



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
18 Iunie 2024

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» – municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 58894/ 18.06.2024;
- având în vedere cererea de emitere a avizului P.U.Z. pentru documentația «PUZ modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» a domnului Ghyka Mihai Alexandru, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 11439/05.02.2024 și adresa de completare înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 49021/17.05.2024;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 5 din 05.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022;
- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;
- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul art. 129 alin. (2), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m².

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă) nr. 5 (Situția existentă – Zona 1 de Studiu), nr. 6 (Situția existentă – Zona 2 de Studiu), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), 8 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 9 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), nr. 10 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 11 (Circulația terenurilor Zona 1 de Studiu), nr. 12 (Circulația Terenurilor Zona 2 de Studiu), nr. 13 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 1 de Studiu), nr. 14 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 2 de Studiu), nr. 15 (Ilustrare Urbană – Zona 1 de Studiu), nr. 16 (Ilustrare Urbană – Zona 2 de Studiu) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

Art.4. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarul Planului Urbanistic Zonal este obligat să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

Art.5. Autorizațiile de construire pentru locuințe și pentru zona de servicii se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525/1996, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

Art.6. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă) nr. 5 (Situția existentă – Zona 1 de Studiu), nr. 6 (Situția existentă – Zona 2 de Studiu), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), 8 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 9 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), nr. 10 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 11 (Circulația terenurilor Zona 1 de Studiu), nr. 12 (Circulația Terenurilor Zona 2 de Studiu), nr. 13 (Plan Reglementări – Rețele

Edilitare Zona 1 de Studiu), nr. 14 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 2 de Studiu), nr. 15 (Ilustrare Urbană – Zona 1 de Studiu), nr. 16 (Ilustrare Urbană – Zona 2 de Studiu), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.7.Celelalte prevederi ale Hotărârii de Consiliu Local nr. 35 din 27.01.2009 privind PUZ ”Cartier rezidențial cu dotări specifice – extravilan – Soseaua Petrești”, se mențin.

Art.8. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către domnul Ghyka Mihail Alexandru, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția arhitect șef.

**Inițiator proiect de hotărâre
P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă**

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

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 18 iulie 2024;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 iulie 2024.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 51689/ 27.05.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

"P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante"

Municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud -est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P. 175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante", pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, cu scopul "P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 9 din 28.07.2023.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 59167/09.06.2023 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. 84924/28.08.2023. 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. 61079/14.06.2023 și nr. 87037/01.09.2023. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 15.06.2023 – 14.07.2023 (model panou 1) și 05.09.2023 05.10.2023 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.





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



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 09.06.2023 (model 1) și 25.08.2023 (model 2) iar perioada afișării a fost 09.06.2023 – 04.07.2023 (panou 1) și 25.08.2023 – 18.09.2023 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 05.09.2023– 27.05.2024, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară ”P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante”. 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 opinii, observații sau obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare a prezentei documentații de urbanism.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misailă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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



PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIILE
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
SERVICII NEPOLUANTE**
- Amplasament: - **Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41,
P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad.
62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **781 / 2023**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **GHYKA MIHAIL ALEXANDRU**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categoriile de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	20 000.00 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	2 000.00 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	100 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	100 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	50 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	150 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	200 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	100 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

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

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



REGULAMENT DE URBANISM

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
SERVICII NEPOLUANTE
- INTRAVILAN MUNICIPIUL FOCSANI, T38, T39, T40, T41, P175-178,
P180-182, P183, P184/1, P184/3, NR. CAD. 62399, 61026, 65563,
61025, 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 terenurile reglementate 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:

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

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

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

- P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAU PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, beneficiar GHYKA ALEXANDRU;
- P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI SERVICII - BENEFICIAR: SIMIZ ION
- P.U.Z.- ELABORARE P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019 (BENEFICIARI - S.C. ESCALATOR CLEANING S.R.L. (CF 66382), SPINU MARIN SI SPINU NICOLETA, DRAGOMIR SILVIU NICU SI DRAGOMIR LILIANA MIHAELA (CF 66844), LEU MARICEL, VARTOLOMEI CRISTINEL STEFAN SI VARTOLOMEI IRINA, BUDEANU PETRUS (CF 68004), MARDARE ELENA SI NECULAI (CF 67330), BARARU FLAVIUS IONUT SI MANUELA (CF 67331), PETCU IONUT (CF 67242 SI CF 67049), OPREA MARIA (CF 67265), TABAN CORNELIU (CF 67407);
- P.U.Z. - ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - CARTIER REZIDENTIAL (BENEFICIARI - GUTAN IONEL SI SILICA, COSOR NICUSOR SI MARIANA, MAROS MIHAI SI MAROS ALEXANDRINA DORINA);
- P.U.Z. - ZONA NORD FOCSANI - ETAPA I CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/16, P62/17, P62/18, P62/19 (BENEFICIARI - MARTIS ION, MARTIS MARIUS-MARIAN, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. - ZONA NORD FOCSANI - ETAPA A II-A CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/9, P62/10, P62/11, P62/12, P62/15, P62/16 (BENEFICIARI - MARTIS ION, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);



- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI - ETAPA A III-A, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 51631.00MP IN SCOPUL EXTINDERII CARTIER DE LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU SI MONICA-ELENA, MARTIS ION SI IOANA);
- P.U.Z. – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU SI BEJENARU MONICA ELENA, REPREZENTATI PRIN BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU).

Adiacent celor doua zone de studiu din prezenta documentatie de urbanism zonala, se afla si alte terenuri reglementate prin P.U.Z. fata de cele deja mentionate, dar a caror date sunt greu de gasit cu trecerea timpului.

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 terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor atrase in intravilanul municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru doua zone de studiu, care initial au fost reglementate intr-o alta documentatie de P.U.Z., iar acum se revine asupra acestor doua zone cu un P.U.Z. modificator, deoarece una dintre zone este afectata de noua Autostrada A7 (Zona 2 de studiu), iar cealalta zona (Zona 1 de studiu) se va reglementa la dorinta beneficiarului, unde se propun noi functiuni urbane, noi indicatori urbanistici si rezolvarea dotarilor conexe si complementare.

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

- functiunea principala a zonei va fi considerata cea reglementata prin documentatiile de urbanism zonala anterioara (P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, beneficiar GHYKA ALEXANDRU), care a reglementat cele doua zone studiate, cu functiuni de locuire individuala, comert si prestari servicii, cu dotari conexe si complementare acestora. In apropierea celor doua zone de studiu au fost reglementate si functiuni precum locuire individuala, locuire colectiva, comert si prestari servicii si alte servicii de interes general, iar acestea au fost reglementate prin intermediul a multor documentatii de urbanism zonale.

Pentru cele doua zone de studiu cu terenuri generatoare de P.U.Z., studiate in prezenta documentatie urbanistica zonala se propun reglementari pentru functiunea de locuire individuala, servicii de interes general, cai de circulatie carosabile si pietonale, spatii verzi de utilitate la comun, iar o portiune din zona 2 de studiu deoarece este afectata de taseul noii autostrazi A7, va fi reglementata distinct pentru aceasta noua investitie guvernamentala.

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.

Cele doua zone de studiu nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenurile generatoare de P.U.Z. se afla intr-o zona ocupata pe alocuri cu terenuri agricole, iar in rest se afla terenuri reglementate cu functiuni precum, locuire individuala, locuire colectiva, comert, prestari servicii si alte servicii de interes general.

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

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, situri arheologice, 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 centralizata 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, gospodarii centralizate de apa)

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile functiuni propuse de reglementat ale terenurilor generatoare de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in plansele U02.0-Reglementari urbanistice- Zonificare Zona 1 de studiu si U02.1-Reglementari urbanistice- Zonificare Zona 2 de studiu.

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de principiu obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 680 din 17.06.2022 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia in vigoare.

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

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 retragerilor impuse initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat, care vor fi corelate cu prescriptiilor din R.L.U. P.U.G..

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

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

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 parcelă, trebuie sa fie suficiente 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 accederii 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..

Caile de circulatie invecinate cu terenurile generatoare de P.U.Z. ce asigura atat accesul din domeniul public, cat si circulatia carosabila si pietonala in interiorul zonei private rezultate din aprobare P.U.Z. prin H.C.L. 35/2009, sunt detinute in cota parte de catre mai multi proprietari. Prin actuala documentatia de urbanism zonala, prin care se propune modificarea unor zone din cadrul terenurilor reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Focsani nr 35/2009, nu se modifica in nici un fel configuratia (sectiunea si lungimea) acestor cai de acces. Caile de acces au fost reglementate a avea o configuratie care sa asigure o circulatie fluanta, atat rutiera cat si pietonala. Noile functiuni propuse de reglementat comparativ cu cele reglementate initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Focsani nr 35/2009, vor diminua traficul pe caile de circulatie existente din zona de studiu. Functiunea reglementata initial impune realizarea unui spatiu

comercial de tip supermarket. Prin propunerea de modificare in functiunea de locuire individuala, acest flux va fi diminuat.

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 retelelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietatea orasului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din R.L.U. P.U.G. Focsani, Capitolul II, Articolul 8, respectiv H.G. 525/1996, Sectiunea IV, Articolul 30, Punctele 1 si 2.

H.G. 525/1996, Sectiunea a IV-a Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor, Articolul 30

Parcelarea:

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate **autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor** cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

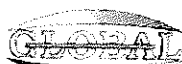
- a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adincime mai mare sau cel putin egala ci latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Pentru lotizarea noilor cai de circulatie aflate intre loturile de locuire individuala, se vor respecta regulile si prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani, respectiv H.G. 525/1996, Anexa 4, punctul 4.11. Constructii de locuinte.

4.11.1. Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:
- accesuri carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3.50m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.00m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- in cazul unei parcelari de doua randuri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3.50m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

2.7.2. 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 R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime 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..

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform 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.

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

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

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 individuale cat si ale spatiilor comerciale propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019. Restul de functiuni propuse de reglementat, vor fi dimensionare conform prescriptiilor din N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare, vor respecta prescriptiile din H.G. 525/2019.

2.8.2. 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 R.G.U..

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi functiunilor propuse de reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 :

- conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct.6.2. – Constructii comerciale-Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului;

- conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct. 6.8. – Constructii de locuinte - Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2.00mp/locuitor;

- conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct. 6.8. Constructii de turism si agrement - Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului;

Mentionam ca in momentul de fata, portiuni din cele doua zone de studiu au functiunea de spatii verzi cu scop de utilitate la comun. Prin noua solutie tehnica de zonificare, se propune o noua reconfigurare a celor doua zone de studiu, iar suprafata totala de spatii verzi utilizata la comun, desi va fi reorganizata, va avea o suprafata egala sau mai mare fata de cea din prezent.

Mai mentionam ca in documentatia de P.U.Z. aprobata denumita P.U.Z. ~~.....~~ CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, beneficiar GHYKA ALEXANDRU, aceste spatii verzi de utilitate la comun nu au fost o conditie impusa din punct de vedere legislativ, aceasta a fost o abordare de amenajare a terenului pus la dispozitie.

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 si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din 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 maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

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

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

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse ale terenurilor generatoare de P.U.Z. catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

Laturile cealalte 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.

Pentru o buna pozitionare a noilor loturi propuse de dezmembrat, rezultate din actualele terenuri generatoare de P.U.Z., se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutiona cu strictete toate aspectele legale referitoare la noile dezmembrari si la modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, cele doua zone de studiu cu terenuri detinute de catre beneficiari, satisfac suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funciunea predominanta a zonei este de locuire individuala, dar zona este considerata mixta deoarece in zona se prezinta si alte functiuni precum functiunea de comert, sau functiunea de prestari servicii, locuire colectiva, etc. Mentionam ca in apropierea celor doua zone de studiu se afla si terenuri cu functiuni agricola, dar luand in calcul modul de utilizare al terenurilor din zona, pe perioada ultimilor 10 ani, se preconizeaza ca majoritatea terenurilor agricole existente in prezent acum vor fi ocupate de functiuni similare cu cele reglementate in documentatiile de urbanism zonale.

Cele doua zone cu terenuri generatoare de P.U.Z. se incadreaza in tiparul zonei studiate, iar noile functiuni propuse de reglementat sunt compatibile cu restul zonei studiate indiferent de functiunile urbane ale tuturor terenurilor invecinate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicatie rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 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.) ZONA 1

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune pentru locuire individuala (L.i. - parcelele P1 (lot 1-> lot 18), P2 (lot 18 -> lot 28)
 - b) Funcțiune pentru cai de circulație auto și pietonală
 - c) Funcțiune pentru spații verzi amenajate (Sp.v. - parcela P3)
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari 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 împrejmuiri definitive sau provizorii, perimetrare a loturilor de teren generate prin lotizarea propusă în P.U.Z., inclusiv separări în interiorul noilor loturi rezultate din dezmembrare;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
 - d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supraterane pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
 - e) Amenajarea accesurilor stradale auto și pietonale ale noilor loturi rezultate din dezmembrare;
 - f) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.) ZONA 2

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinată locuințelor individuale cu dotări conexe și complementare [L.i. - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi)];
 - b) Funcțiune mixtă destinată comerțului, activităților productive mici, nepoluante și prestări serviciilor (Com.+Serv.nep.+Prest.serv. - Parcela 12);
 - c) Funcțiune destinată circulației rutiere - autostrada (Cir.Rut.Aut.- Parcela 10) - porțiuni de proiect "Autostrada Moldovei A7 Buzău - Focșani";
 - d) Funcțiune destinată spațiilor verzi și plantate (Sp.v. - Parcela 8, Parcela 9, Parcela 11)
 - e) Funcțiune destinată circulației carosabile și pietonale (Cir.rut. -Parcela 7)
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari 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 împrejmuiri definitive sau provizorii, perimetrare a loturilor de teren generate prin lotizarea propusă în P.U.Z., inclusiv separări între zonele functionale din aceleși parcele;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;

- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterane pentru noile investitii;
- e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonal;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal (aliniament stradal de 5.00m fata de laturile din care se va face accesul si 3.50m fata de laturile fara acces). Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a loturilor rezultate din



noua lotizare. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice – Zonificare Zona 1 de studiu si plansa U02.1-Reglementari urbanistice – Zonificare Zona 2 de studiu.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118 (noile zone edificabile vor avea intre ele minim 3.00m, dar primele obiective amplasate fara constructii stanga-dreapta vor respecta retragerile stradale, retragerile posterioare, Codul Civil si N.P. 118).

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

Terenurile generatoare de P.U.Z. sunt impartite in doua zone de studiu dupa cum urmeaza:

- Zona 1 de studiu, nr. cad.65563, S=16778.00mp cu functiunea de comert si prestari servicii, cai de circulatie terestre auto si pietonale si spatii verzi de utilitate la comun;
- Zona 2 de studiu, nr. cad. 61025, 61026 si 62399 S=45083.00mp cu functiunea de locuire individuala, cai de circulatie terestre auto si pietonale si spatii verzi de utilitate la comun.

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

Distantele intre cladiri de pe aceeași 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:

Calea de comunicare principala din apropierea zonei 1 de studiu, este Strada Cuza Voda-Dj204E. Prin intermediul acesteia se poate face legatura mai departe cu municipiul Focsani, satul Petresti, satul Vanatori, si cu alte judete invecinate deoarece strada Cuza Voda – Dj204E are legatura in mod direct la DN2-E85.

Calele de comunicare principale din apropierea zonei 2 de studiu, sunt Strada Cuza Voda-Dj204E si drumul comunal DC143. Prin intermediul acestora se poate face legatura mai departe cu municipiul Focsani, satul Petresti, satul Vanatori, si cu alte judete invecinate deoarece strada Cuza Voda – Dj204E are legatura in mod direct la DN2-E85.

Profilele transversale ale strazilor invecinate sau rezultate din noua dezmembrare a terenurilor generatoare de P.U.Z. sunt preluate ca dimensionare din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 si respecta prescriptiile din H.G. 525/1996. Toate caile de circulatie pe partea carosabila sunt dimensionate cu cate o banda de circulatie pe sens, iar pe marginile carosabile se afla trotuare pietonale.

