



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
3 OCTOMBRIE 2024

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată)

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 91476/03.10.2024;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» a domnului Tălășman Venus, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 31633/26.03.2024 și adresele de completare nr. 65944/15.07.2024, nr. 73080/06.08.2024 și nr. 84897/16.09.2024;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 6 din 27.09.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatele de urbanism nr. 811 din 11.06.2021, nr. 558/14.06.2023 și nr. 620/25.06.2024;
- 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. 85044/17.09.2024 privind documentația «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp», extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp», extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în

zonă), nr. 6 (Situția existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Ilustrare urbană), nr. 10 (Reglementări - rețele tehnico-edilitare), nr. 11 (Circulația terenurilor) și nr. 12 (Plan de semnalizare rutieră), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

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

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

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situția existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Ilustrare urbană), nr. 10 (Reglementări - rețele tehnico-edilitare), nr. 11 (Circulația terenurilor) și nr. 12 (Plan de semnalizare rutieră), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către domnul Tălășman Venus, 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, Compartimentul Agricultură.

**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 4 noiembrie 2024;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 22 noiembrie 2024.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 85044 / 17.09.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

“Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp”

Extravilanul municipiului Focșani,
pe terenul identificat cu numărul cadastral 63999, T. 106, P. 2887

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Tălășman Venus, în calitate de beneficiar al proiectului “Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp”, extravilanul municipiului Focșani, pe terenul identificat cu numărul cadastral 63999, T. 106, P. 2887, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării “Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp”, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 811 din 11.06.2021 de către Primăria Municipiului Focșani, prelungit prin certificatele de urbanism nr. 558/14.06.2023 și nr. 620/25.06.2024, cu menținerea avizelor și acordurilor favorabile obținute, pentru același amplasament și același obiectiv. În baza primului certificat de urbanism menționat, a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatele de urbanism menționate.

Conform PUG/2000 terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură – terenuri agricole din extravilan. Prin Planul Urbanistic Zonal menționat se propune dezvoltarea unei subzone cu funcțiunea destinată locuințelor individuale.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL, solicitare de informare a publicului (tipul de panou 1), înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **23969/08.03.2022** cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), conform adresei înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **110682/31.10.2022**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei Municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. **26005/14.03.2022** și nr. **114417/08.11.2022**. Astfel aceste tipuri de informare – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **15.03.2022 - 15.04.2022** (model panou 1) și **09.11.2022 – 11.12.2022**





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI

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



(model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism tip 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 **08.03.2022** (model 1) și **31.10.2022** (model 2) iar perioada afișării a fost (**08.03.2022 – 01.04.2022 - model 1**) și (**31.10.2022 – 24.11.2022 - model 2**) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **15.03.2022 – 17.09.2024**, pe website-ul Primăriei Focșani, la *secțiunea Urbanism, la submeniul "P.U.Z.-propuse"*, a fost postată lucrarea preliminară denumită **"Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp"**.

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. La Primăria Municipiului Focșani nu au fost înregistrate observații, sugestii sau reclamații cu privire la reglementările propuse prin documentația menționată.

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

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Elena-Mădălina Dulea

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

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



Str. Cuza Vodă, nr. 56, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



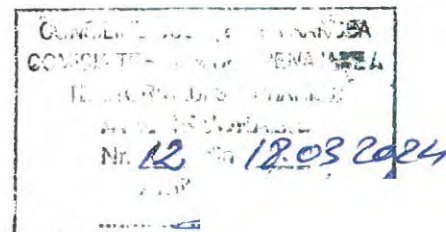
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +40 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z.- ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Zabala, T. 106, P. 2887, Nr. cad. 63999, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **735 / 2022**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **Talaskan Venus**
- 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	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 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	80 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	80 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	70 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	20 000 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 – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 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

- ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP
- EXTRAVILAN MUNICIPIUL FOCSANI, T. 106, P. 2887 NR. CAD. 63999, JUDETUL VRANCEA

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

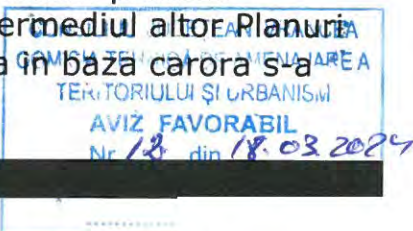
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

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

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

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

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



1.2. BAZA LEGALA:

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

- Regulament Local de Urbanism din 06 2012;
- 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 ;

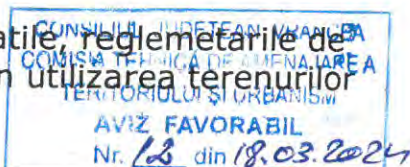
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatia de locuinte din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind 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 terenului generator 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.:

- Zona studiata si imprejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale.

