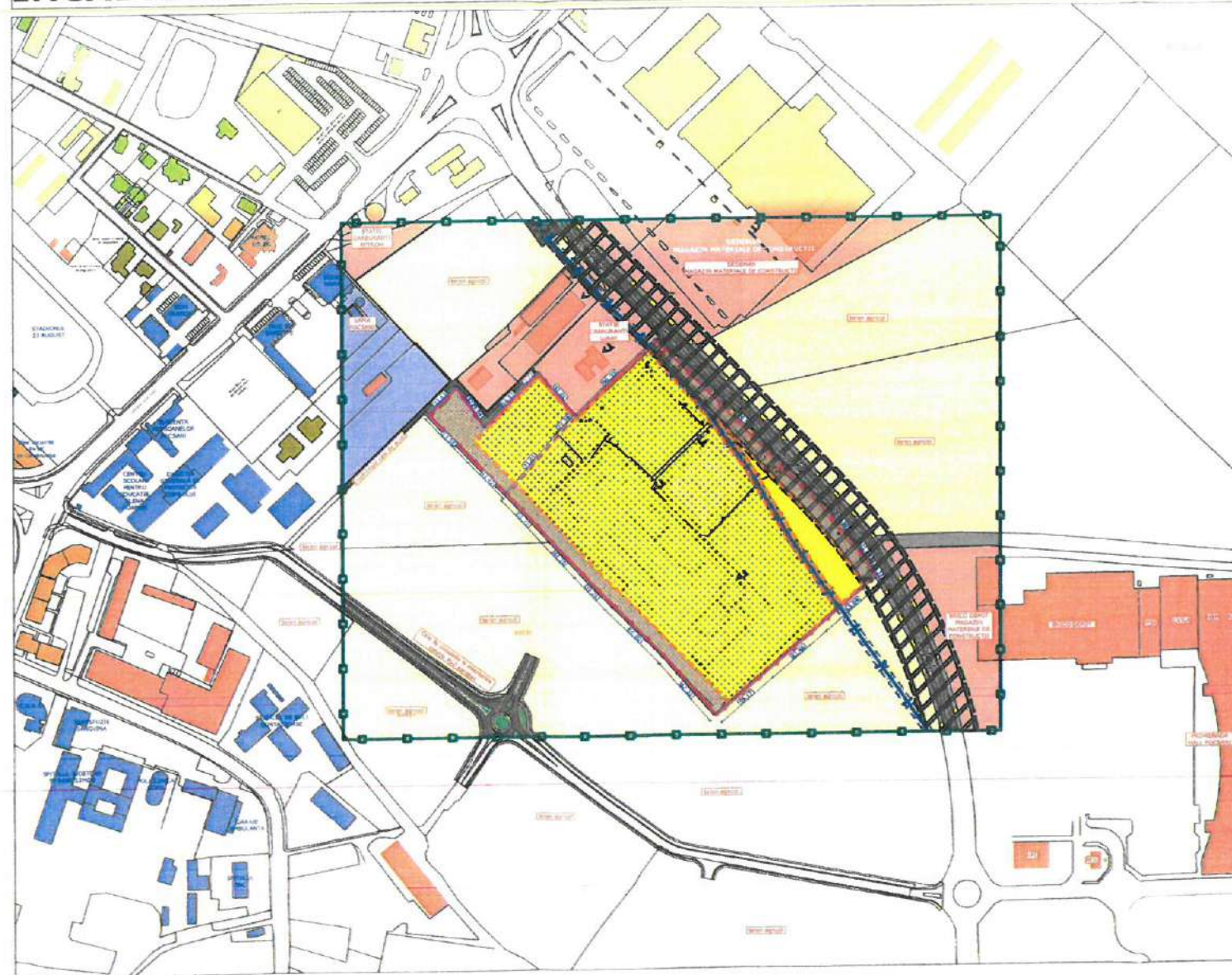
ANEXA 3 LA
HOTARAREA NR. 89 DIN
2023



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
- ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII
- Municipiul Focsani, Strada Comisia Centrala, Nr. 80A,
T29, P134/1, P137/1, P139, P147/1, P135/1, P138/3, P138/4,
P144, P139/1, Nr. cad. 66208/N, judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN ZONA