Calele de circulatie invecinate cu terenurile generatoare de P.U.Z. ce asigura atat accesul din domeniul public, cat si circulatia carosabila si pietonala in interiorul zonei private rezultate din aprobare P.U.Z. prin H.C.L. 35/2009, sunt detinute in cota parte de catre mai multi proprietari. Prin actuala documentatia de urbanism zonala, prin care se propune modificarea unor zone din cadrul

terenurilor reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Focsani nr 35/2009, nu se modifica in nici un fel configuratia (sectiunea si lungimea) acestor cai de acces. Caila de acces au fost reglementate a avea o configuratie care sa asigure o circulatie fluanta, atat rutiera cat si pietonala. Noile functiuni propuse de reglementat comparativ cu cele reglementate initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Focsani nr 35/2009, vor diminua traficul pe caile de circulatie existente din zona de studiu. Functiunea reglementata initial impune realizarea unui spatiu comercial de tip supermarket. Prin propunerea de modificare in functiunea de locuire individuala, acest flux va fi diminuat.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenurilor generatoare de P.U.Z. se vor reglementa dotari complementare ale zonelor de locuire individuala si a serviciilor de interes general, precum platforme amenajate cu locuri de parcare care vor respecta prescriptiile de normare din H.C.L. 345/2019 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/1997 pentru zonele de locuire si zonele de comert. Iar pentru restul de categorii de servicii de interes general, se vor respecta prescriptiile de normare ale locurilor de parcare conform H.G. 525/1996, iar dimensionarea acestora se va realiza conform prescriptiilor de dimensionare din N.P.24/1997.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenurilor generatoare de P.U.Z., 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.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

ZONA 1 DE STUDIU

- Zona reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)

R.H.max. admisibil propus = P+2E;
H.max. admisibil propus = 12.00m;

- Zona reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)

R.H.max. admisibil propus = P+2E;
H.max. admisibil propus = 12.00m;

ZONA 2 DE STUDIU

- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi);

R.H.max. admisibil propus = P+2E;
H.max. admisibil propus = 12.00m;

- Zone mixte reglementate pentru comert, servicii nepoluante si prestari servicii - Parcela 12

R.H.max. admisibil propus = P+2E;
H.max. admisibil propus = 12.00m;

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune extinderea retelelor edilitare prezente in Strada Cuza Voda - Dj204E.

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Cele doua zone de studiu cu terenuri generatoare de P.U.Z., au acces la cai de circulatie existente. Cai de circulatie rezultate din "P.U.Z. Cartier rezidential cu dotari specifice-extravilan Soseaua Petresti, aprobat prin H.C.L. 35 din 27.01.2009", care fac posibilitatea de acces la domeniul public pentru ambele zone de studiu, respectiv drumul judetean Dj204E. Mentionam ca zona 2 de studiu are acces direct si la drumul comunal Dc143.

In documentatia "P.U.Z. Cartier rezidential cu dotari specifice-extravilan Soseaua Petresti, aprobat prin H.C.L. 35 din 27.01.2009", sunt aprobate extinderi de retele pentru apa potabila, canalizare a apelor uzate menajer, a gazelor naturale si a energiei electrice, iar reseaua de ape pluviale s-a solutionat local cu bazine de retentie. Pentru noile loturi propuse de reglementat se vor folosi aceleasi solutii ca si in vechea documentatie de urbanism zonala aprobata, retea centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale, care vor deversa in bazine de retentie.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat ale celor doua zone de studiu cu terenuri generatoare de P.U.Z., se va extinde reseaua de alimentare cu apa, care provine din Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri 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 functiune in parte (lot cu lot, obiectiv cu obiectiv).

Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noile functiuni propuse de reglementat ale celor doua terenuri generatoare de P.U.Z., se va extinde reseaua de catalizare a apelor uzate menajer, care provine din Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri 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 pentru fiecare functiune in parte (lot cu lot, obiectiv cu obiectiv).

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noile functiuni propuse de reglementat ale celor doua zone de studiu cu terenuri generatoare de P.U.Z., se va extinde reseaua de alimentare cu gaze naturale, care provine din Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri 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, iar 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

Pentru noile functiuni propuse de reglementat ale celor doua zone de studiu cu terenuri generatoare de P.U.Z., se va extinde reseaua de alimentare cu energie electrica, care provine din Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Iar aprobarea si executia acestor propuneri 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, iar fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de electricitate.

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat ale celor doua zone de studiu cu terenuri generatoare de P.U.Z., se va extinde reseaua de telecomunicatii si date, care provine din Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto propuse de reglementat, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri 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 doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la imbunatatirea modului de viata.

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 loturile propuse ale terenurilor generatoare de P.U.Z.

catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate, iar inaltimea maxima admisibila a gardului stradal va fi 1.80m.

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.

Pentru o buna pozitionare a noilor loturi propuse de dezmembrat, rezultate din actualele terenuri generatoare de P.U.Z., se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutiona cu strictete toate aspectele legale referitoare la noile dezmembrari si la modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

ZONA 1 DE STUDIU

- Zona reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20
R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 12.00m;

- Zona reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.05
R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 12.00m;

ZONA 2 DE STUDIU

- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi);

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20
R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 12.00m;

- Zone mixte reglementate pentru comert, servicii nepoluante si prestari servicii- Parcela 12

P.O.T. maxim admisibil propus	30.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.90
R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 12.00m;

• indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism generale sau zonale.

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

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

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

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

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

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



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

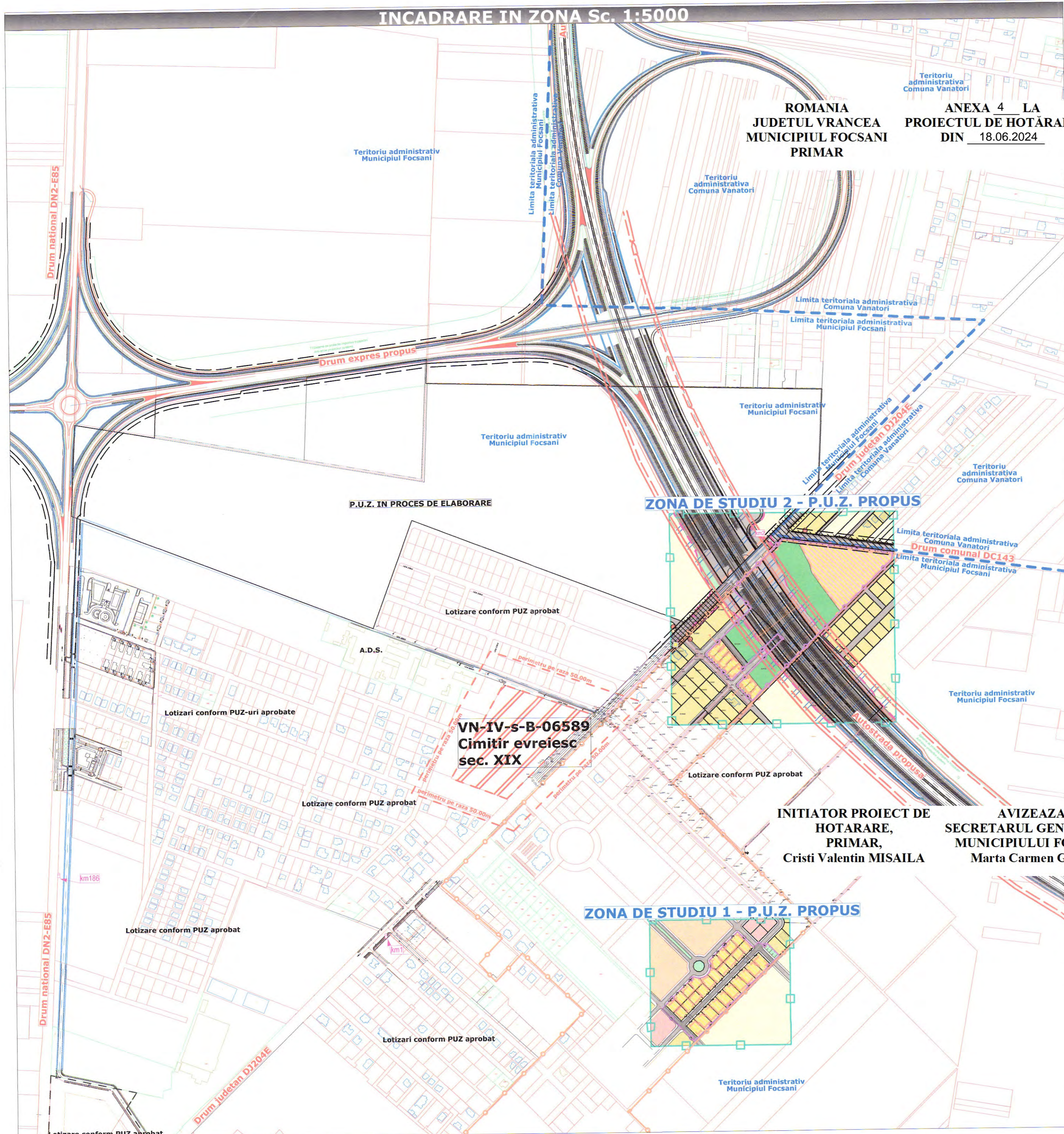
**AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta**



- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE
 - Intravilan Municipiului Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 4 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 18.06.2024



Funciunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala Zona studiu 1:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limite loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiului urbanistic zonal
	Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala [L.i. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi)]
	Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.V. - Parcela 3)
	Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie (Circ.rut. - Parcela 4)
	Zone terenuri cu functiune de comerț, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cai de circulatie auto si pietonale

Funciunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala Zona studiu 2:

	Limita teritoriala administrativa Municipiul Focsani - Comuna Vanatori
	Limita zonei studiate
	Limita terenurilor care au generat P.U.Z.
	Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
	Limite loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiului urbanistic zonal
	Parcela din zona mixta, cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuinte individuale [L.i. - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi)]
	Parcela din zona mixta, cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiuni mixte destinate comerțului, activitatilor productive mici, nepoluante si prestari serviciilor (Com.+Serv.nep.+Prest.serv. - Parcela 12)
	Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi circulatiei rutiere - autostrada (Cir.Rut.Aut. - Parcela 10) - portiune de proiect "Autostrada Moldovei A7 Buzau - Focsani"
	Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.v. - Parcela 8, Parcela 9, Parcela 11)
	Zone cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru o cale de circulatie (Cir.rut. - Parcela 7)
	Zone teren cu functiunea destinata locuintelor colective (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
	Zone terenuri si cladiri cu functiunea destinata locuintelor individuale (lotizare conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zone terenuri agricole - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile principale din zona studiata - Drum judetean DJ204E si drum comunal DC143 - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alei in exploatare agricola - domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile, propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniul privat si domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale si alei pietonale, propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniul privat si domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniul privat si domeniul public

INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

Zona 1	Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 16 788.00 mp
Zona 1	Suprafata zona studiata	= 58 000.00 mp
Zona 2	Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z.	= 45 083.00 mp
Zona 2	Suprafata zona studiata	= 15 600.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	GHYKA MIHALAILE	Proiect Nr.:	781 / 2023	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE Intravilan Municipiului Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea	Faza:	P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:5000	Titlu Plansa: INCADRAREA IN ZONA	Plansa	U00.0
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:			
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulcea Cosmin Virgil		2023			



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

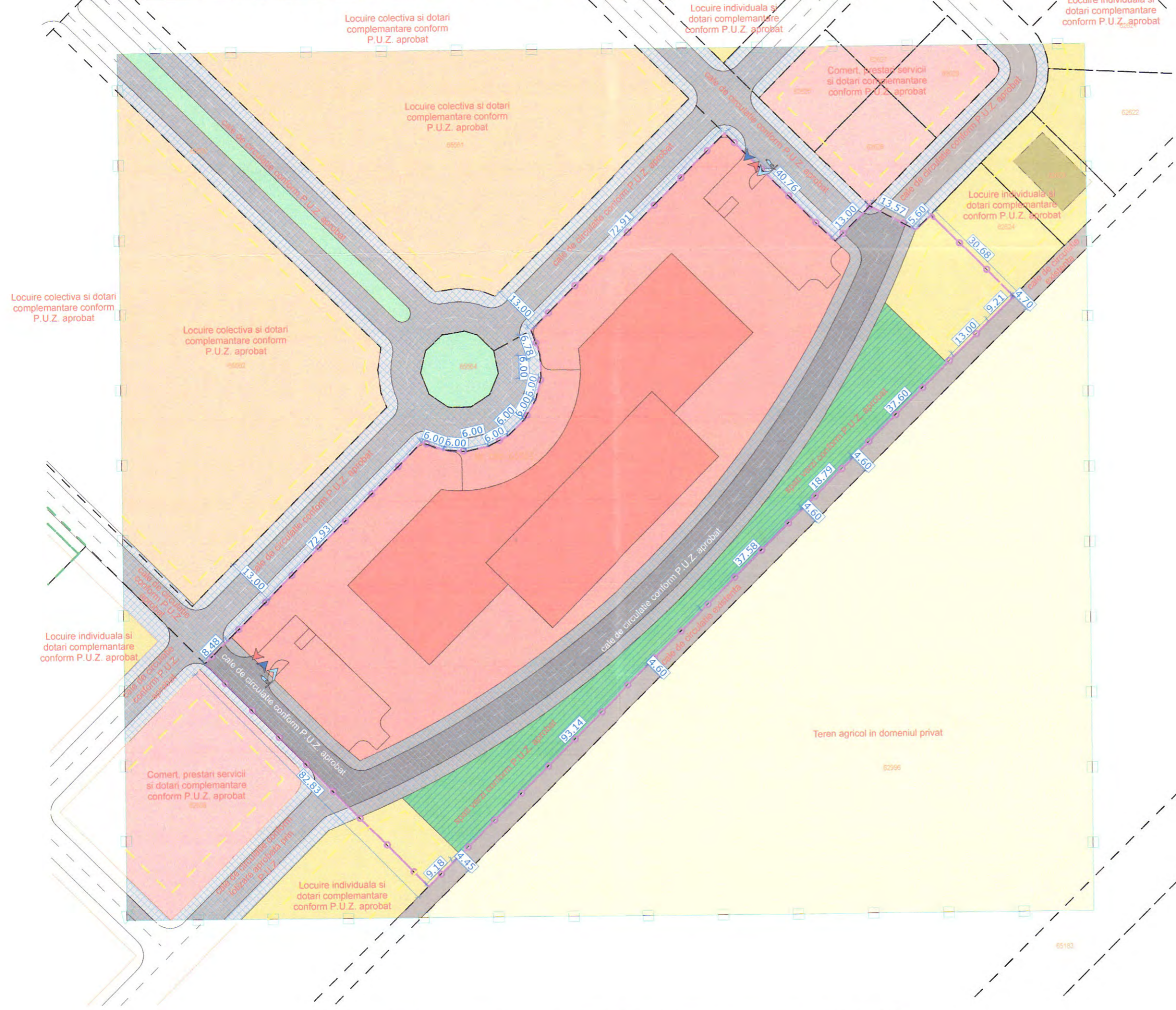
- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA - ZONA 1

ROMANIA
JUDETEL Vrancea
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 18.06.2024

SITUATIA EXISTENTA (ZONA 1 DE STUDIU) Sc. 1:1000



SITUATIA EXISTENTA :

1. Edificabil si restrictii:	
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	
- Zona cu dotari comerciale, prestari servicii reglementata prin P.U.Z. aprobat	
P.O.T. maxim admisibil propus	56.92 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.15
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	
- Zona cu dotari comerciale, prestari servicii reglementata prin P.U.Z. aprobat	
R.H.max. admisibil existent	= Parter
5. Functiunile terenurilor /construcțiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limele loturi de teren, rezultate in urma actualului studiu urbanistic zonal
	Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal
	- terenul care a generat P.U.Z. ocupat partial cu functiunea de comert, prestari servicii si dotari complementare si cu functiunea de locuire individuala, unde se propun reglementari noi pentru functiunea de locuire individuala [L.i. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi)], spatii verzi amenajate [Sp.v. - Parcela 3 (1 lot), repositionare cale de circulatie auto si pietonala]
	Zone tereneruri cu functiune de comert, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone tereneruri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone tereneruri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone tereneruri agricole din domeniul privat
	Zone tereneruri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
	Zone tereneruri destinate circulatiei carosabile din domeniul privat, conform documentatiei P.U.Z. aprobate
	Zone tereneruri destinate circulatiei pietonale din domeniul privat, conform documentatiei P.U.Z. aprobate
	Zone tereneruri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Situatie existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare	960.00mp	5.72%
Situatie existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de comert, prestari servicii si dotari complementare	10411.00mp	62.01%
Situatie existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de cai de circulatie auto	1944.00mp	11.58%
Situatie existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea cai de circulatie pietonale	1403.00mp	8.36%
Situatie existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de spatii verzi si plantate	2070.00mp	12.33%
Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala [L.i. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi)]	0.00mp	0.00%
Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.V. - Parcela 3)	0.00mp	0.00%
Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie auto (Circ.rut. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%
Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie pietonala (Circ.rut. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	16788.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Zone tereneruri cu functiune de comert, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	7585.00mp	13.08%
Zone tereneruri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	10450.00mp	18.02%
Zone tereneruri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	2252.00mp	3.88%
Zone tereneruri agricole - arabile din domeniul privat	15409.00mp	26.57%
Zone tereneruri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	7795.00mp	13.44%
Zone tereneruri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola	1169.00mp	2.02%
Zone tereneruri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	4984.00mp	8.59%
Zone tereneruri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	8356.00mp	14.41%
Zone tereneruri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cai de circulatie auto si pietonala	0.00mp	0.00%
TOTAL ZONA STUDIATA	58000.00mp	100.00%