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

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



1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru terenul studiat si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din extravilanul Municipiului Focsani.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind noi categorii de interventii pentru terenul generator de P.U.Z., cu mentinerea ca functiune principala in zona studiata de locuire individuala cu dotari conexe si complementare. In noua documentatie de urbanism zonala sunt propuse urmatoarele functiuni:

- *Functiune pentru locuire individuala (L.i. - lot 1 -> lot 5);*



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:

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

Zona studiata nu prezinta cadrul natural necesar de protejat, aceasta fiind o zona urbana.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona ocupata de pe alocuri cu terenuri agricole, iar in rest se afla terenuri reglementate cu functiuni precum, locuire individuala.

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

Raportul mediu natural-mediu 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 de canalizare a apelor uzate menajere.

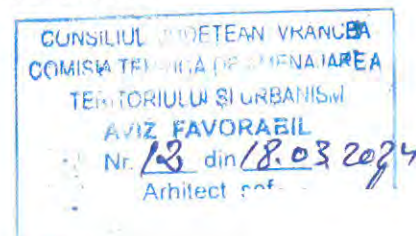
Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc..) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale.

Este interzisa deversarea apelor uzate 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 precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat 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 depozitare a reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta impusa de Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997 fata de zonele de locuit.



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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

Surse subterane - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila (put forat)

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

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

Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;

Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;

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

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

Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;

Taluzarea terenului din jur in panta (4-5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);

Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale

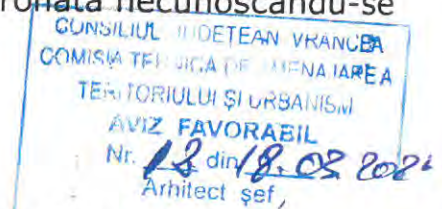
Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Mentionam ca solutia adoptata in cazul de fata va fi prin extinderea retelei de apa potabila din zona studiata si racordarea fiecarui lot rezultat din noua dezmembrare. Mai sus se fac referire si la puturi forate pentru cazul unic in care reseaua de alimentare cu apa din zona nu are debitul necesar pentru a satisface noile nevoi si va trebui suplimentata local reseaua cu o sursa auxiliara. Detalierea acestor date se poate realiza doar la faza urmatoare de proiectare si executie, deoarece estimarea acestor date in acest moment este eronata necunoscandu-se consumatorii reali.

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 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 positionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

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

Se vor evita deasemenea, 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 constructii propuse de realizat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U2-Reglementari urbanistice- Zonificare.

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 558 din 14.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor 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 Primaria 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 si a conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform H.G. 525/1996 anexa 1, articolul 23, sectiunea I – Amplasarea fata de aliniament:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere, prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din H.G. 525.1996.

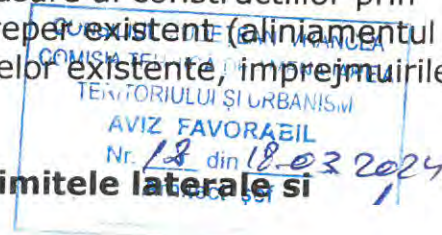
Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

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

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

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

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



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

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

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

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

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării noii soluții propusă prin actuala documentație de urbanism zonala, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996.

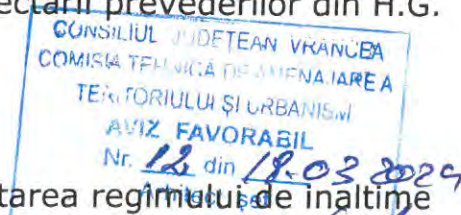
2.7.2. Regim de înălțime

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

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform H.G. 525/1996).

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

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



Regimul de 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 daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996.

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 noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor individuale, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

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 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 mp/locuitor;

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele individuale, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din 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 mp/locuitor;

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

- plantarea cel puțin 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 puțin 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.