INCADRAREA IN ZONA Sc. 1:5000



Funciunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - SE PROPUNE REGLEMENTARE TEREN CU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII LA PARTER, MAXIM P+9E, CU DOTARI CONEXE SI COMPLEMENTARE
	Zone terenuri si cladiri detinute comertului si prestari servicii
	Zone terenuri si cladiri institutii de stat
	Zone terenuri agricole din domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei cu biciclete din domeniul public (conform proiecte aprobate)
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
	Zone - acostament stradal drum national - domeniul public

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

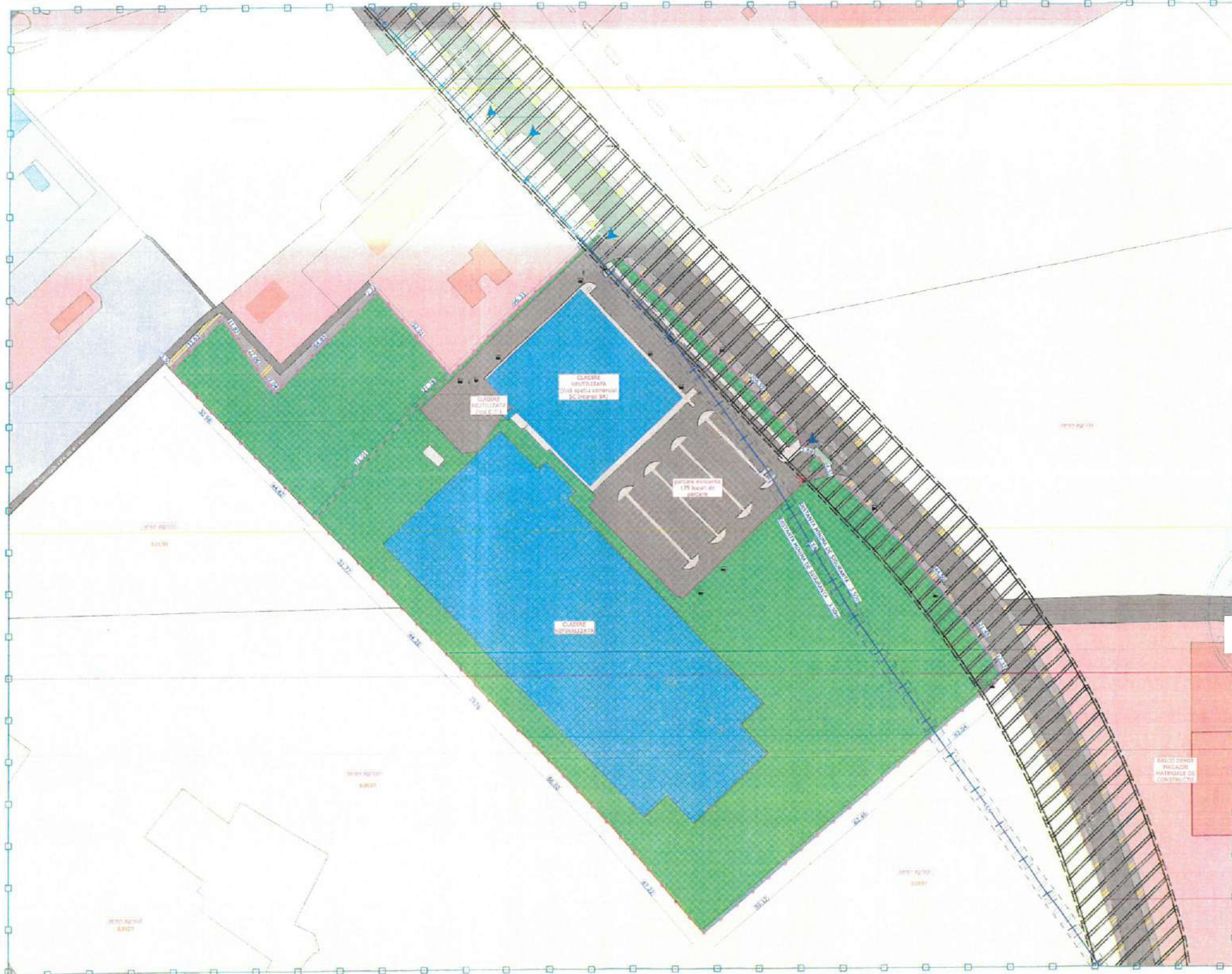
CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.=58 852.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 665.00 mp