Zona 1	Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 16 788.00 mp				
Zona 2	Suprafata zona studiata	= 58 000.00 mp				
Zona 1	Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z.	= 45 083.00 mp				
Zona 2	Suprafata zona studiata	= 15 600.00 mp				
Beneficiari:		GHYKA MIHAIL ALEXANDRU				
Proiect Nr.:		781 / 2023				
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			1:1000	- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil			2023	SITUATIA EXISTENTA ZONA 1 DE STUDIU	U01.0





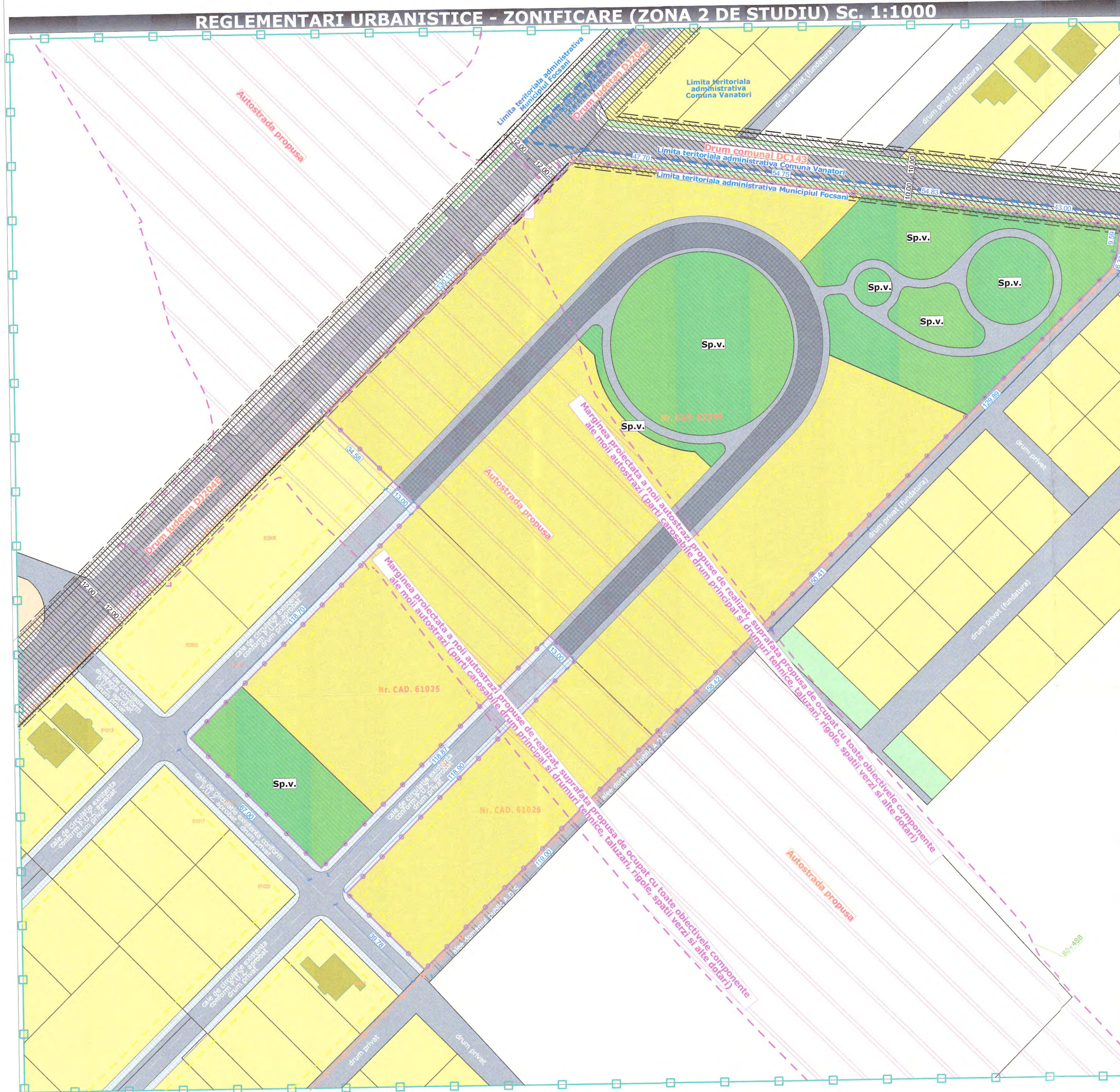
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U01.1 SITUATIA EXISTENTA - ZONA 2

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 18.06.2024



SITUATIA EXISTENTA :	
1. Edificabil si restrictii:	
	Marginea proiectata a noii autostrazi propuse de realizare, suprafata propusa de ocupat cu toate obiectivele componente ale noii autostrazi (parti carosabile drum principal si drumuri tehnice, taluzari, rigole, spatii verzi si alte dotari)
	Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului judetean DJ204E
	Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 10.00m fata de axul drumului comunal Dc143
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	
- Zona destinata locuintelor individuale reglementata prin P.U.Z. aprobat	
P.O.T. maxim admisibil propus	56.92 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1:15
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	
- Zona cu dotari comerciale, prestari servicii reglementata prin P.U.Z. aprobat	
R.H.max. admisibil existent	= P+1E
5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	<ul style="list-style-type: none"> Limita teritoriala administrativa Municipiul Focsani - Comuna Vanatori Limita zonei studiate Limita terenurilor care au generat P.U.Z. Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009 Limite loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiu urbanistic zonal Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - terenuri care a generat P.U.Z. ocupat partial cu functiunea de locuire individuala cu dotari complementare si portii de spatii verzi amenajate cu rol la comun, unde se propun noi reglementari noi pentru functiunea de locuire individuala [L.I. - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi), spatii verzi amenajate (Sp.v. - Parcela 8 (1 lot), 9 (1 lot), 11 (1 lot), portii de teren propusa de amenajat pentru cai de circulatie auto si pietonale [Cir.rut. - P7 (1 lot)] si portii de teren propusa de amenajat pentru autostrada A7 (Parcela P10 (1 lot)) Zona teren cu functiunea destinata locuintelor colective (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat Zona terenuri si cladiri cu functiunea destinata locuintelor individuale (lotizare conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat Zona terenuri agricole din domeniul privat Zona terenuri destinate circulatiei carosabile principale din zona studiata - Drum judetean DJ204E si drum comunal DC143 Zona terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public Zona terenuri destinate circulatiei carosabile, (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat Zona terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public Zona terenuri destinate circulatiei pietonale, (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat Zona teren destina circulatiei carosabile si pietonale - drum / alee in exploatare agricola - domeniul public Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul privat Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

