



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOÇȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 4314/13.01.2022** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**» - municipiul Foçșani, extravilan, număr cadastral 59791, T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24, pe terenul în suprafață de 507 mp.

Consiliul local al municipiului Foçșani, 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. 4314/13.01.2022 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**» municipiul Foçșani, extravilan, număr cadastral 59791, T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24, pe terenul în suprafață de 507 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. **10792/02.02.2022**, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. **10805/02.02.2022**;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 10803/02.02.2022;

- având în vedere cererile domnului Bradea Vasile, înregistrate la Primăria Municipiului Foçșani sub nr. 124467/15.12.2021 și 1726/06.01.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, aviz nr. 1 din 31.01.2021 și Certificatul de urbanism nr. 391 din 29.03.2021;

- 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 Foçșani, 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. 4314/13.01.2022 privind documentația P.U.Z. «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă atragerea în intravilan a terenului identificat cu numărul cadastral 59791, T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24, în suprafață de 507 mp.

Art.3. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**» - municipiul Focșani, extravilan, număr cadastral 59791, T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24 pe terenul în suprafață de 507 mp, 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.4. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de P.U.Z. «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**».

Art.6 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, domnilor Bradea Vasile și Bradea Teodora, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, Serviciului de Impozite și Taxe Locale, Biroului Agricol, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia 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 106
HOTARAREA NR. _____
DIN 2022



Nr. 4314/13.01.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E"

Foșani, extravilan, T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24, număr cadastral 59791, pe terenul în suprafață de 507 mp

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației de Plan Urbanistic Zonal "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E", beneficiar Bradea Vasile și Bradea Teodora, ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Foșani, extravilan, zona Vlad Țepeș, T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24 număr cadastral 59791, pe terenul în suprafață de 507 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Foșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 391/29.03.2021 de către Primăria Municipiului Foșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 11 (59498/14.06.2021) din 09.07.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Foșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Foșani sub nr. 36271/07.04.2021, 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. 73067/27.07.2021. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Foșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Foșani solicitată prin referatele interne nr. 37924/12.04.2021 și nr. 73820/29.07.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 07.04.2021 – 01.05.2021 (model panou 1) și 28.07.2021 – 21.08.2021 (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 07.04.2021 (model 1) și 28.07.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 07.04.2021 – 01.05.2021 (panou 1) și 28.07.2021 – 21.08.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



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





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



În perioada 14.04.2021 – 12.01.2022, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E".

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-i spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



PREȘEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

RI/2EX



FOCSANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 020098, Judetul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 106
DIN 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. PENTRU « ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA P+1E », MUNICIPIUL FOCSANI, T 92, P 484/25, 484/22, 484/29,
484/24, JUDETUL VRANCEA

DISPOZIȚII GENERALE

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

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

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 constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul mun. Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din extravilanul mun. Focsani, subzona reglementata pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta "arabil".

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

- reglementare la subzona reglementata pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta "arabil", pentru incinta in suprafata de 507.00mp.

Zona studiata are suprafata de 15.000.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din Drumul balastat, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat în prezentul proiect este în suprafața de 507.00 mp și este situat în extravilanul municipiului Focșani, T 92, P 484/25, 484/22, 484/29, 484/24. Terenul este proprietatea privata a sotilor Bradea Vasile si Bradea Teodora, conform. c.v.c autentificat la nr. 48 din 15.01.2015 și extras de carte funciara nr. 59791. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu o locuinta cu regim de inaltime P+1E.

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 zona studiata, in imediata invecinatate se afla alte mici activitati comerciale similare sau complementare activitatii propuse dar si alt gen de activitati comerciale. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatatile acesteia.

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

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 391/29.03.2021 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

5.2. 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 Mun. Focsani, conform legislației în vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie 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.

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 și Anexa nr. 3 - R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2,00 m - H/2), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări aduse P.U.Z. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

6.4. Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea 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, etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,00 m. Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

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 executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

8.2. Regim de inaltime

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

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

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

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

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

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

Se va respecta regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Focsani, aprobat prin HCL nr. 469/18.11.2018.

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

9.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132 - 93.