Respectarea art. 10, alin. (3) din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii, republicata, si anume: "Extinderea intravilanului localitatilor, transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate in proprietatea statului, a unitatii administrative teritoriale, a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusive pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minimum de 20mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice". Prin documentatie se propune asigurarea spatiului verde in procent de **5%** din totalul terenului, respectiv **122.40 mp** din 2 448.00 mp, cat si 20 m²/cap de locuitor, respectiv 60 m² pentru fiecare lot, aceste detalii sunt evidentiata in plansa

U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE cat si in plansa **U3 - REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA.**

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea împrejmirilor se vor respecta de regula prevederile din H.G. 525/1996 secțiunea a II a, articolul 35 – Împrejmuiri:

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

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

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

Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

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

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

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

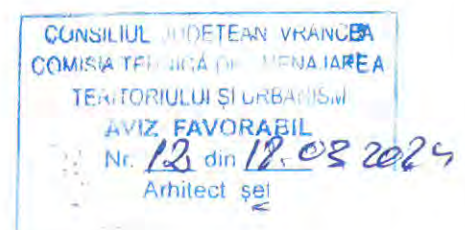
Nota: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din terenurile rezultate din lotizarea propusă către strazile învecinate (atât calea de circulație existentă cât și cele rezultate din noua lotizare).

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.20m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de formă sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele. Pe laturile unde gardul există deja și terenul care a generat P.U.Z. se învecinează cu proprietăți private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de împrejmuire, iar acestea trebuie să respecte cu strictețe forma și dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I., în acest caz, de preferat ar fi să se ceară ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a soluționa orice probleme ce pot surveni.

Conform codului civil, articolul 561 "Dreptul de îngrădire"

Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate. Dreptul de îngrădire reprezintă practic un drept potestativ, imprescriptibil, care poate fi exercitat cu limitările impuse de lege în cazul coproprietății, îngrădirea trebuie să fie realizată, în principiu, cu acordul tuturor coproprietarilor.



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, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei este de locuire individuală. Menționăm că în zona studiată se află și terenuri cu funcțiuni agricole, dar luând în calcul modul de utilizare al terenurilor din zona studiată, pe perioada ultimilor 10 ani, se preconizează că majoritatea terenurilor agricole existente în prezent acum vor fi ocupate de funcțiuni similare cu cele reglementate în documentațiile de urbanism zonale.

Terenul generator de P.U.Z. se încadrează în tiparul zonei studiate, iar noua funcțiune propusă de reglementat este compatibilă cu restul zonei studiate indiferent de funcțiunile urbane ale tuturor terenurilor învecinate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

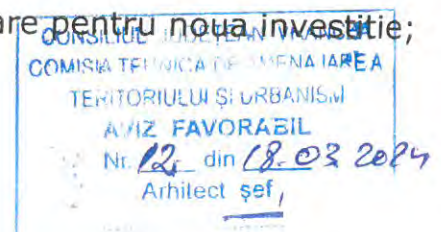
- cai de comunicare rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;

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

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinată locuințelor individuale;
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Sistemă verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejurimi definitive sau provizorii, perimetrare a terenului propus în P.U.Z.
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare pentru noua investiție;
 - e) Amenajarea accesurilor stradale auto și pietonal;
 - f) Amenajarea de rețele și 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 functiunea stabilita pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

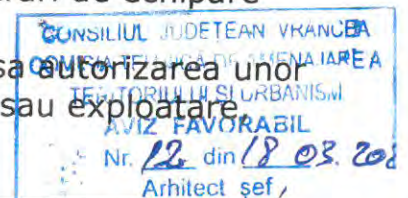
Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

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. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului studiat. Retrageri din punct de vedere al prevenirii si

stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U2-Reglementari urbanistice - Zonificare. Limita edificabila pentru fiecare lot va fi de minim 3.00 m pe latura Nordica, de minim 6.00 m pe latura sudica, de minim 0.60 m pe latura vestica si de minim 0.60 m pe latura estica.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118.

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

Terenul generator de P.U.Z. are in total suprafata de 2 448.00mp si este dispus astfel :

- Nr. CAD. 63999 - functiune agricola - categorie de folosinta teren arabil
- S = 2 448.00 mp - suprafata in acte
- S = 2 448.00 mp - suprafata receptionata O.C.P.I.