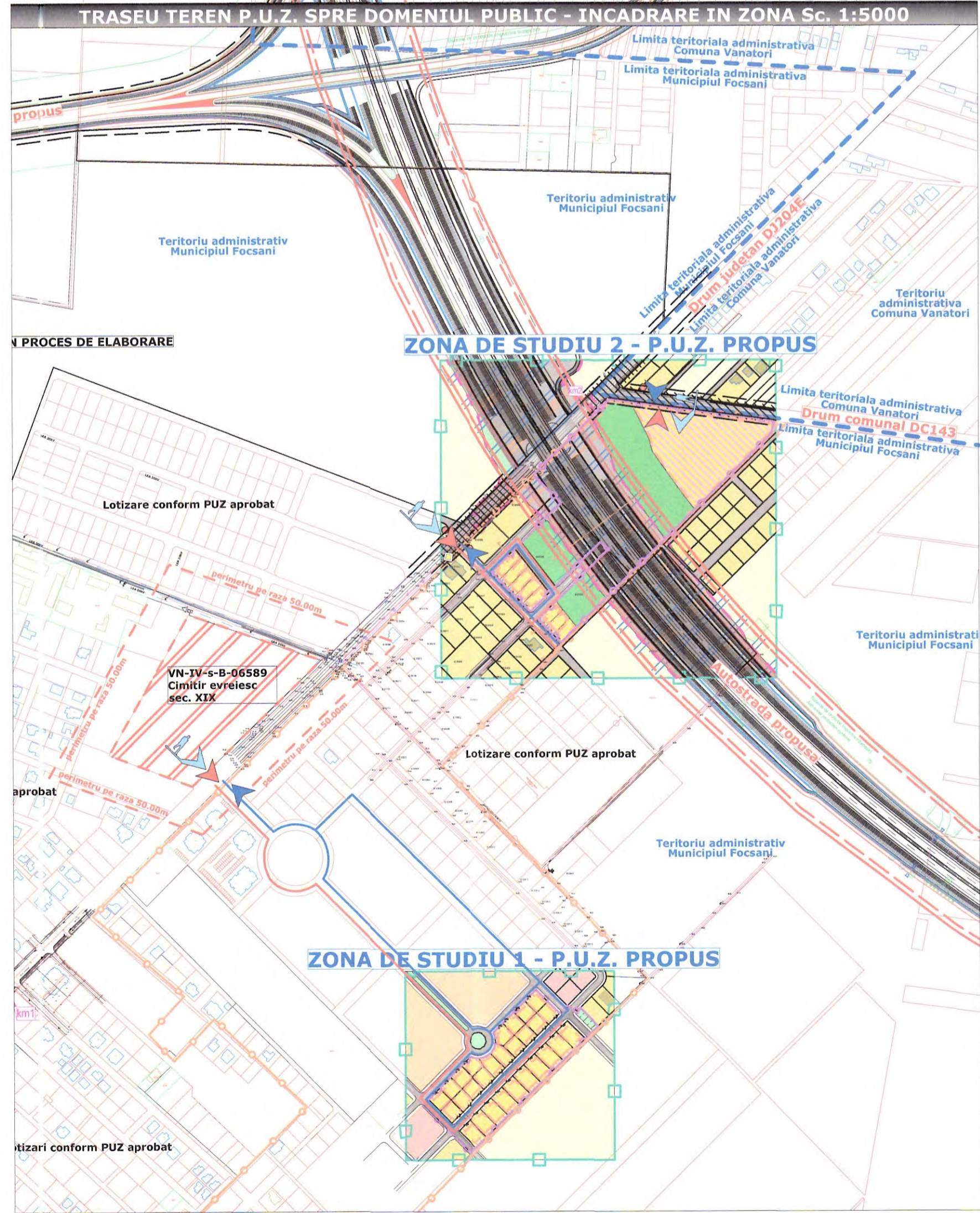
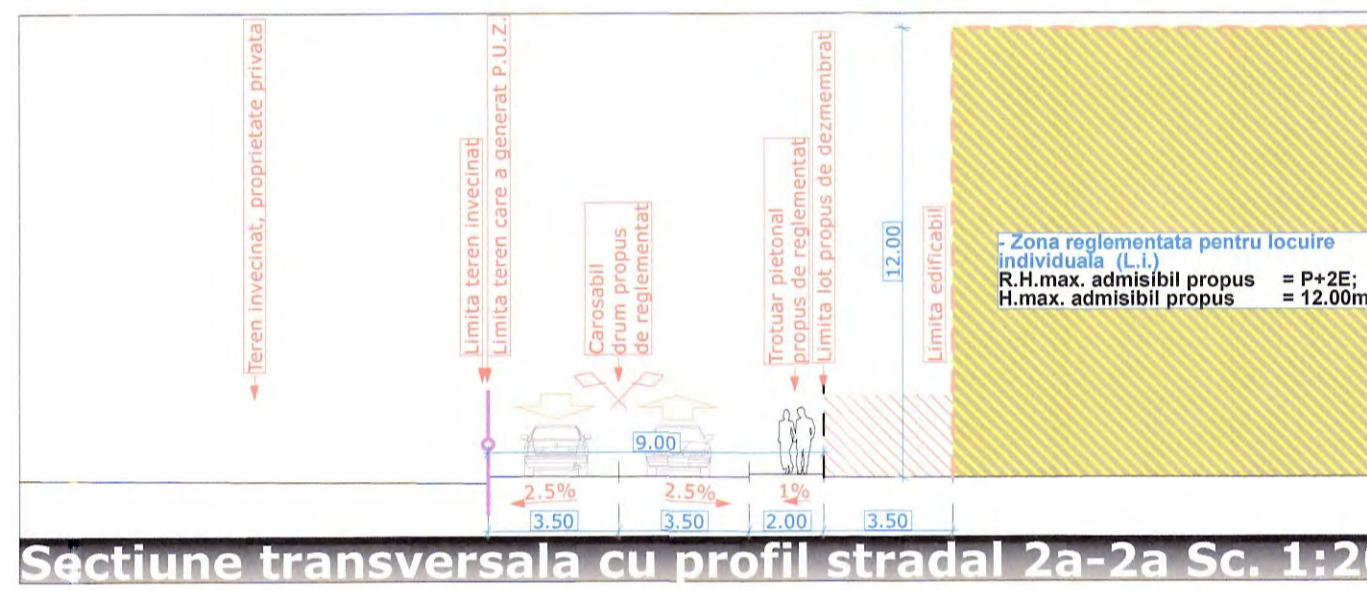
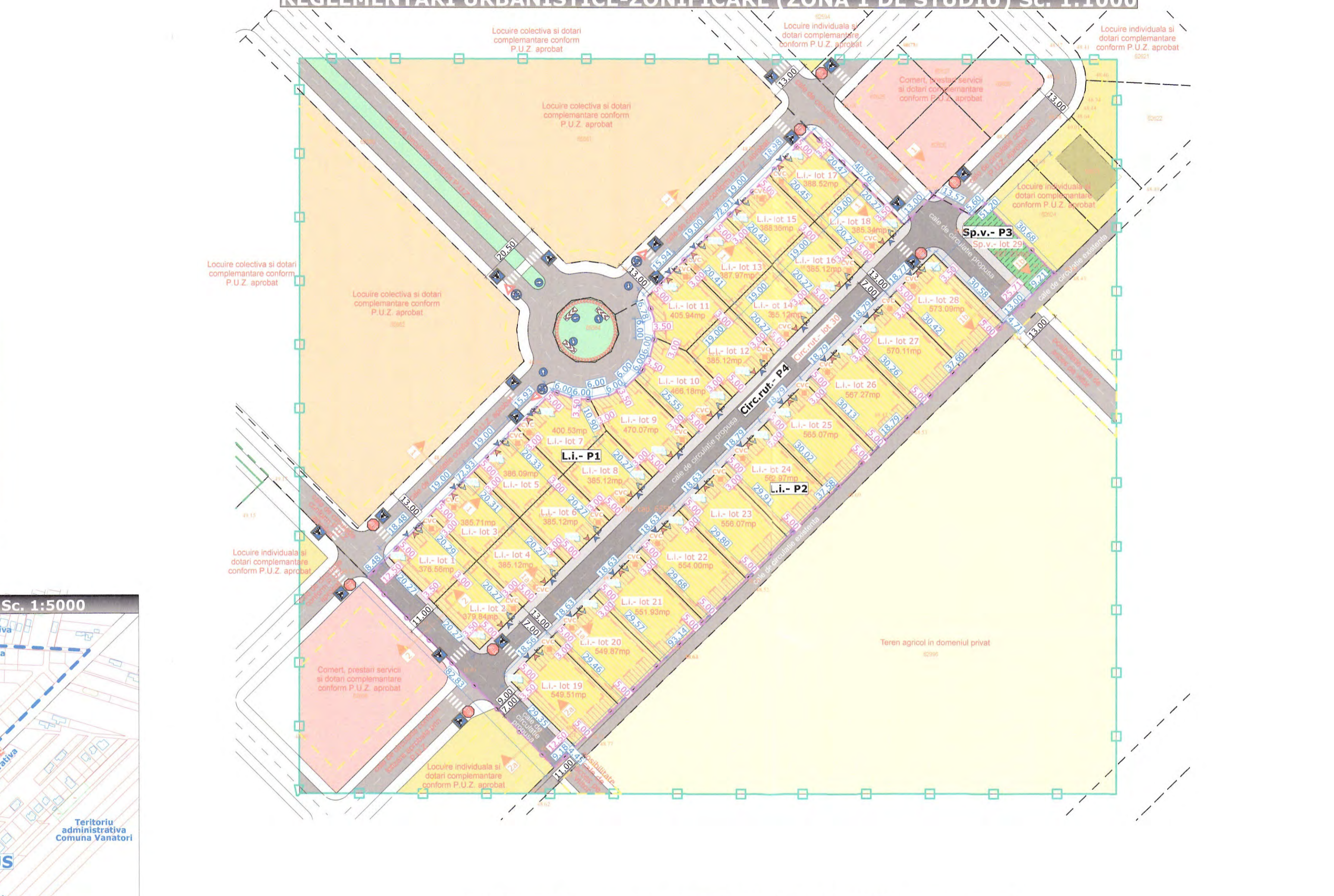
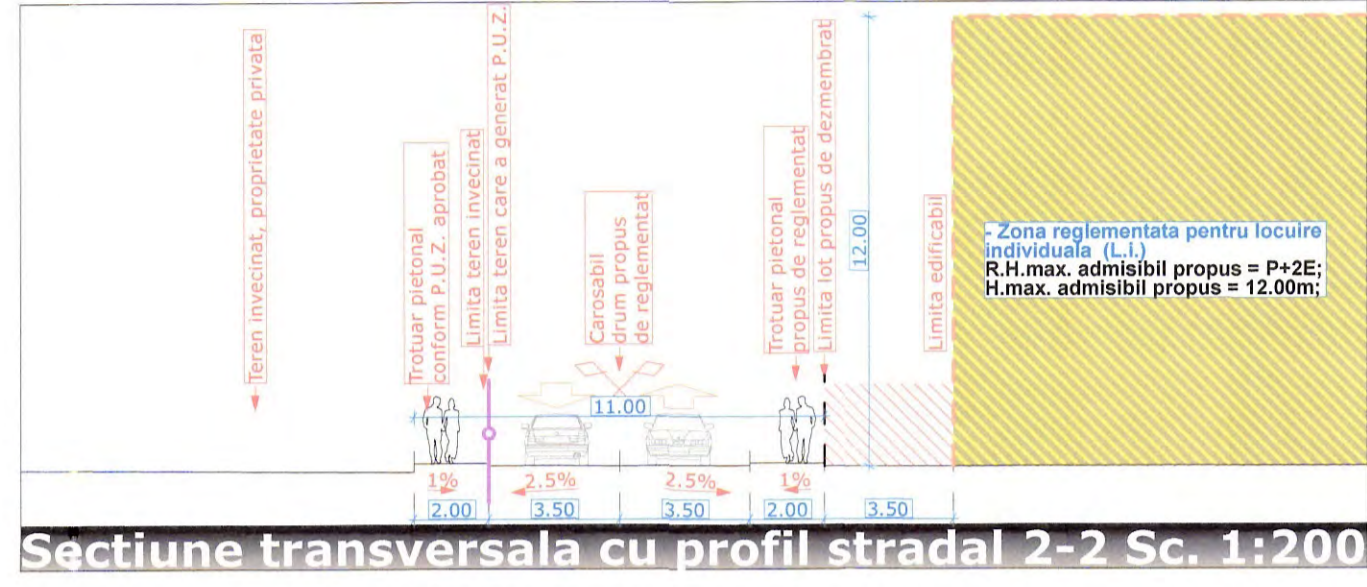
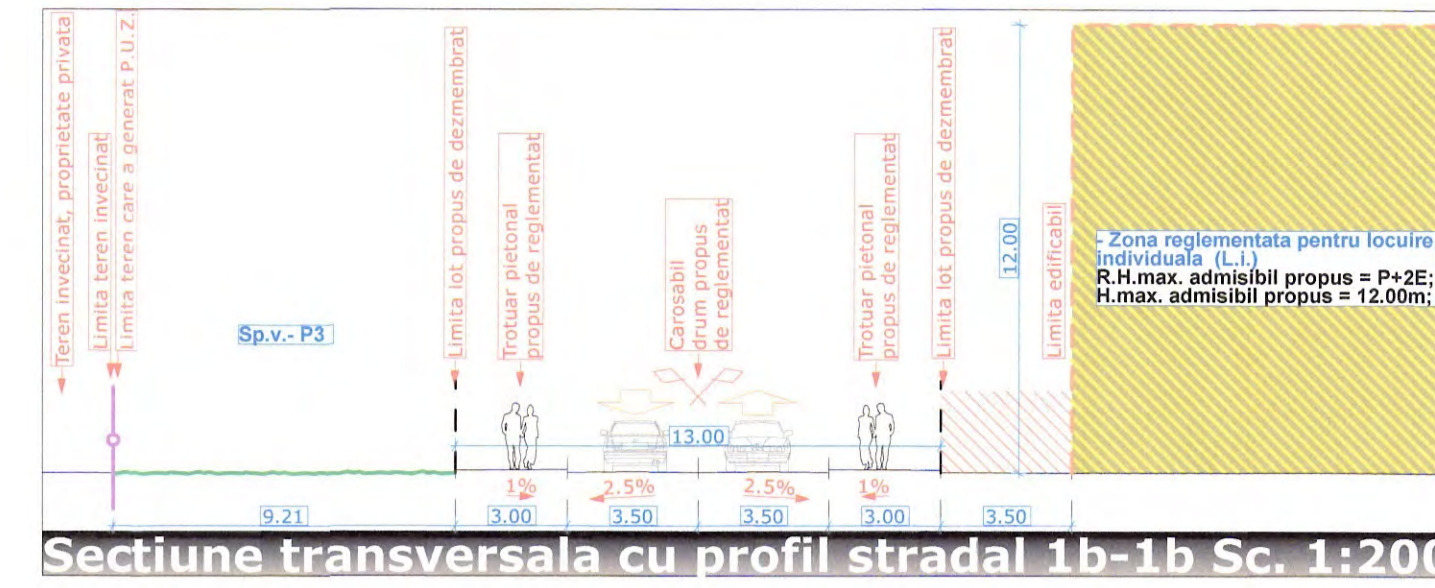
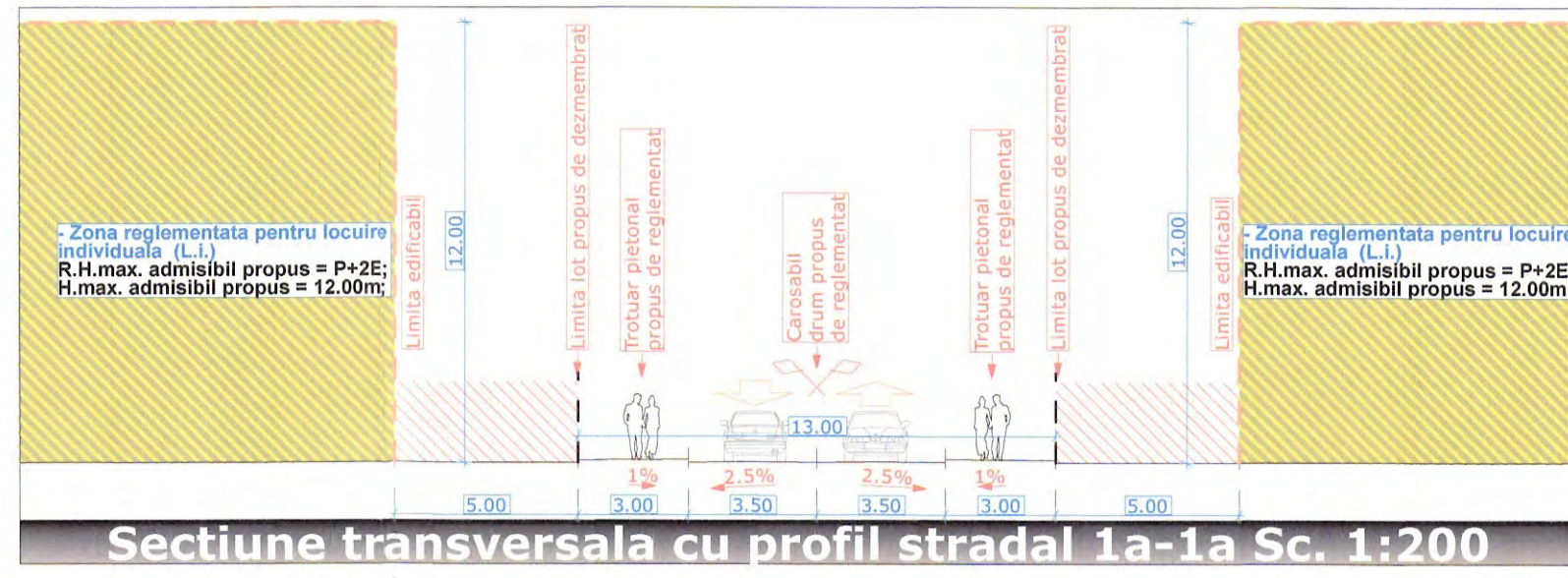
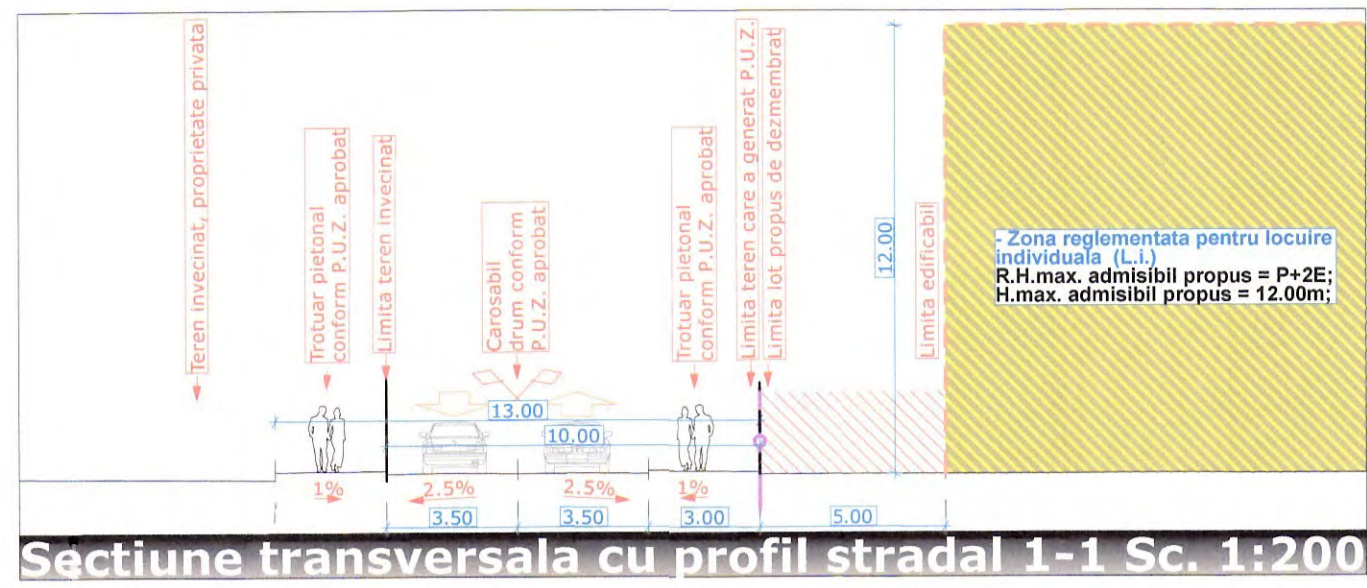
BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	Procent din suprafata totala %
	Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portii de teren cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare	28640.00mp 63.53%
	Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portii de teren cu functiunea de cai de circulatie auto	2975.00mp 6.60%
	Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portii de teren cu functiunea cai de circulatie pietonale	2796.00mp 6.20%
	Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portii de teren cu functiunea de spatii verzi si plantate	10672.00mp 23.67%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
	Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal	0.00mp 0.00%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.		45083.00mp 100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	Procent din suprafata totala %
	Zona teren cu functiunea destinata comerului, activitatilor productive mici, nepoluante si prestari serviciilor (teren generator de P.U.Z.) - domeniul privat	0.00mp 0.00%
	Zona teren cu functiunea destinata locuintelor colective (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat	173.00mp 0.11%
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea destinata locuintelor individuale (lotizare conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	57447.00mp 36.83%
	Zona terenuri agricole - domeniul privat	57609.00mp 36.93%
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile principale din zona studiata - Drum judetean DJ204E si drum comunal DC143 - domeniul public	6068.00mp 3.89%
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	13071.00mp 8.38%
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	2951.00mp 1.89%
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	5506.00mp 3.53%
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alee in exploatare agricola - domeniul public	804.00mp 0.51%
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	1042.00mp 0.72%
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul privat	11329.00mp 0.67%
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile, propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniul privat si domeniul public	0.00mp 0.00%
	Zona terenuri destinate acostamentelor stradale si ale pietonale, propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniul privat si domeniul public	0.00mp 0.00%
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniul privat si domeniul public	0.00mp 0.00%
TOTAL ZONA STUDIATA		156000.00mp 100.00%

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

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

Zona 1		Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 788.00 mp	
Suprafata zona studiata		= 58 000.00 mp	
Zona 2		Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp	
Suprafata zona studiata		= 15 600.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Project Nr.: 781 / 2023	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/2, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Sautlea Cosmin Virgil		Data: 2023
		Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA ZONA 2 DE STUDIU	
		Plansa U01.1	



ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiiune de teren cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare	960.00mp	5.72%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiiune de teren cu functiunea de comerț, prestari servicii si dotari complementare	10411.00mp	62.01%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiiune de teren cu functiunea de cal de circulatie auto	1944.00mp	11.58%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiiune de teren cu functiunea de spatii verzi si plantate	1403.00mp	8.36%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiiune de teren cu functiunea de spatii verzi si plantate	2070.00mp	12.33%	0.00mp	0.00%
Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala [L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi)]	0.00mp	0.00%	12731.72mp	75.84%
Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.v. - Parcela 3)	0.00mp	0.00%	287.23mp	1.71%
Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cal de circulatie auto (Circ.rut. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%	2297.58mp	13.68%
Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.v. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%	1471.47mp	8.77%
TOTAL TERENI GENERATOR DE P.U.Z.	16788.00mp	100.00%	16788.00mp	100.00%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri cu functiune de comerț, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	7585.00mp	13.08%	3375.00mp	5.82%
Zone terenuri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	10450.00mp	18.02%	10450.00mp	18.02%
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	2252.00mp	3.88%	14984.72mp	25.84%
Zone terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	15409.00mp	26.57%	14793.00mp	25.51%
Zone terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola	7795.00mp	13.44%	6906.00mp	11.90%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	1169.00mp	2.02%	1169.00mp	2.02%
Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat	4984.00mp	8.59%	4647.00mp	8.01%
Zone terenuri destinate spatiiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	8356.00mp	14.41%	1059.28mp	1.83%
Zone terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cal de circulatie auto si pietonale	0.00mp	0.00%	616.00mp	1.05%
TOTAL ZONA STUDIATA	58000.00mp	100.00%	58000.00mp	100.00%

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristii Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, Marta Carmen Ghiuta

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, Judetul Vrancea

U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - ZONA 1

ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 7 LA PROIECTUL DE HOTARARE DIN 18.06.2024

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

- Edificabil si restrictii:**
 - Limita edificabil cu zona pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexa si complementara (alei carosabile, alei pietonale, parcuri, platforme publice ecologice, retele editare si alte dotari conexa si complementara)
 - Limita edificabil cu zona pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexa si complementara (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele editare si alte dotari conexa si complementara)
- Circulatii, accesuri si transport in comun:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonale
 - Accesuri / iesiri auto propuse
 - Accesuri pietonale propuse
- Indicatori de urbanism:**
 - Zone reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 P.O.T. maxim admisibil propus = 40.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.20
 - Zone reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 P.O.T. maxim admisibil propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.05
- Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:**
 - Zone reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 R.H.max. admisibil propus = P+2E;
 H.max. admisibil propus = 12.00m;
 - Zone reglementate pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 R.H.max. admisibil propus = P+2E;
 H.max. admisibil propus = 12.00m;
- Funcțiile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificarea functionala:**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limite loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiului urbanistic zonala
 - Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala [L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi)]
 - Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.v. - Parcela 3)
 - Zone cu functii propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cal de circulatie (Circ.rut. - Parcela 4)
 - Zone terenuri cu functiune de comerț, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
 - Zone terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola
 - Zone terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri destinate spatiiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cal de circulatie auto si pietonale
- Utilitati:**
 - camin vizitare apometru
 - CVC camin vizitare canalizare