		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 744/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+9E, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII Municipiul Focsani, Strada Comisia Centrala, Nr. 80A, T29, P134/1, P137/1, P139, P147/1, P135/1, P138/3, P138/4, P144, P139/1, Nr. cad. 66208/N, judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa U0
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu				
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil				



SITUAȚIA EXISTENTĂ Sc. 1:1000



ROMÂNIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCȘANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 4 LA
 HOTĂRÂREA NR. 84
 DIN
 2023

SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Parametrii planificaționali:

Aliniament cu zona de restricții de construcții, retragere de 22.00m față de axul drumului național DRJ-166

Zona cu restricții de construcție pentru rețea electrică aeriană

2. Circulație rutieră și pietonală:

Circulație carosabilă și parcaje

Circulație pietonală

Acces auto / țesătură auto

Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. existent conform P.U.D. aprobat = 34,38%

C.U.T. existent conform P.U.D. aprobat = 8,81%

4. Regim de înălțime:

H_{max.} = P+10;

H_{min.} existent conform P.U.D. aprobat = 13,50m;

H_{max.} existent clădiri conform P.U.D. aprobat = 18,00m;

5. Funcționarea terenurilor / construcțiilor, cu zona studiată aplicând funcționarea:

Linia zonă studiată

Linia teritoriului care a generat P.U.Z.

ZONA CU FUNCȚIUNILE PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENURILE CARE A GENERAT P.U.Z.)

Zona de clădiri existente destinate comerțului cu amănuntul pe care se propun noi reglementări pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI PRECIZĂRI SERVICII LA PĂRTER, MAJOR P&M, CU ÎNCĂLZIRE CENTRALĂ ȘI COMPLIMENTARIE

Zona terenuri și clădiri destinate comerțului și prestării serviciilor

Zona terenuri și clădiri instituții de stat

Zona terenuri agricole din domeniul privat

Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public

Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public

Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

Zona terenuri destinate circulației carosabile și parcaje din domeniul privat - terenuri care a generat P.U.Z.

Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul privat - terenuri care a generat P.U.Z.

Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul privat - terenuri care a generat P.U.Z.

Zona - echipament stradal drum național - domeniul public

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCȘANI
 MARTA CARMEN GHIUȚĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