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

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia, este reprezentata de Strada Zabala, care apartine domeniului public. Acest drum se afla pe latura de sud a terenului care a generat P.U.Z.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa dotari complementare ale zonelor de locuire individuala, 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.

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

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

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

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- Zone reglementate pentru locuinte individuale (L.i.) cu suprafata mai mare de 400.00mp:

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
R.H.max. admisibil propus	= P+2E,
H.max. admisibil propus	= 11.00m,

CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA
COMISA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
AVIZ FAVORABIL
Nr. 12 din 18.03.2021
Arhitect șef

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum. In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune extinderea retelelor edilitare prezente in Strada Zabala.

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. dupa noua lotizare va avea cai de circulatie auto si pietonale racordate la Strada Zabala.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat a terenului generator de P.U.Z., se va realiza o extindere a retelei de distributie apa potabila a orasului in baza unui aviz tehnic emis de operatorul local CUP S.A.

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.

Conform aviz nr. 48/20.04.2023 eliberat de catre ANIF – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Vrancea, cod 390, pe partea Nordica a terenului studiat la o distanta de aproximativ 9,47 m, se afla Antena 6, trup Dacia in platoul SPP 11 pentru care se va face o zona de protectie de 3.00 m.

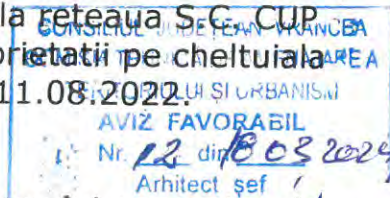
Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat a terenului care a generat P.U.Z., evacuarea apelor uzate se va face prin bransament/record la reseaua S.C. CUP S.A. FOCSANI prin extinderea acesteia pana in dreptul proprietatii pe cheltuielile beneficiarului, conform adresei S.C. CUP S.A. nr. 7480 din 11.08.2022.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., se va extinde reseaua de alimentare cu energie electrica, care provine din Strada Zabala.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto propuse de reglementat, 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.



ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa 6, punctul 6.9 - Construcții de locuințe:

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

11.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se preferă a se lăsa cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse ale terenului generator de P.U.Z. către caile de circulație auto și pietonale învecinate.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.00m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de formă sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele.

Pentru o bună poziționare a noilor loturi propuse de dezmembrat, rezultate din actualul teren generator de P.U.Z., se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru măsurători topografice, cadastrale, care va soluționa cu strictețe toate aspectele legale referitoare la noile dezmembrări și la modul de amplasare ale gardurilor de împrejmuire.

SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propuși:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- Zone reglementate pentru locuințe individuale (L.i.) cu suprafața mai mare de 400.00mp:

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 11.00m;

- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului proiectului tehnic al investiției.

SECȚIUNEA 4 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DETINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA DE STUDIU A P.U.Z.

4.1. Regulamentul local de urbanism urmărește detalierea articolelor cuprinse în regulamentul general de urbanism, conform condițiilor specifice zonei și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.



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

CONSILIUL JUDEȚEAN Vrancea
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
AVIZ FAVORABIL
Nr. 12 din 12.03.2025
Arhitect șef r

4.2. După aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism prevăzute în cele două documente, avizate și aprobate conform legii.

4.3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, reamplasament, de natură construcției, etc.).

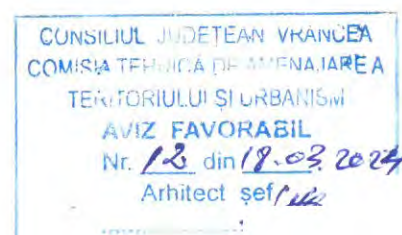
4.4. În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