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

Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- Funcțiune pentru locuire individuala (L.I. - parcelele P1 (lot 1-> lot 18), P2 (lot 18 -> lot 28))
- Funcțiune pentru cai de circulatie auto si pietonale
- Funcțiune pentru spatii verzi amenajate (Sp.v. - parcela P3)

Funcțiuni conexa permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- Sistemizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare).
- Construire imprejurimi definitive sau provizorii, perimetrare a loturilor de teren generate prin lotizarea propusa in P.U.Z., inclusiv separari in interiorul noilor loturi rezultate din dezmembrare;
- Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
- Amenajare aleilor carosabile si a spatiiilor de parcare supraterrane pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
- Amenajare de accesuri stradale auto si pietonale ale noilor loturi rezultate din dezmembrare;
- Amenajare de retele si echipamente editare;

SOLUTIE DE LOTIZARE PROPUA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

- Suprafata totala a terenului generator de P.U.Z. cu nr. cad.65563 (Zona 1 de studiu) este **S = 16 778.00 mp** si este propusa a fi lotizata in:
 - Locuinte individuale L.I. - P1 (18 loturi)
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 1 S = 376.56 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 2 S = 379.84 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 3 S = 385.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 4 S = 385.71 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 5 S = 386.09 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 6 S = 400.53 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 7 S = 385.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 8 S = 385.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 9 S = 470.07 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 10 S = 466.18 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 11 S = 405.94 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 12 S = 385.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 13 S = 385.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 14 S = 387.97 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 15 S = 385.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 16 S = 388.36 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 17 S = 388.52 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 18 S = 385.34 mp
 - Locuinte individuale L.I. - P2 (10 loturi)
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 19 S = 549.51 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 20 S = 549.87 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 21 S = 551.93 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 22 S = 554.12 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 23 S = 555.07 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 24 S = 562.97 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 25 S = 567.07 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 26 S = 570.11 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 27 S = 573.09 mp
 - Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 28 S = 573.09 mp
 - Spatii verzi amenajate - Sp.v. - lot 29 S = 287.23 mp
 - Cai de circulatie Circ.rut. - P4 (1 lot) S = 2287.58 mp
 - Circulatie auto - Circ.rut. - lot 30 S = 1471.47 mp
 - Circulatie pietonale - Circ.rut. - lot 30 S = 1471.47 mp

NOTA:

- Nu se permit abateri de la prezenta solutie de lotizare, suprafetele de mai sus pot fi reglate dar cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 si rotunjirile permise trebuie sa se incadreze la unitatea de masura 1.00mp (fie cu plus sau cu minus fata de valorile prezentate mai sus).
- Suprafata totala finala a noului bilant general, rezultata dupa lotizare, va putea avea abateri, dar doar in procent maxim de 2%, conform Ordin nr. 1207/2020 articolul 84, alineatul (2). Pentru orice nereguli survenite, este obligatorie instintarea proiectantului.

Zona 1
 Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 778.00 mp
 Suprafata zona studiata = 58 000.00 mp

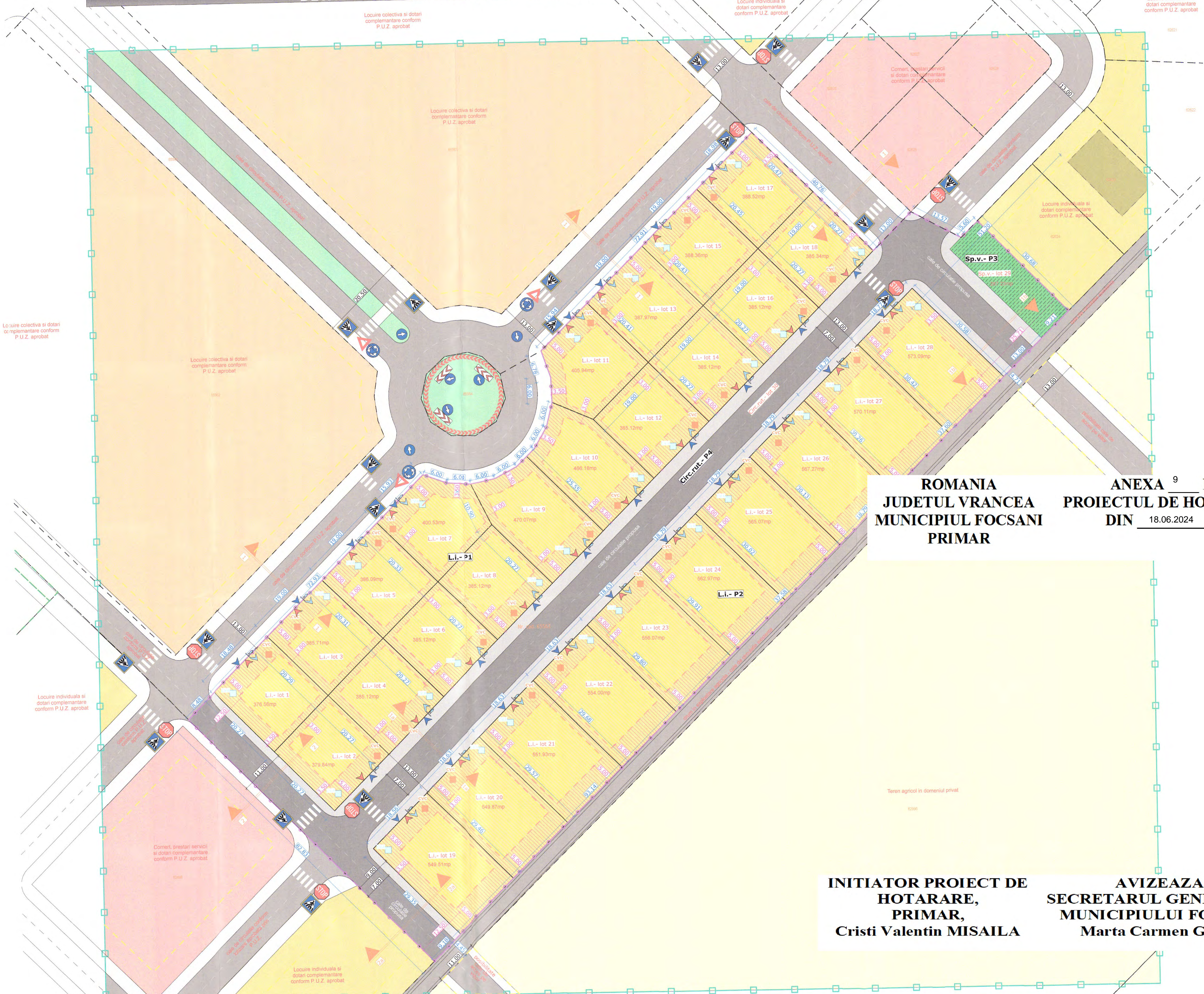
Zona 2
 Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp
 Suprafata zona studiata = 15 600.00 mp

Beneficiar: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU

Proiect Nr.: 781 / 2023

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
1:5000				- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPLUINTE	
1:1000				- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184, P185, P186, Nr. cad. 65563, Judetul Vrancea	P.U.Z.
1:200				- Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - ZONA 1 DE STUDIU	Plansa U02.0
2023					



ROMANIA
 JUDETEL Vrancea
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 9 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 18.06.2024

INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AI
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabil si restrictii:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexa si complementara (ala carosabila, ale pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele edilitare si alte dotari conexa si complementara)
 - Zona intre limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila propusa de amenajare cu alei carosabile, ale pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele edilitare si alte dotari conexa si complementara
- Circulatii, accesii si transport in comun:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Accesii / iesiri auto propuse
 - Accesii pietonale propuse
- Indicatori de urbanism:**
 - Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 P.U.T. maxim admisibil propus = 40.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.20
 P.O.T. maxim admisibil propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.05
 - Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 P.U.T. maxim admisibil propus = 40.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.20
 P.O.T. maxim admisibil propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.05
- Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:**
 - Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 R.H.max. admisibil propus = P+2E;
 H.max. admisibil propus = 12.00m;
 - Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 R.H.max. admisibil propus = P+2E;
 H.max. admisibil propus = 12.00m;
- Funciunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiu urbanistic zonal
 - Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal
 - portuni din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala (L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi))
 - Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal
 - portuni din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.V. - Parcela 3)
 - Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal
 - portuni din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie (Circ.rut. - Parcela 4)
 - Zone terenuri cu functiune de comert, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
 - Zone terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola
 - Zone terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 - Zone terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cai de circulatie auto si pietonale
- Utilitati:**
 - camion vizitare apometru
 - CVC camion vizitare canalizare

FUNCIIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)

Funciuni de baza existente prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Funciune pentru locuire individuala (L.I. - parcelele P1 (lot 1-> lot 18), P2 (lot 18 -> lot 28))
- b) Funciune pentru cai de circulatie auto si pietonale
- c) Funciune pentru spatii verzi amenajate (Sp.v. - parcela P3)

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

- a) Sistemizarea verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vechitatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejurii definitive sau provizorii, perimetrata a loturilor de teren generate prin lotizarea propusa in P.U.Z., inclusiv separari in interiorul noilor loturi rezultate din dezmembrare;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
- d) Amenajarea alior carosabile si a spatiilor de parcare supraparare pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
- e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale ale noilor loturi rezultate din dezmembrare;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SOLUTIE DE LOTIZARE PROPUSA PENTRU PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL

- Suprafata totala a terenului generator de P.U.Z. cu nr. cad.65563 (zona 1 de studiu) este S = 16 778.00 mp si este propusa a fi lotizata in:

- Locuinte individuale - L.I. - P1 (18 loturi)
- Locuinte individuale - L.I. - P2 (10 loturi)
- Cai de circulatie Circ.rut.- P4 (1 lot)
- Spatii verzi amenajate - Sp.v.- lot 29

Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 1	S = 376.56 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 2	S = 379.84 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 3	S = 385.71 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 4	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 5	S = 386.09 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 6	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 7	S = 400.53 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 8	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 9	S = 466.18 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 10	S = 405.94 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 11	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 12	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 13	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 14	S = 387.97 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 15	S = 385.12 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 16	S = 388.26 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 17	S = 388.52 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 18	S = 385.34 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 19	S = 549.51 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 20	S = 551.93 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 21	S = 554.00 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 22	S = 556.07 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 23	S = 562.97 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 24	S = 565.07 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 25	S = 567.27 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 26	S = 570.11 mp
Locuinta individuala P+2E - L.I. - lot 27	S = 573.09 mp
Spatii verzi amenajate - Sp.v.- lot 29	S = 287.23 mp
Cai de circulatie Circ.rut.- P4 (1 lot)	S = 2287.58 mp
Circulatie auto - Circ.rut.- lot 30	S = 1471.47 mp

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiune de teren cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare	960.00mp	5.72%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiune de teren cu functiunea de comert, prestari servicii si dotari complementare	10411.00mp	62.01%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiune de teren cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare	1944.00mp	11.58%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiune de teren cu functiunea de circulatie pietonala	1403.00mp	8.36%	0.00mp	0.00%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z. - portiune de teren cu functiunea de spatii verzi si plantate	2070.00mp	12.33%	0.00mp	0.00%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portuni din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.V. - Parcela 3)	0.00mp	0.00%	12731.72mp	75.84%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portuni din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie auto (Circ.rut. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%	2297.58mp	13.68%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portuni din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie pietonala (Circ.rut. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%	1471.47mp	8.77%
TOTAL ZONA STUDIATA	16788.00mp	100.00%	16788.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona terenuri cu functiune de comert, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	7585.00mp	13.08%	3375.00mp	5.82%
Zona terenuri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	10450.00mp	18.02%	10450.00mp	18.02%
Zona terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	2252.00mp	3.88%	14984.72mp	25.84%
Zona terenuri agricole - arabile din domeniul privat	15409.00mp	26.57%	14793.00mp	25.51%
Zona terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	7795.00mp	13.44%	6906.00mp	11.90%
Zona terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola	1169.00mp	2.02%	1169.00mp	2.02%
Zona terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	4984.00mp	8.59%	4647.00mp	8.01%
Zona terenuri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	8356.00mp	14.41%	1059.28mp	1.83%
Zona terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cai de circulatie auto si pietonale	0.00mp	0.00%	616.00mp	1.05%
TOTAL ZONA STUDIATA	58000.00mp	100.00%	58000.00mp	100.00%

NOTA:

- Nu se permit abateri de la prezenta solutie de lotizare, suprafetele de mai sus pot fi reglate dar cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 si rotunjirile permise trebuie sa se incadreze la unitatea de masura 1.00mp (fie cu plus sau cu minus fata de valorile prezentate mai sus).
- Suprafata totala finala a noului bilant general, rezultata dupa lotizare, va putea avea abateri, dar doar in procent maxim de 2%, conform Ordin nr. 1207/2020, articolul 84, alineatul (2). Pentru orice nereguli survenite, este obligatorie instiintarea proiectantului.

Zona 1
 Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 788.00 mp
 Suprafata zona studiata = 16 800.00 mp

Zona 2
 Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp
 Suprafata zona studiata = 15 800.00 mp

Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU
 Project Nr.: 781 / 2023

GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
 C.U.I. - R 16667078, Tel. 0237232777

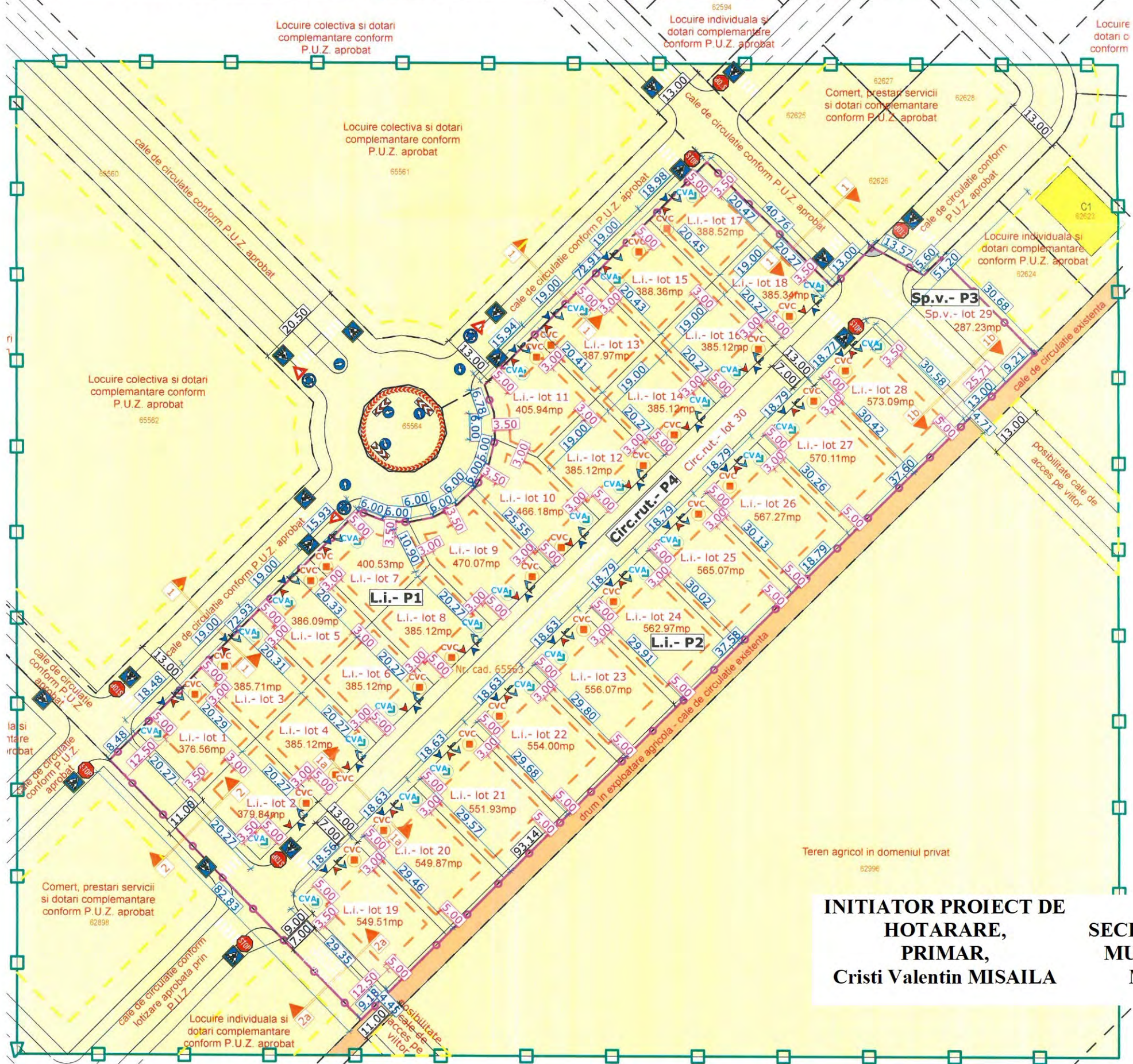
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	1:500	Titlu Proiect:	P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPLUANTIE	Faza:	P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	2023	Titlu Plansa:	DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ZONA 1 DE STUDIU	Plansa:	U02.01
PROIECTANT:	Arh. Cosmin Nedelcu		DESEINAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil				



- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR - ZONA 1

CIRCULATIA TERENURILOR (ZONA 1 DE STUDIU) Sc. 1:1000



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

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

LEGENDA

	Limita zonei studiate
	Limita teren generator de P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public

Zona 1	
Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 16 788.00 mp
Suprafata zona studiate	= 58 000.00 mp
Zona 2	
Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z.	= 45 083.00 mp
Suprafata zona studiate	= 15 600.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiari:	GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.:	781 / 2023	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara:	Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, Judetul Vrancea		Faza:	P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	Data:	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR ZONA 1 DE STUDIU	Plansa	U03.0
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			2023			
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil						

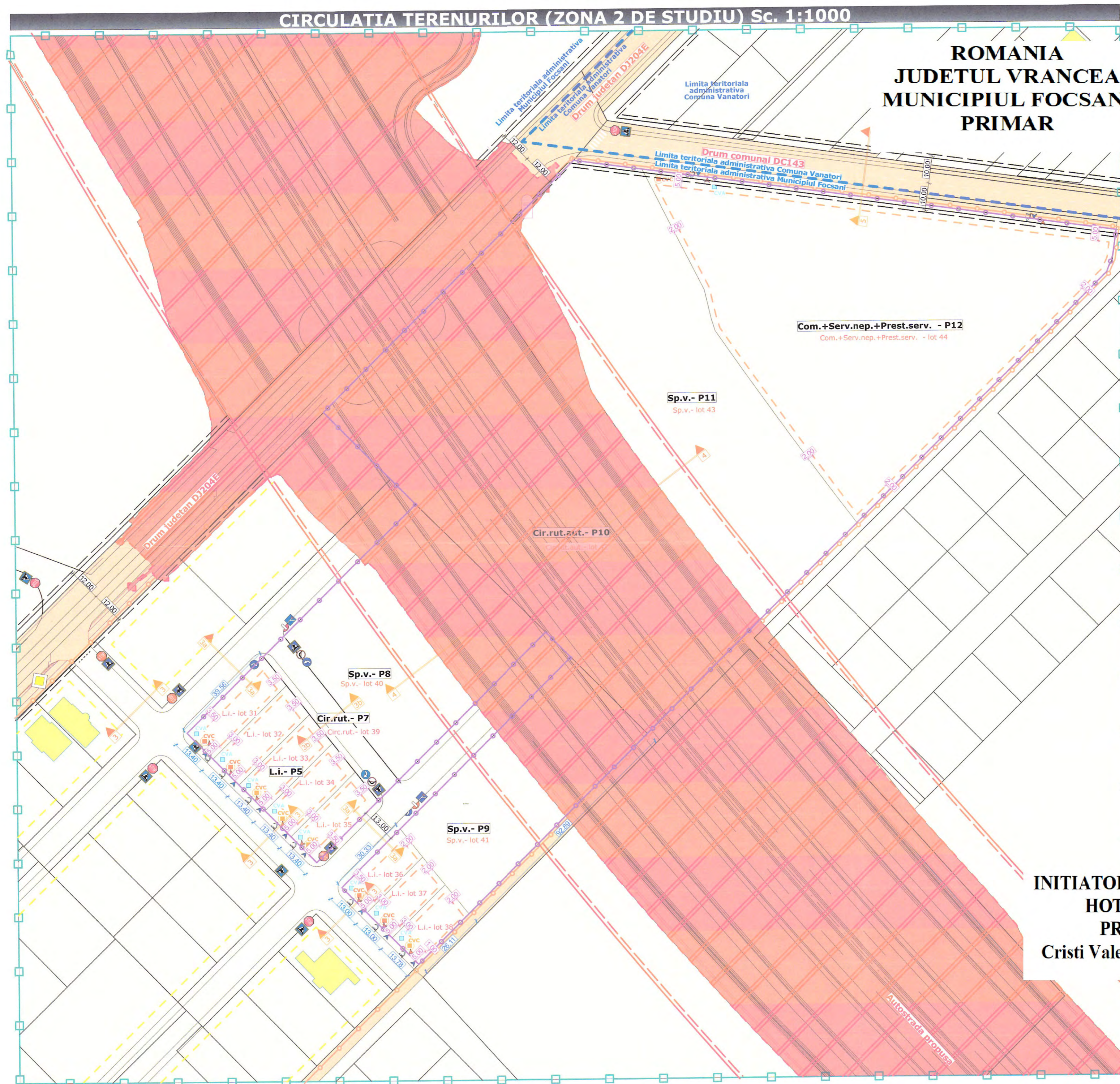




P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U03.1 CIRCULATIA TERENURILOR - ZONA 2



ANEXA 12 LA PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 18.06.2024

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita teren generator de P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public
	Terenuri din domeniul public aj privat propuse de cedat pentru realizarea autostrazii A7

Zona 1 Suprafata teren generator de P.U.Z. Suprafata zona studiate	= 16 788.00 mp = 58 000.00 mp		Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.: 781 / 2023
Zona 2 Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. Suprafata zona studiate	= 45 083.00 mp = 15 600.00 mp			
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:1000	Titlu Proiect: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2023	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR ZONA 2 DE STUDIU
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil			Plansa U03.1





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U05.0 ILUSTRARE URBANA - ZONA 1

ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 13 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRARE
 DIN 18.06.2024

ILUSTRARE URBANA POZA 1 - ZONA 1



ILUSTRARE URBANA POZA 2 - ZONA 1

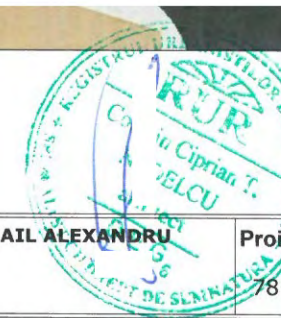
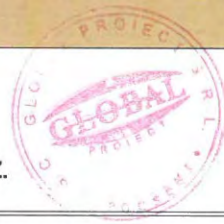


INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta

Zona 1
 Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 788.00 mp
 Suprafata zona studziata = 58 000.00 mp
Zona 2
 Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp
 Suprafata zona studziata = 15 600.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.: 781 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		U05.0
			Data: 2023
			Titlu Plansa: ILUSTRARE URBANA ZONA 1 DE STUDIU





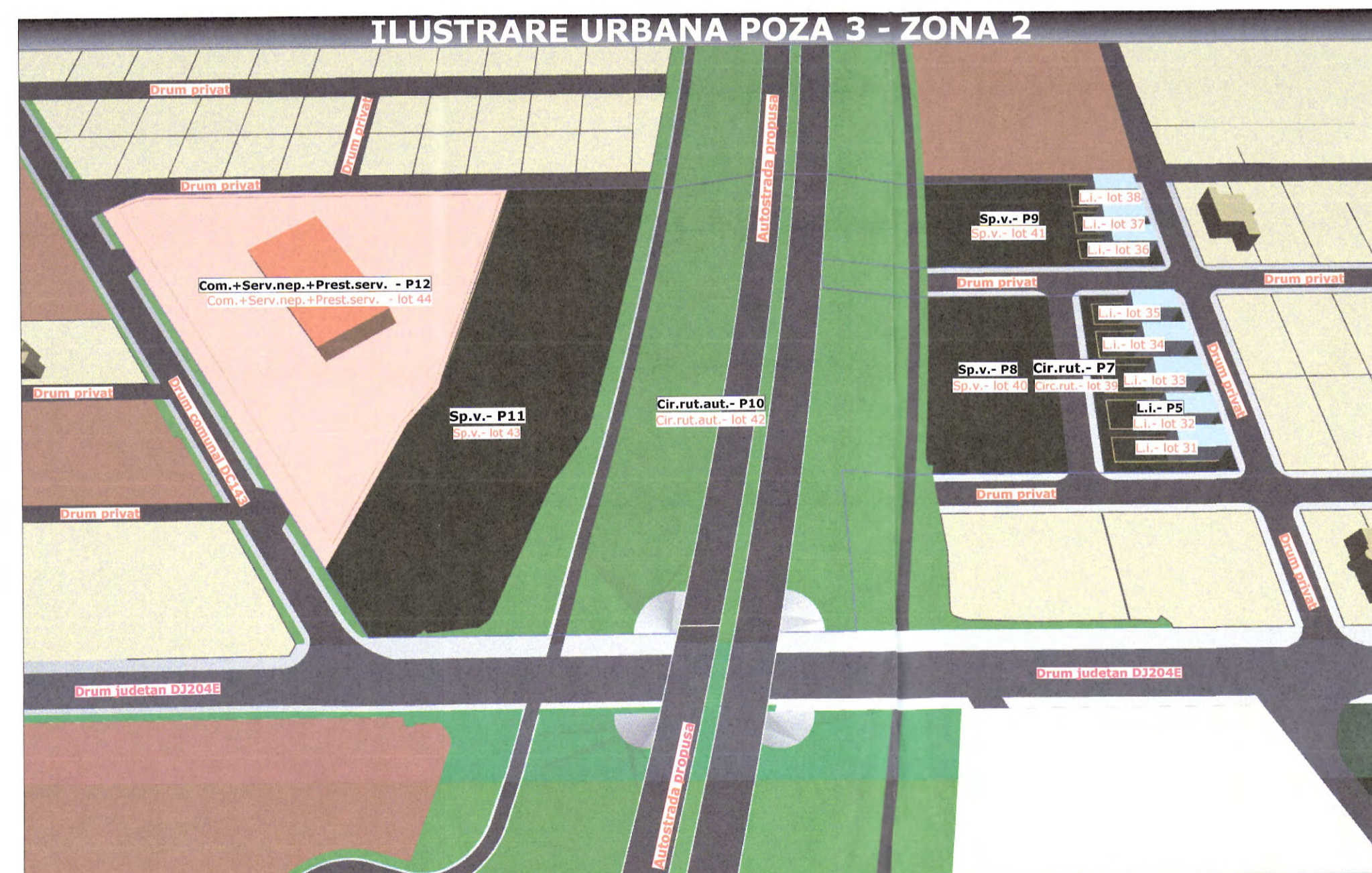
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U05.1 ILUSTRARE URBANA - ZONA 2

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 14 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 18.06.2024



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Zona 1
Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 788.00 mp
Suprafata zona studiata = 58 000.00 mp
Zona 2
Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp
Suprafata zona studiata = 15 600.00 mp

		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.:	781 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE	Faza:	P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Data:	- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea	Titlu Plansa:	ILUSTRARE URBANA ZONA 2 DE STUDIU
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu						
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil						Plansa U05.1





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U04.1 REGLEMENTARI EDILITARE - ZONA 1 -

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- 1. Edificabil si restrictii:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare)
 - Zona intru limita de parcala rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Accesuri / iesiri auto propuse
- Accesuri pietonale propuse

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

3. Indicatori de urbanism:

- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
P.O.T. maxim admisibil propus = 40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus = 1.20
- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
P.O.T. maxim admisibil propus = 35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus = 1.05

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
R.H.max. admisibil propus = P+2E;
H.max. admisibil propus = 12.00m;
- Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
R.H.max. admisibil propus = P+2E;
H.max. admisibil propus = 12.00m;

5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiului urbanistic zonal
- Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala [L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi)]
- Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.V. - Parcela 3)
- Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie (Circ.rut. - Parcela 4)
- Zona terenuri cu functiune de comert, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zona terenuri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zona terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zona terenuri agricole - arabile din domeniul privat
- Zona terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zona terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola
- Zona terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zona terenuri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zona terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cai de circulatie auto si pietonale

6. Utilitati:

- CVA camin vizitare apometru
- CVC camin vizitare canalizare

LEGENDA- EDILITARE

- Retea de apa potabila stradala existenta DJ 204D, conducta, Dn 250 mm
- Extindere propusa - retea de apa, cond. PEHD, PE100-RC, Dn 110, Pn 10 bar
- conducte de apa rece - de bransare, cond. PE1D, Dn 20/25mm, Pn 10 bar
- C.V.A. Camine de apometru propuse (contori cu citire la distanta)
- Retea de canalizare stradala existenta in DJ204D-Dn 400 mm
- Retea de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 315mm
- CVR Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
- Cvp Camine de vizitare si racord pe canalizarea propusa

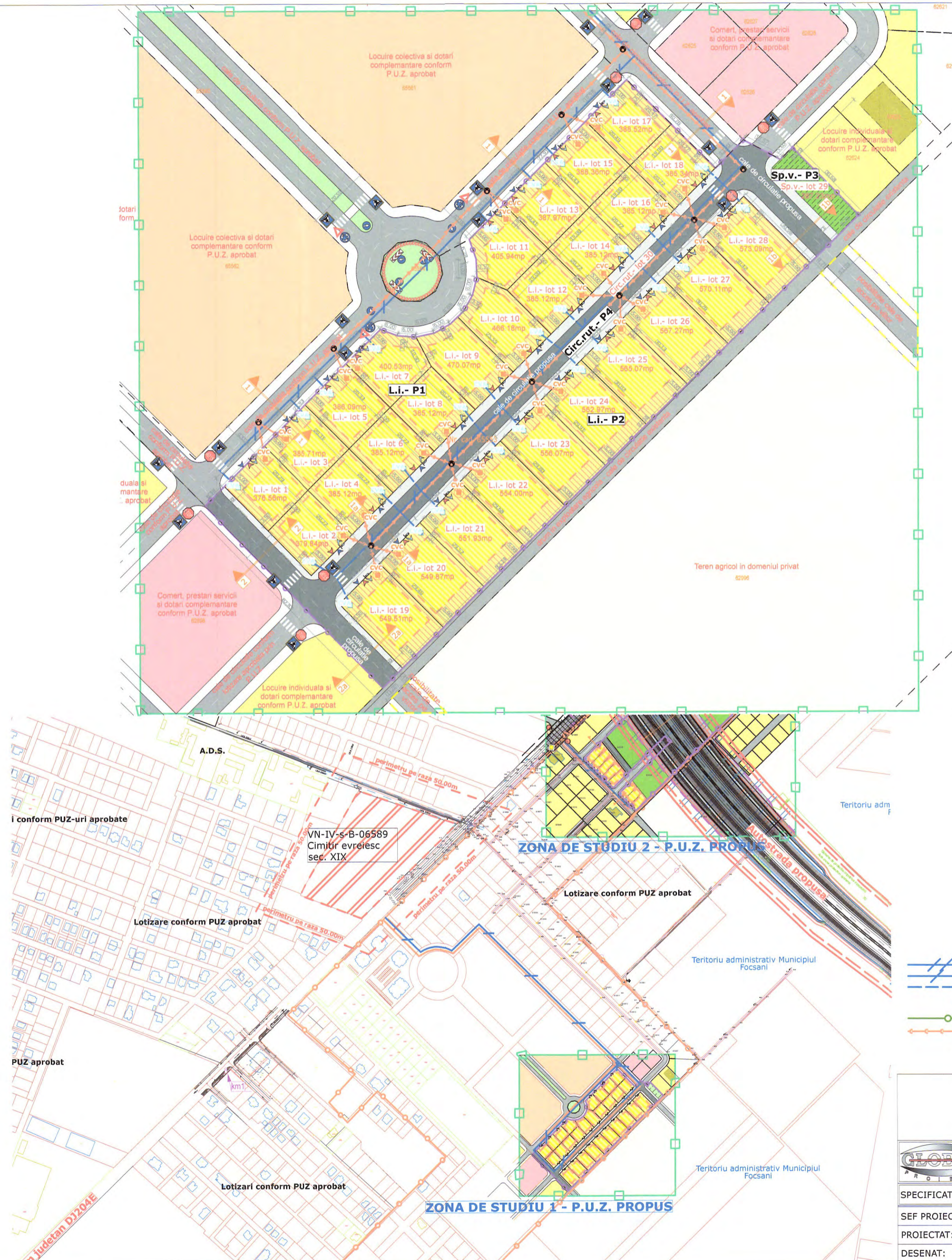
Zona 1	Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 16 788.00 mp
	Suprafata zona studiata	= 58 000.00 mp
Zona 2	Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z.	= 45 083.00 mp
	Suprafata zona studiata	= 15 600.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari:	GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.:	781 / 2023
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000 1:5000	- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175- 178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	s.ing. L. Constandache		2023	PLAN REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE ZONA 1 DE STUDIU	U04.1