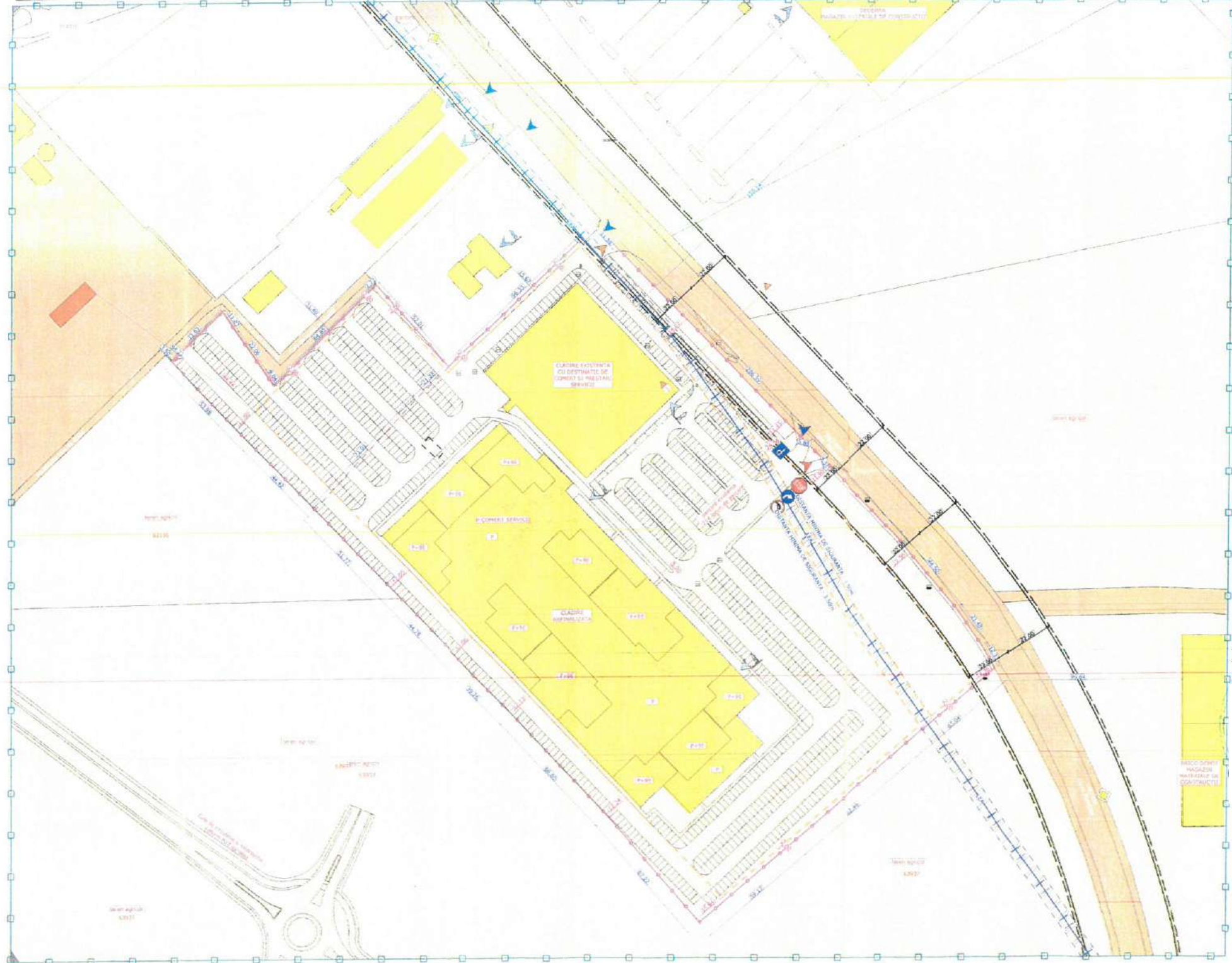
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ mp	PROCENTE DIN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ %
Zona terenuri și clădiri destinate comerțului și prestării serviciilor din domeniul privat	101446,46mp	38,63%
Zona terenuri și clădiri instituții de stat din domeniul public	8271,67mp	3,53%
Zona terenuri agricole din domeniul privat	12297,22mp	52,27%
Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	10927,89mp	4,14%
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	35,67mp	0,01%
Zona - echipament stradal drum național - domeniul public	3676,17mp	1,40%

Suprafața teren care generează P.U.Z. = 58 852,00mp
 SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 252 666,00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. - R 166509, Tel. 0239202.177	Beneficiar: S.C. GEMINA SERVICII S.R.L.	Proiect Nr.: 744/2022
ȘEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	Scara: 1:1000	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE P&M, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	Data: 2022	Titlu Planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ
DEȘENAT: Săușina Cosmin Virgil		Planșă: U01.0



CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:1000



ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7 LA
 HOTARAREA NR. 89 DIN
2023

LEGENDA

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 58 862.00mp
 SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 686.00 mp