9.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34. - R.G.U..

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.

- 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 in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in intersectia din imediata invecinatate si doar latura sud-vestica si sud-estica ar putea avea gard de imprejmuire plin cu vizibilitate redusa.

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

1. GENERALITĂȚI

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

1.2. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI:

Activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general.

1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- căi de comunicație rutiere (accese, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:

- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDIȚII:

- 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 art. 1 și 2.
Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

2.3. UTILIZĂRI 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.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

3.2 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.

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 constructiei este propusa fata de aliniamentul drumului balastat , aceste date se regasesc in plansa 2 - **Reglementari. Reglementarile propuse nu afecteaza proprietatile invecinate.**

3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

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

3.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE:

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate și securitate.

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,00 m.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie sa permita accesul autospecialelor in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă(rețea de electricitate)

Pentru alimentarea cu apa se va face un put forat amplasat pe proprietate.

Pentru evacuarea apelor uzate se va face printr-un bazin etans vidanjabil amplasat pe proprietate.

3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 35.00%;**
- **C.U.T. maxim 0.5;**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE:

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 locuinta propusa de realizat se propune amenajarea a unei platforme supraterane cu un numar de 2 locuri de parcare.

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 P.U.Z. va fi de $S=245.66\text{mp}$ (48.47%).

3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Cladirea va avea ca regim de inaltime parter+1 etaje si $H.\text{maxim}=9\text{ m}$.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejmuiți opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace.

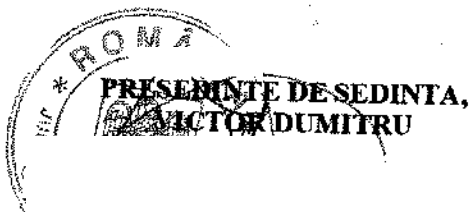
CONCLUZII:

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

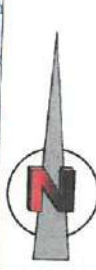
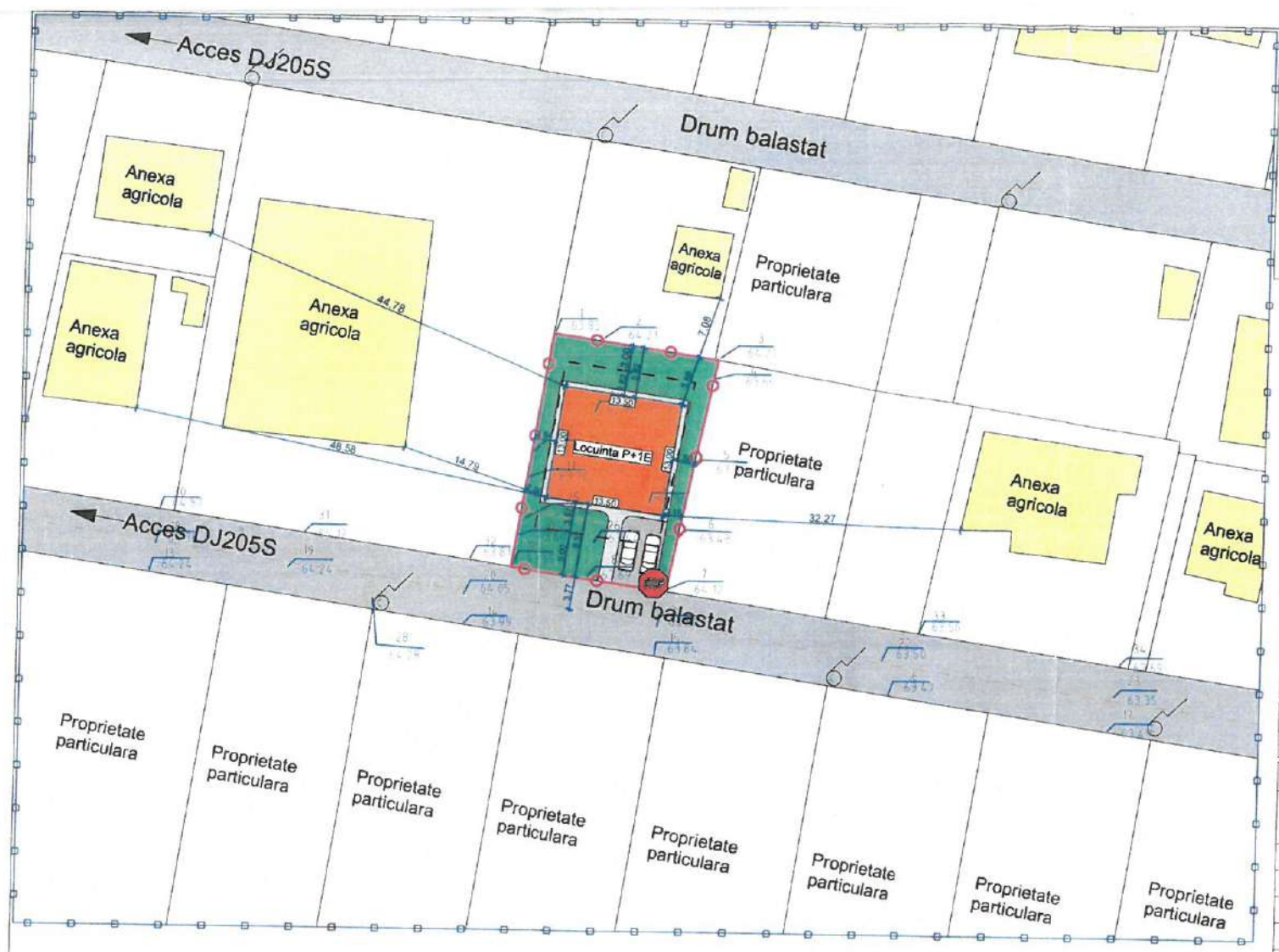
Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E"