**INIȚIATOR PROIECT DE
HOTĂRĂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA**

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



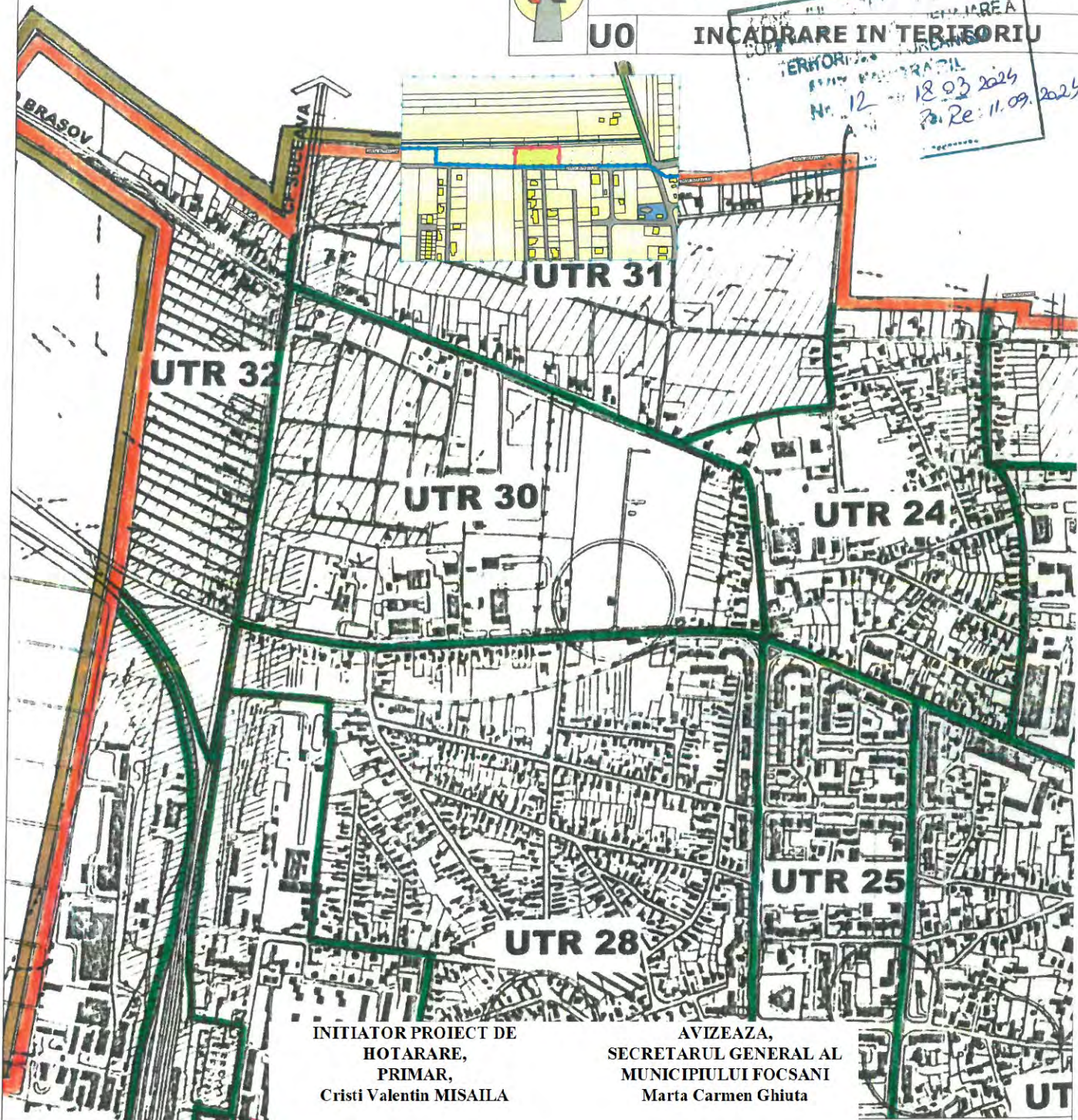
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, Jud. Vrancea