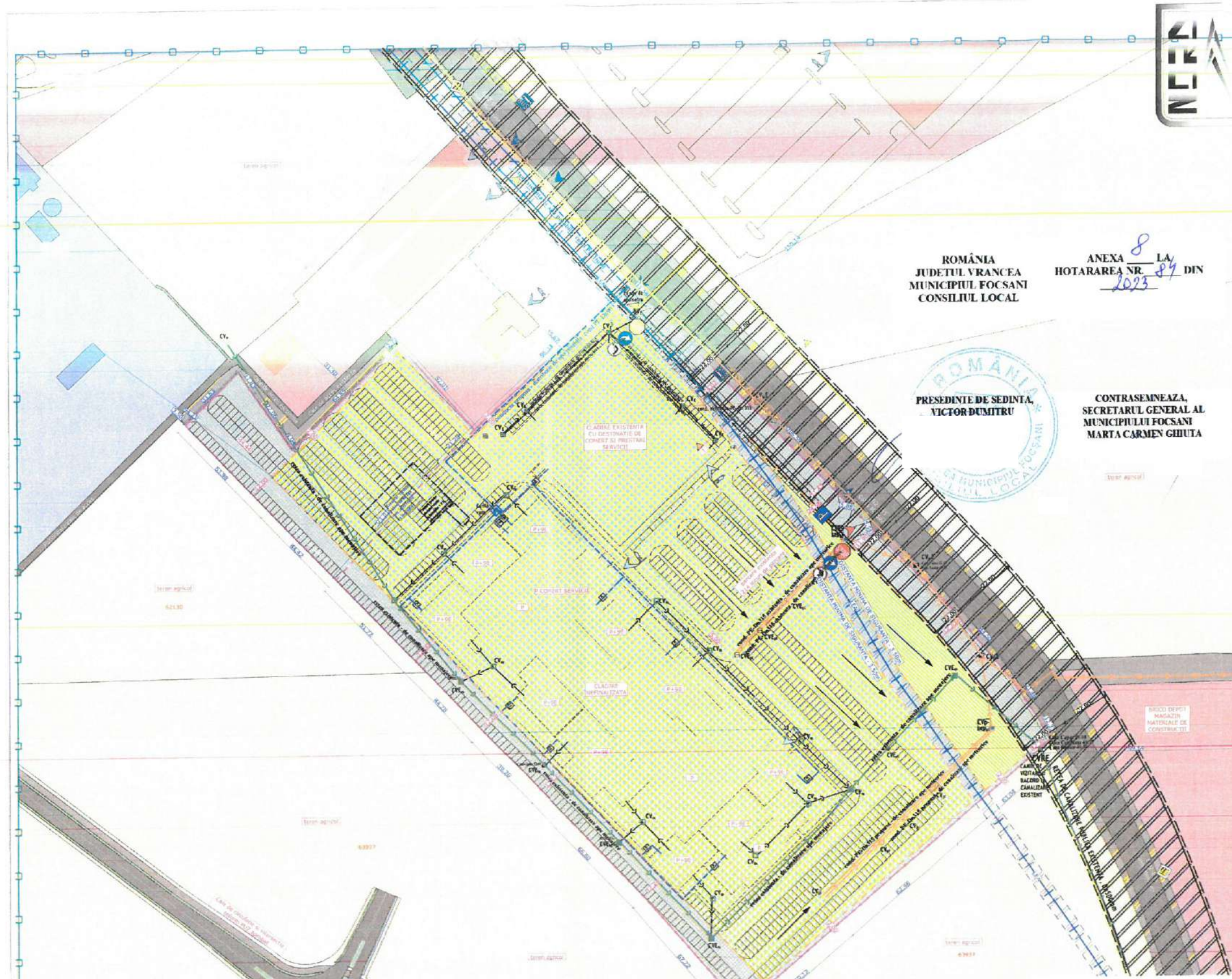
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 1987979, Tel 0231232.777	Beneficiar: S.C. GENINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 744/2022
SERINATURA		
SPECIFICATIE: NUNU	Scara: 1:1000	Titlu Proiect: SI AMANAR P.U.Z. PENTRU LOCALITATE COLECTIVA P-02, SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	Proiectat de: Arh. Cosmin Nedelcu	Planșă: P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	Data: 2022	Titlu Planșă: CIRCULATIA TERENURILOR
DESENAT: Snelco Cosmin Virgil		Planșă: U3



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

1587 Nr. cad. 65240/19, JUDEȚUL VRANCEA

U4 REGLEMENTARI EDILITARE



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8 LA
HOTARAREA NR. 89
DIN
2023