T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

2 REGLEMENTARI

REGLEMENTARI PROPUSE:

- 1. Edificabil:**
- Aliniament minim obligatoriu fata de circulatii majore
 - Limita intravilan existent
 - Limita intravilan propus

- 2. Circulatii si accese:**
- Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal

- 3. Indicatori de urbanism:**
- P.O.T. maxim 35.00 %
C.U.T. maxim 0.5

- 4. Regim de inaltime:**
- R.Hmax. = P; Hmax. cornisa = 9.00 m

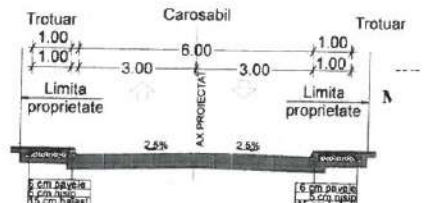
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:**
- Limita zonei studiate
 - Teren care a generat P.U.Z.
 - Terenuri cu utilizari agricole
 - Constructii propuse
 - Spatii verzi
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala

- 6. Utilitati:**
- rigola cu grilaj

S. TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 507.00 mp
TOTAL ZONA STUDIATA = 15.000 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Bordura prefabricata de 20x25cm din beton C20/25
asazata pe fundatie de 15x30cm din beton C12/15

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CIRCULATIE CAROSABILA	2.074.94	13.50%	2.074.94	13.50%
ZONA ANEXE AGRICOLE	12.418.06	83.12%	12.418.06	83.12%
ZONA LOCUINTA INDIVIDUALA	0.00	0.00	507.00	3.38%
TOTAL ZONA STUDIATA	15.000,00	100 %	15.000,00	100 %

BILANT TERITORIAL PROBUS IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	45.82	9.03%
SPATII VERZI	0.00	0.00	245.66	48.47%
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	40.02	7.89%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	175.50	34.61%
TOTAL ZONA STUDIATA	507.00	100 %	507.00	100 %

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA	DATA
GLOBAL	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: Bradea Vasile si Bradea Teodora	Pr. Nr. 659/2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	Titlu Proiect:	FAZA:
ȘEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1 : 500	P.U.Z. "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E"	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		DATA:	T. 92, P. 484/25, 484/22, 484/29, 484/24, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea	PLANȘA
DESENAT:	Des. Marius Florea		2021	Titlu Planșă:	2
				REGLEMENTARI	22