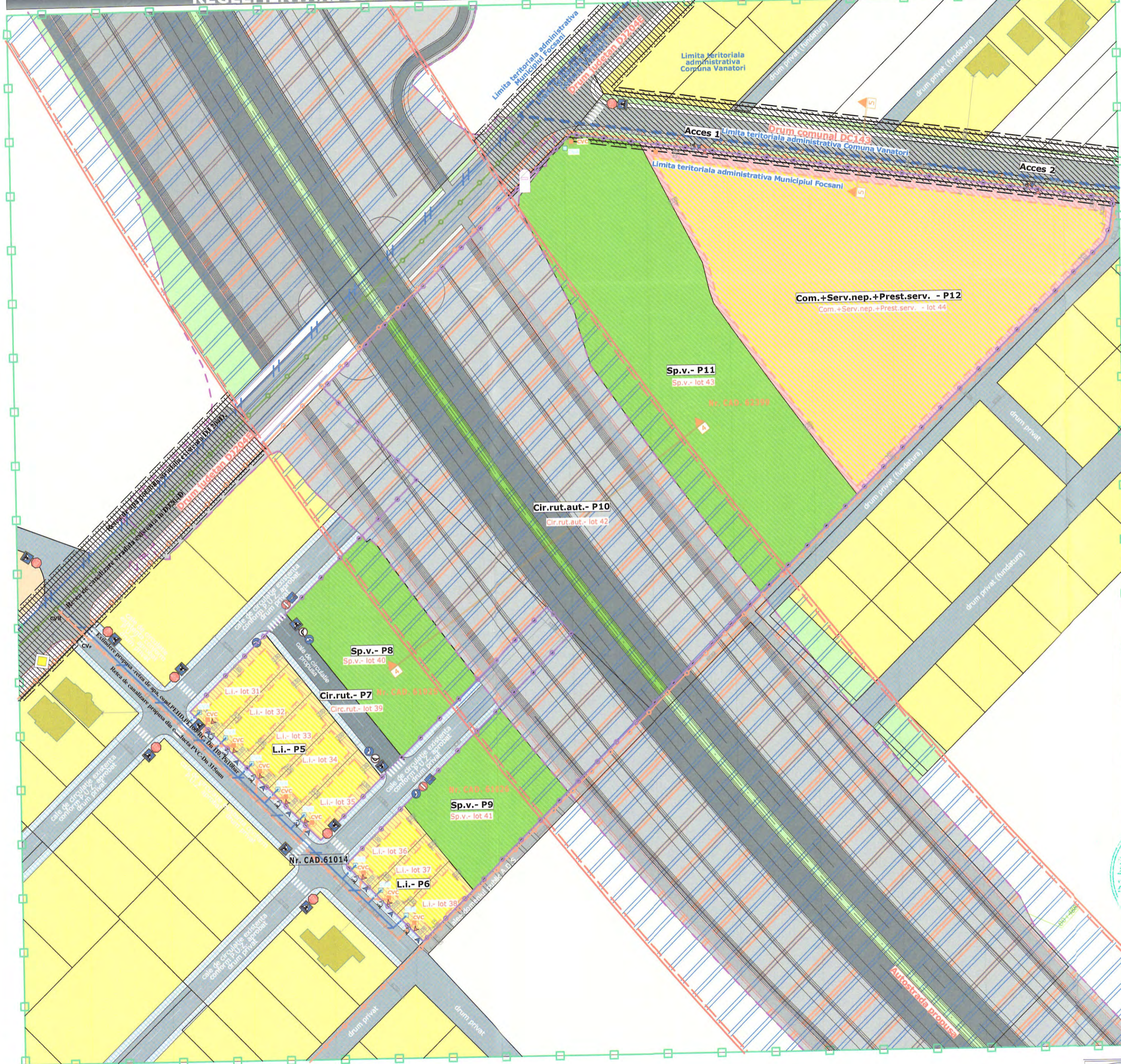
ANEXA 15 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 18.06.2024

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE (ZONA 2 DE STUDIU) Sc. 1:1000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-178, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U04.2 REGLEMENTARI EDILITARE - ZONA 2 -

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- 1. Edificabilii si restrictii:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare)
 - Zona intr-o limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare
 - Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 50.00m fata de marginea proiectata a noii autostrazi propuse de realizat
 - Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului judetean DJ204E
 - Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 10.00m fata de axul drumului comunal Dc143
- 2. Circulatii, accesuri si transport in comun:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Accesuri / iesiri auto propuse
 - Accesuri pietonale propuse
- 3. Indicatori de urbanism:**
 - Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi): P.O.T. maxim admisibil propus = 40.00 %; C.U.T. maxim admisibil propus = 1.20 %
 - Zona mixta reglementata pentru comert, servicii nepoluante si prestari servicii - Parcela 12: P.O.T. maxim admisibil propus = 30.00 %; C.U.T. maxim admisibil propus = 0.90 %
- 4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:**
 - Zona reglementata pentru locuire individuala cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi): R.H.max. admisibil propus = P+25; H.max. admisibil propus = 12.00m
 - Zona mixta reglementata pentru comert, servicii nepoluante si prestari servicii - Parcela 12: R.H.max. admisibil propus = P+25; H.max. admisibil propus = 12.00m
- 5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:**
 - Limita teritoriala administrativa Municipiul Focsani - Comuna Vanatori
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenurilor care au generat P.U.Z.
 - Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
 - Limita loturi de terenuri, rezultate in urma actualului studiu urbanistic zonal
 - Parcela din zona mixta, cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuinte individuale (L.I. - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi))
 - Parcela din zona mixta, cu functiunea propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi functiuni mixte destinate comerului, activitatilor productive mici, nepoluante si prestari servicii (Com.+Serv.nep. +Prest.serv. - Parcela 12)
 - Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru a deservi circulatiei rutiere - autostrada (Cir.Rut.Aut. - Parcela 10) - portiune de proiect "Autostrada Moldovei A7 Buzau - Focsani"
 - Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantata (Sp.v. - Parcela 8, Parcela 9, Parcela 11)
 - Zona cu functiune propusa prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiune din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru o cale de circulatie (Cir.rut. - Parcela 7)
 - Zona teren cu functiunea destinata locuintelor colective (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
 - Zona terenuri si cladiri cu functiunea destinata locuintelor individuale (lotizare conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
 - Zona terenuri agricole - domeniul privat
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabila principale din zona studiata - Drum judetean DJ204E si drum comunal DC143 - domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
 - Zona terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiei pietonale (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - drum / alei in exploatare agricola - domeniul public
 - Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public
 - Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul privat

ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 16 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 18.06.2024

LEGENDA- EDILITARE

- Retea de apa potabila stradala existenta DJ 204D, conducta, Dn 25
- Extindere propusa -retea de apa, cond.PEHD,PE100-RC, Dn 110, conducte de apa rece - de bransare,cond. PEID, Dn 20/25mm, Pn
- C.V.A. [Symbol]
- Camine de apometru propuse(contori cu citire la distanta)
- Retea de canalizare stradala existenta in DJ204D-Dn 400 mm
- Retea de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 315mm
- CVR [Symbol]
- CVp [Symbol]
- Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
- Camine de vizitare si racord pe canalizarea propusa

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, **Cristi Valentin MISAILA**
 AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI **Marta Carmen Ghiuta**

Zona 1
 Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 788.00 mp
 Suprafata zona studiata = 58 000.00 mp

Zona 2
 Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp
 Suprafata zona studiata = 15 600.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.: 781 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P181, P184/3, P194/3, Nr. cad. 623999, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache		Plansa
DESENAT:	s.ing. L. Constandache		PLAN REGLEMENTARI - RELETE EDILITARE ZONA 2 DE STUDIU
		Data: 2023	U04.2

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 58932/ 18.06.2024

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» – municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 58894/ 18.06.2024 se fac următoarele precizări:

În cadrul ședinței CTATU din 30.05.2024 documentația «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 05.06.2024.

De asemenea, în cadrul aceleiași ședințe a fost aprobat și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 pentru documentația «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante».

Prin documentația de urbanism de tip PUZ se pot stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT max și CUT max, conform Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, prelungit până la data de 17.06.2025, emis de Primăria municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 05.06.2024.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante»

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD
Nr. 58894/ 18.06.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante»-municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, cu scopul: «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante». În urma analizării documentației depuse, membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism au considerat oportună investiția, cu respectarea avizelor de specialitate.

Prin cererea domnului Ghyka Mihai - Alexandru, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 11439/05.02.2024 și adresa de completare nr. 49021/17.05.2024, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante»

Planul Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» - municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m², a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 30.05.2024.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 05.06.2024.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» – municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din

27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

ARHITECT ȘEF

George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT

Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD
Nr. 58998/ 18.06.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» – municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» – municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m², și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 58932/ 18.06.2024, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ, a fost emis certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, cu scopul ”P.U.Z. modificador construire locuințe individuale și servicii nepoluante”, în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 9 din 28.07.2023.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, respectiv domnul Ghyka Mihai - Alexandru, a solicitat emiterea avizului Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2024 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 5 din 05.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 51689/27.05.2024 cât și documentația P.U.Z au fost analizate și aprobate în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din 30.05.2024.

Prin documentația de urbanism «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» sunt propuse două zone de studiu, respectiv:

Zona 1 de studiu este formată din terenul în suprafață de 16788 mp, identificat cu numărul cadastral: 65563 și se învecinează la nord cu o cale de circulație auto și pietonală rezultată din P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009, identificată cu număr cadastral 62566, la est se învecinează cu o cale de acces auto și pietonală rezultată din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, identificată cu număr cadastral 62566 și cu o zonă cu funcțiunea de locuințe individuale. Pe latura de sud terenul propus spre reglementare se învecinează cu un drum de exploatare agricolă, iar la vest terenul se învecinează cu o cale de acces auto și pietonală rezultată din PUZ-ul aprobat, menționat mai sus, identificată cu numărul cadastral 65560, 65564.

- Zona 2 de studiu este formată din terenurile în suprafață în suprafață de 45083 mp, identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026 și 62399. Terenurile identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026 se învecinează la nord cu viitoarea Autostrada A7, la est, sud și vest cu cale de acces auto și pietonală rezultată din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009. Terenul identificat cu numărul cadastral 62399, se învecinează la nord cu DC 143, la est cu un drum de exploatare agricolă, la vest cu DJ 204E., iar la sud, terenul se suprapune cu traseul Autostrăzii A7.

Conform PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" șoseaua Petreștii, aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, terenurile identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026, 65563,62399 se află în zonă de locuințe individuale P+1E, comerț și prestări servicii și zonă de plantații, spații verzi amenajate.

Pe terenurile analizate, în suprafață de 61871 m², se propune realizarea următoarelor subzone:

Zona 1 de studiu, formată din lotul identificat cu numărul cadastral 65563:

- Zone cu funcțiunea de locuire individuală: L.I. – parcela 1 (18 loturi), parcela 2 (10 loturi): 12731,72 m²;
- Spații verzi și plantate (SpV – parcela 3): 287,23 m²;
- Căi de circulație auto (Parcela 4): 2297,58 m²;
- Căi de circulație pietonală (Parcela 4): 1471,47 m²;

Zona 2 de studiu, formată din lotul identificat cu următoarele numere cadastrale: 61026, 61025, 62399:

- Funcțiuni mixte destinate comerțului, activităților productive mici, nepoluante și prestări serviciilor: 11488 m²;
- Funcțiuni destinate zonei pentru locuințe individuale (L.I. – parcela 5 (5 loturi), parcela 6 (3 loturi): 3515 m²;
- Funcțiuni destinate reglementărilor pentru spații verzi și plantate (parcela 8, 1 lot, parcela 9 (1 lot), parcela 11 (1 lot): 13136 m²;
- Căi de circulație auto: parcela 7, 1 lot: 540,50 m²
- Căi de circulație pietonală. 167,50 m²
- Căi de circulație carosabilă – Autostrada A7, parcela 9, 1 lot: 4821 m²;
- Căi de circulație carosabilă (acostamente stradale și taluzări) – Autostrada A7, parcela 9, 1 lot: 10743 m²;
- Spații verzi: 672 m²

Conform PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" șoseaua Petreștii, aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, terenurile identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026, 65563,62399 se află în zonă de locuințe individuale P+1E, comerț și prestări servicii și zonă de plantații, spații verzi amenajate.

Prin documentația de urbanism de tip PUZ se pot stabili reglementările noi privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și dezvoltarea infrastructurii edilitare, cu respectarea indicilor urbanistici POT max și CUT max, conform Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani.

Accesul la terenul reglementat prin documentația de urbanism «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», pentru loturile de teren incluse în Zona 1, accesul se va realiza din DJ 204 E, prin căi de acces reglementate prin documentația PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - Șoseaua Petrești aprobat prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009. Pentru Zona 2 de studiu, accesul se va realiza atât din DJ 204 E, prin căi de acces

reglementate conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 cât și din drumul comunal DC 43, pentru lotul destinat zonei de servicii.

Referitor la retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenurilor menționăm faptul că se reglementează mai multe tipuri de retrageri, după caz, conform Planșelor "Reglementări urbanistice - zonificare 1 și 2", cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014, H.G. 525/1996 și a avizelor de specialitate, în situația în care terenul se învecinează direct cu DJ 204 E sau DC 143;

Indicatorii urbanistici propuși:

POT max = Zona de studiu 1: zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mică de 500 mp: parcela 1 (18 loturi): POT maxim: 40%; zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500 mp: parcela 2 (10 loturi): POT maxim: 35%; Zona de studiu 2: zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500 mp: parcela 5 (5 loturi), parcela 6 (3 loturi): POT maxim: 40%, - zone reglementate pentru comerț, servicii nepoluante și prestări servicii: parcela 12: POT maxim: 30%;

- CUT max =Zonă de studiu 1: zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mică de 500 mp: parcela 1 (18 loturi): CUT maxim: 1,20; zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500 mp: parcela 2 (10 loturi): CUT maxim: 1,05; Zona de studiu 2: zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500 mp: parcela 5 (5 loturi), parcela 6 (3 loturi): CUT: 1,20; zone reglementate pentru comerț, servicii nepoluante și prestări servicii: parcela 12: CUT: 0,90;

Regim de înălțime: P+2E, H. maxim – 12 m;

Circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996.

Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, valabil până la data de 17.06.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în condițiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

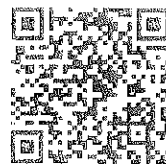
Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante»

ARHITECT ȘEF
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Ramona Ivan

Către PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI
[conducătorul autorității administrației publice emitente*])

Nr. din ... 20



NR: 11439
DATA: 05/02/2023
COD: DB72

60

CERERE
pentru emiterea avizului de Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Subsemnatul*1) GHYKA MIHAI-ALEXANDRU, CNP
domiciliul/sediul*2) în
ap.3, telefon/fax 0237 232 777, e-mail globalproiect@yahoo.com,
în calitate de/reprezentant al - CUI -

ca

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3) „P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE”, generat de imobilul*4) INTRAVILAN MUN. FOCSANI, CF 62399; CF 61026; CF 65563; 61025, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 680 din 17.06.2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Acordul notarial, comun, al proprietarilor afectați de reglementările terenului (dacă este cazul)

d) Copie după actul de identitate (C.I, B.I, C.U.I.) al beneficiarului.

e) avizul de oportunitate (copie)

f) acorduri, avize, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

g) acorduri, avize, studii, solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

h) dovada informării și consultării publicului

i) taxa R.U.R.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

d) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

(3) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

(4) Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate

a) Chitanța de plată a taxei de emiterie a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin prezenta **declar că am fost informat că datele cu caracter personal** sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, de asemenea, **îmi exprim consimțământul** pentru solicitarea copiilor de pe avize, extraselor sau alte documente care au fost emise de către instituțiile publice.