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GIUȚA



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- 1. Edificabili și restricții:**
 - Limita edificabilă cu zona pe care se propune reamenajarea clădirilor existente în scopul realizării de locuințe colective și spații comerciale și prestări servicii la parter, cu regim de înălțime maxim P+9E, cu dotări conexe și complementare, unde se pot amenaja și alți carosabili, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, platforme publice ecologice, rețele edilitare.
 - Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajare cu alți carosabili, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, platforme publice ecologice, rețele edilitare.
 - Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m față de axul drumului național DJ2-EGS.
 - Zona cu restricții de construire pentru rețea electrică aeriană.
- 2. Circulația în zonă:**
 - Circulație carosabilă și parcaje
 - Circulație pietonală
 - Acces auto / ieșire auto
 - Acces pietonal
 - Infrastructură de transport în comun propusă prin proiect aprobat denumit "Reabilitarea infrastructurii de transport la nivelul Municipiului Focsani în vederea creșterii atractivității și accesibilității deplasării cu transportul public, cu bicicleta și pietonală"
- 3. Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim admisibil propus: 40.00 %
 - C.U.T. maxim admisibil propus: 2.00
- 4. Regim de înălțimi:**
 - R.H.max. admisibil propus = P+9E;
 - H.max. admisibil propus = 38.00m;
- 5. Funcțiunile terenurilor /construcțiilor din zona studiată - zonificare (funcțională):**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
 - ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN MODELE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - SE PROPUSE REGLEMENTARE TEREN CU LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTARI SERVICII LA PAKTER, MAXIM P+9E, CU DOTARI CONEXE ȘI COMPLEMENTARE**
 - Zone terenuri și clădiri destinate comerțului și prestării servicii
 - Zone terenuri și clădiri instituii de stat
 - Zone terenuri agricole din domeniul privat
 - Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
 - Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
 - Zone terenuri destinate circulației cu bicicleta din domeniul public (conform proiecte aprobate)
 - Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
 - Zone - acostament strădal drum național - domeniul public

LEGENDA - EDILITARE

- Retea apa potabila stradala existenta, cond. PE-ID Dn 90mm/Pn 10bar
- Extindere cond. distributie apa rece, cond. PEID Dn90 mm, Pn10, L=60m
- bransamente de apa rece, PEID Dn 40/50/ PEID Dn63mm, propuse in urmat.ctapa
- CA. Camin general de apometru propus
- Conducte de canalizare, KG-EM Dn 110 -200 -250mm
- Camine de vizitare canalizare
- cvtw Camin existent de racord la canalizarea menajera din zona
- Retea canaliz. ape meteorice posibil impurificate, cond. PE- Dn315
- visap. Camin - Separator de hidrocarburi propus
- Camine -Guri de scurgere ape pluviale
- Conducte de canalizare ape meteorice, KG-EM Dn 315mm
- cvt.f Camin existent de racord la canalizarea pluviala din zona

Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 58 852.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 262 665.00 mp

S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667878, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 744/2022
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT: s.ing. L. Constandache		Data: 2022	Plansa: REGLEMENTARI EDILITARE
DESENAT: s.ing. L. Constandache			U4

În interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari precum:

- reamenajarea calilor de circulație auto și pietonale existente - dimensionate conform prescripțiilor din H.G. 525/1996;
- revizuirea numărului locurilor de parcare - conform prescripțiilor din N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuințelor colective și ale spațiilor comerciale conform prescripțiilor din H.C.L. 345/2019;
- reglementări noi care vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate: atât pentru spații comerciale cât și pentru locuințe colective, conform prescripțiilor din H.G. 525/1996;
- rezolvarea ingreșmii perimetrare conform prescripțiilor din Codul Civil, cât și cele din H.G. 525/1996;
- reevaluarea bransamentelor existente la rețelele edilitare din zonă;
- amplasarea unor locuri de joacă pentru copii pentru locuințele colective - reglementate conform O.M.S.119/2014 cu prescripții din H.G. 435/2010 ;
- amplasarea de noi platforme pentru pubele ecologice - reglementate conform O.M.S.119/2014.