UO

INCADRARE IN TERITORIU

TERITORIUL
DE
CONSTRUCȚII
URBANE
Nr. 12
18.03.2024
Re: 11.09.2024



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

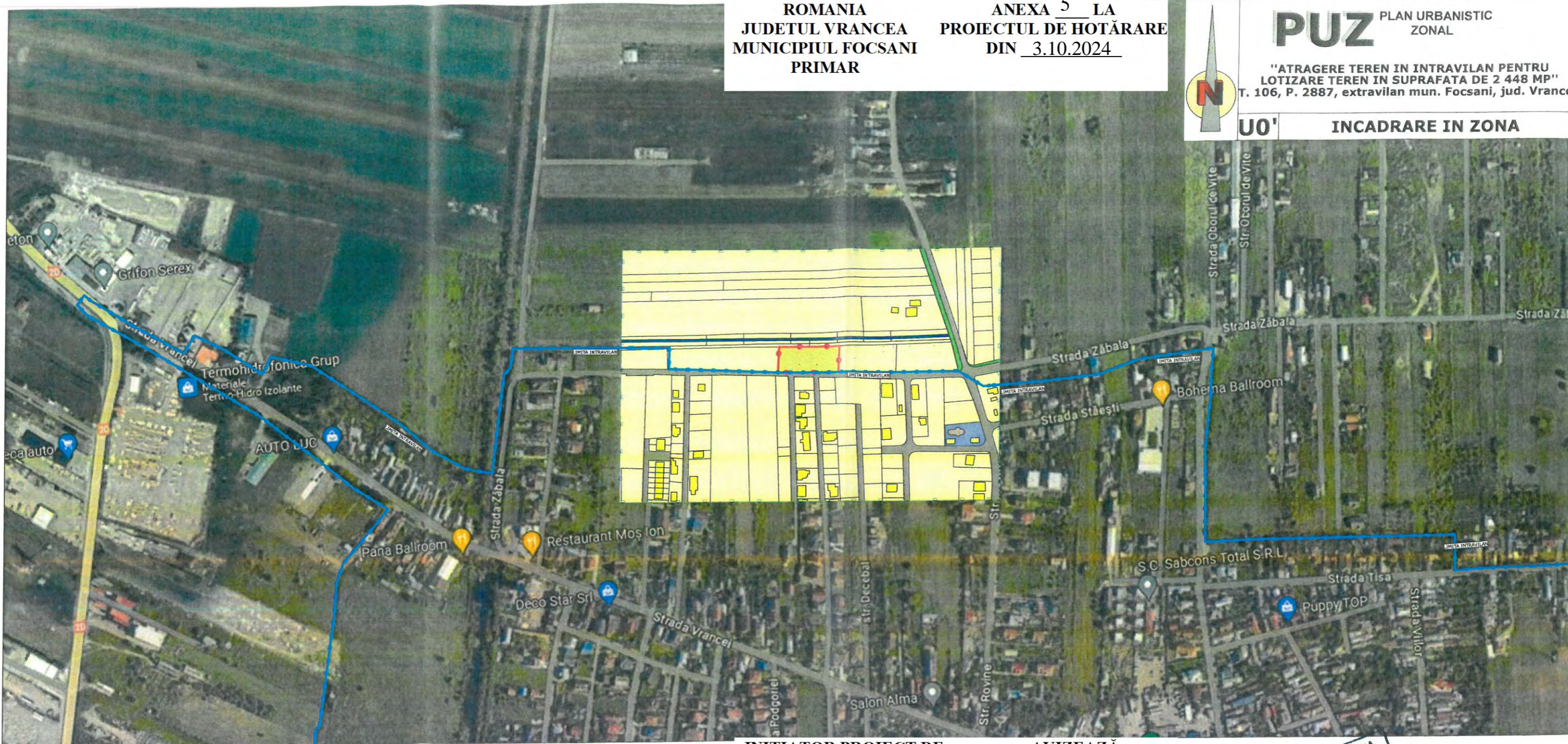


Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

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

Beneficiar: TALASMAN VENUS
Proiect Nr.: 735 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:10000		P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU	Plansa
DESENAT:	Des. Marius Florea		2022		UO 130



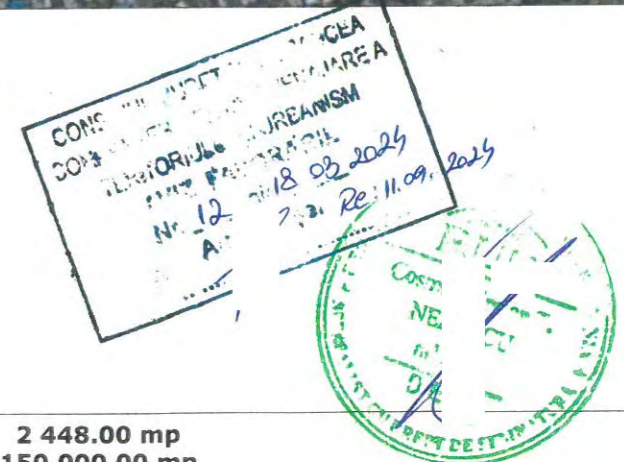
INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRĂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor dupa efectuarea lotizarii.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	Limita intravilan aprobat
	TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)
	Terenuri/cladiri proprietati particulare
	Zone de circulatie carosabila din domeniu public
	Zone de circulatie pietonala
	Zone spatii verzi
	Zona lacas de cult