Semnătura**)

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



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII NR. 49
TEL/FAX +4 0 237 232 777



NR: 49021
DATA: 17/05/2024
COD: 32256

Catre,
Primaria Municipiului Focsani

Prin prezenta, ca urmare a adresei nr. 41915/23.04.2024, va inaintam completarile privind proiectul: "PUZ MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE", situat in: INTRAVILAN MUN. FOCSANI, CF 62399; CF 61026; CF 65563; 61025, JUD. VRANCEA, beneficiar: GHYKA MIHAI – ALEXANDRU.

Documente anexate:

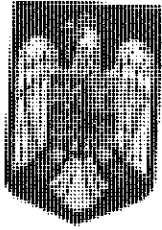
- Memoriul general si Regulamentul Local de Urbanism, revizuite;
- Plansele: U02.0; U02.1; revizuite.
- Documentatia pe suport electronic (C.D.) revizuita.

Va multumim anticipat!

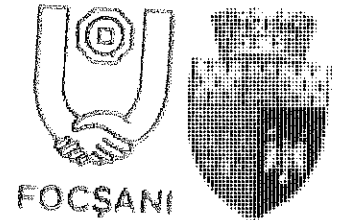
Data,

17.05.2024

Semnatura,



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



Nr. 55604 din 17.06.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 680 din 17.06.2022

ÎN SCOPUL: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII
NEPOLUANTE

Ca urmare a cererii adresate de GHYKA MIHAI - ALEXANDRU
domiciliul în județul _____, municipiul _____, cod poștal _____, tel/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr.55604 din 31/05/2022
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea _____, municipiul Focsani
satul _____ sector _____, cod poștal _____, -INTRAVILAN, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____

sau identificat prin _____
CF /Fișa Cadastrală 62399, 61026, 65563, 61025 / 62399, 61026, 65563, 61025
Nr. topografic T. 40, 41, 38, 39, P. 183, 184/1, 184/3, 175-178, 180-182
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ / _____ faza PUG _____, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr.36 / 30.03.2000

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC Terenul în suprafață măsurată de 32406mp, nr. cadastral 62399, terenul în suprafață de 4719mp, nr. cadastral 61026, terenul în suprafață de 16788mp, nr. cadastral 65563 și terenul în suprafață de 7958mp, nr. cadastral 61025, sunt proprietatea domnului Ghyka Mihai Alexandru, conform înscrisurilor din extrasele de carte funciară pentru informare, ce au nr. de cerere 43354/05.05.2022, 51674/30.05.2022, 51850/31.05.2022 și nr. 51852/31.05.2022 și sunt situate în intravilanul municipiului Focsani. Terenurile nu sunt nominalizate în lista Monumentelor Istorice, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu sunt grevate de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru informare, ce au nr. de cerere 43354/05.05.2022, 51674/30.05.2022, 51850/31.05.2022 și nr. 51852/31.05.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC Folosință actuală: terenuri categorie de folosință arabil.
Destinația stabilită: conform PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - Șoseaua Petrești aprobat prin HCL nr. 35 din 27.01.2009, terenul se află în zona de locuințe individuale P+1, comerț și prestări servicii și zonă de plantații, spații verzi amenajate. Terenurile se supun reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare D.

Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focsani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018 și Regulamentul privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani aprobată prin HCL nr. 345/29.07.2019.

Propunere: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII NEPOLUANTE

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările solicitate de "P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII NEPOLUANTE" se vor putea realiza după modificarea documentației de urbanism (PUZ aprobat cu HCL nr.35/27.01.2009).

Modificarea PUZ-ului se face după obținerea unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată și aprobat de către Primarul localității, conform Legii nr. 350/2001, republicată

Indicatorii urbanistici, conform PUZ aprobat sunt

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) max = 56,92%

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT)max= 1,16.

- Retragerea față de aliniament a construcțiilor, va fi la minim 3,5m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRII LOCALE APERTE. În cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate având în vedere informarea solicitantului cu privire la una dintre situațiile: imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate; necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare; posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare.

- Accesul se va face din căile de acces dimensionate conform PUZ aprobat cu HCL 35/27.01.2009. Obligația administrării drumului de acces revine proprietarilor, conform OG 43/2019.

Dezvoltatorul are obligația să asigure, pe cheltuiela proprie, echiparea străzilor cu utilități până la punctul de descărcare. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii

Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de "drum" ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și în același timp se vor respecta și considera, după caz, studiul de însorire. Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. 36 din R.G.U.

Construcțiile vor fi amplasate respectând Codul Civil, HGR nr. 525/1996, Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani, R.L.U., Legea nr. 350/2001, republicată și Legea locuinței nr. 1996.

La modificarea PUZ se vor prelua condițiile din avizele și acordurile solicitate și se vor respecta condițiile ce vor fi menționate în avizul prealabil de oportunitate. Primăria municipiului

Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local a municipiului Focșani a raportului de informare și consultării publicului, conform HCL nr. 239/30.06.2011,

privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Inițiatorul

PUZ-ului are obligația de a respecta etapele prevăzute în vederea aprobării PUZ - ului, va consulta publicul respectând metodologia aprobată, va anunța pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.06.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ-ului.

Beneficiarul poate solicita consultarea PUZ-ului.

Se vor respecta condițiile din comunicarea CNAIR nr. 9239/08.04.2022.

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

P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII NEPOLUANTE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FOCȘANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind accesul publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție în aplicarea Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

- a) Certificatul de urbanism (copie)
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale).

() D.T.A.C. () D.T.O.E. () D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă gaze naturale Alte avize/acorduri:

canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrica salubritate Extrasul de carte funciară pentru informare și extrasul de plan cadastral actualizate la zi;

alimentare cu energie termica transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

Acord administrator drum DC143 - pentru acces;

Poliția Rutieră - Serviciul Circulație;

Aviz de oportunitate

CTATU - aviz PUZ, HCL;

Aviz CNAIR;

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic;

Studiu topo pentru PUZ, recepționat de OCPI;

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete conform norme aplicare a Legii 350/2001;

Dovada RUR;

Dovada informării și consultării populației;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George Nicolae

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Ioana Haniu

Achitat taxa de 625 lei, conform Chitanței seria nr 49737 (32) din 31/03/2022

Achitat taxa de urgență lei, conform Chitanței nr din

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

În conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. 680 din 14.06.2022

de la data de 14.06.2024 până la data de 14.06.2025

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

PRIMAR,
CRISTIAN VALENTIN MIȘĂILĂ

SECRETAR GENERAL,
MARTA CARMEN GHILĂ

ARHITECT ȘEF,
GEORGES DANIEL PĂDURARU

ȘEF SERVICIU,
ANDREIA CUCURUȚĂ

INTOCMIT,
ANDREIA CUCURUȚĂ

Data prelungirii valabilității 30.05.2024

Achitat taxa de 188 lei, conform chitanței nr. 42657 (73) din 23.05.2024

Transmis solicitantului la data de



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



Nr: 75977
An: 2023
Cod: A194E



Aprobat,
Primar,
Cristi Valențin Mișailă

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC GLOBAL PROIECTARE pentru Gilyka Mihail Alexandru, cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 75977 din 27.07.2023.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 9 din 28.07.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) "PUZ modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante"

generat de imobilul*4) intravilanul atras al municipiului Focsani conform PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - Șoseaua Petrești aprobat prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009, pe terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 62399, 61026, 65563, 61025, pe terenurile în suprafață de 61871 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de terenuri proprietăți private și drum comunal: DC 143, la sud de cale de acces aprobată prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 și terenuri proprietate privată, reglementate prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009, la est de terenuri proprietate privată, la vest de cale de acces conform PUZ aprobat

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți subzonă servicii și subzonă locuințe individuale, circulații carosabile și pietonale, spații verzi. Se va face dovada accesului la drumul public, respectiv DJ 204 E.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zona de studiu 1:

- zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mică de 500 mp:
parcala 1 (18 loturi): POT maxim: 40%, CUT maxim: 1.20, regim maxim de înălțime: P+2E, H. maxim: 12 m

- zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500 mp:
parcala 2 (10 loturi): POT maxim: 35%, CUT maxim: 1,05, regim de înălțime: P+2E, H. maxim: 12 m

Zona de studiu 2:

- zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500 mp:

parcele 5 (5 loturi), parcela 6 (3 loturi): POT maxim: 40%, CUT: 1.20, regim maxim de înălțime: P+2E, H. maxim 12 m

- zone reglementate pentru comerț, servicii nepoluante și prestări servicii:

parcele 12: POT maxim: 30%, CUT: 0.90, regim de înălțime: P+2E, H. maxim: 12 m

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Pentru loturile de teren incluse în etapa 1, accesul se va realiza din DJ 204 E, prin căi de acces reglementate prin documentația PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - Șoseaua Petrești aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, pentru care se va prezenta un drept real de trecere. Pentru zona 2 de studiu, accesul se va realiza atât din DJ 204 E, prin căi de acces reglementate conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, pentru care se va prezenta dovada accesului la drumul public, cât și din drumul comunal DC 43, pentru lotul destinat zonei de servicii. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Utilitățile se vor realiza prin cheltuiala beneficiarului, cu respectarea H.G. 525/1996, art. 30, alin. (1) "Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. De asemenea se va avea în vedere ca loturile rezultate în urma dezmembrării să respecte prevederile H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism. În zona destinată serviciilor se va avea în vedere asigurarea unei suprafețe de teren destinată unor unități de învățământ.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare, conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Se respectă acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 680/17.06.2022, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform HCL nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, emis de Primăria municipiului Focșani.

Achitat taxa de 53 lei, conform Chitanței nr.49309 din 10.07.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.07.2023.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

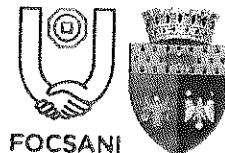
- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acestuia, precum și a adresei solicitantului în cadrul firmei

*2) Adresa solicitantului



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



Nr: 49021
An: 2024
Cod: 86DD2

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC GLOBAL PROIECT SRL BENEFICIAR GHYKA MIHAI ALEXANDRU , cu domiciliul/sediul*2) în județul VRANCEA, municipiul FOCSANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, **Bulevardul UNIRII nr. 49** , bl. **49** , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **49021** din **17.05.2024** , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 5 din 05.06.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **PUZ modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante** generat de imobilul*4) **municipiul Focșani, intravilanul atras, conform PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - șoseaua Petrești, aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, T.38,39, 40, 41, P.183, 184/1,184/3, 175 - 178, 180-182, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale: 61025, 61026, 65563, 62399, în suprafață de 61871 mp**

Inițiator: **Ghyka Mihai - Alexandru**

Proiectant: **Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**

Specialist cu drept de semnătură **RUR: arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - șoseaua Petrești, aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, terenurile sunt împărțite în două zone de studiu, și anume:**

- **Zona 1 de studiu este formată din terenul în suprafață de 16788 mp, identificat cu numărul cadastral: 65563 și se învecinează la nord cu o cale de circulație auto și pietonală rezultată din P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009, identificată cu număr cadastral 62566, la est se învecinează cu o cale de acces auto și pietonală rezultată din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, identificată cu număr cadastral 62566 și cu o zonă cu funcțiunea de locuințe individuale. Pe latura de sud terenul propus spre reglementare se învecinează cu un drum de exploatare agricolă, iar la vest terenul se învecinează cu o cale de acces auto și pietonală rezultată din PUZ-ul aprobat, menționat mai sus, identificată cu numărul cadastral 65560, 65564.**

- **Zona 2 de studiu este formată din terenurile în suprafață în suprafață de 45083 mp, identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026 și 62399. Terenurile identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026 se învecinează la nord cu viitoarea Autostrada A7, la est, sud și vest cu cale de acces auto și pietonală rezultată din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009. Terenul identificat cu numărul cadastral 62399, se învecinează la nord cu DC 143, la est cu un**

drum de exploatare agricolă, la vest cu DJ 204E., iar la sud, terenul se suprapune cu traseul Autostrăzii A7.

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

- UTR Conform PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" șoseaua Petreștii, aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009, terenurile identificate cu numerele cadastrale 61025, 61026, 65563,62399 se află în zonă de locuințe individuale P+1E, comerț și prestări servicii și zonă de plantații, spații verzi amenajate;

- regim de construire: P+1E;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale, comerț și prestări servicii și zonă de plantații, spații verzi amenajate;

- H max = nu este specificat în documentația de urbanism aprobată prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009;

- POT max = 56,92%;

- CUT max = 1,15;

- retragerea minimă față de aliniament = 3,5 m, la intersecții, luându-se în calcul asigurarea vizibilității;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil și O.M.S nr. 119/2014;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Codului Civil și O.M.S nr. 119/2014

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

- UTR L.I și I.S;

- regim de construire: P+2E;

- funcțiuni predominante: zonă reglementată pentru locuire individuală și zone mixte pentru comerț, servicii nepoluante și prestări servicii;

- H max = 12 m;

- POT max = Zona de studiu 1: zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mică de 500 mp: parcela 1 (18 loturi): POT maxim: 40%; zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500 mp: parcela 2 (10 loturi): POT maxim: 35%; Zona de studiu 2: zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500 mp: parcela 5 (5 loturi), parcela 6 (3 loturi): POT maxim: 40%, - zone reglementate pentru comerț, servicii nepoluante și prestări servicii: parcela 12: POT maxim: 30%;

- CUT max = Zona de studiu 1: zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafață mai mică de 500 mp: parcela 1 (18 loturi): CUT maxim: 1,20; zonă reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mare de 500 mp: parcela 2 (10 loturi): CUT maxim: 1,05; Zona de studiu 2: zona reglementată pentru locuire individuală cu suprafața mai mică de 500 mp: parcela 5 (5 loturi), parcela 6 (3 loturi): CUT: 1,20; zone reglementate pentru comerț, servicii nepoluante și prestări servicii: parcela 12: CUT: 0,90;

- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează mai multe tipuri de retrageri, după caz, conform Planșelor "Reglementări urbanistice - zonificare 1 și 2", cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014, H.G. 525/1996 și a avizelor de specialitate, în situația în care terenul se învecinează direct cu DJ 204 E sau DC 143

- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează mai multe tipuri de retrageri, după caz, conform Planșelor "Reglementări urbanistice - zonificare 1 și 2", cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014, H.G. 525/1996 și a avizelor de specialitate, în situația în care terenul se învecinează direct cu DJ 204 E sau DC 143;

- retrageri minime față de limitele posterioare = se reglementează mai multe tipuri de retrageri, după caz, conform Planșelor "Reglementări urbanistice - zonificare 1 și 2", cu respectarea Codului Civil, O.M.S. 119/2014, H.G. 525/1996 și a avizelor de specialitate, în situația în care terenul se învecinează direct cu DJ 204 E sau DC 143;

- circulații și accese: Pentru loturile de teren incluse în Zona 1, accesul se va realiza din DJ 204 E, prin căi de acces reglementate prin documentația PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice - extravilan" - Șoseaua Petrești aprobat prin H.C.L nr. 35 din 27.01.2009. Pentru Zona 2 de studiu, accesul se va realiza atât din DJ 204 E, prin căi de acces reglementate conform PUZ

aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 cât și din drumul comunal DC 43, pentru lotul destinat zonei de servicii. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Spațiile verzi se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996

- echipare tehnico-edilitară: Utilitățile se vor realiza prin cheltuiala beneficiarului, cu respectarea H.G. 525/1996, art. 30, alin. (1) "Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. De asemenea se va avea în vedere ca loturile rezultate în urma dezmembrării să respecte prevederile H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism. În zona destinată serviciilor se va avea în vedere asigurarea unei suprafețe de teren destinată unor unități de învățământ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- dezvoltatorul are obligația să asigure, pe cheltuiala proprie, echiparea străzilor cu utilități până la punctul de descărcare.
- la momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarul Planului Urbanistic Zonal este obligat să înscrie în cartea funciară atât suprafețele de teren cu destinația de "drum" ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse cât și suprafețele de teren cu destinația de "spațiu verde"

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 680 din 17.06.2022, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

**Arhitect șef,
George - Daniel Păduraru - Coban**

R.I. / 2Ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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