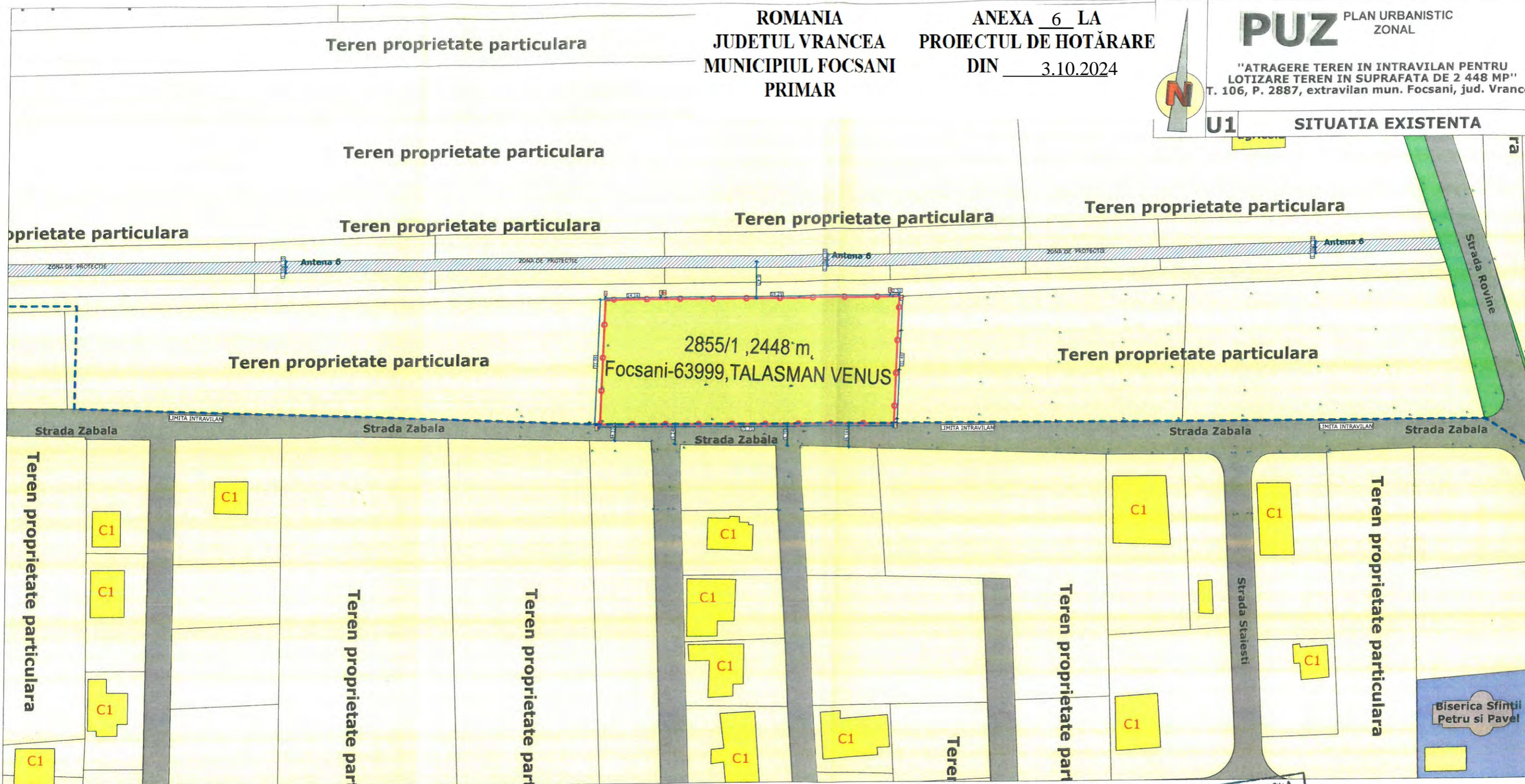
Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

		S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777	Beneficiar: TALASMAN VENUS	Proiect Nr.: 735 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Planșa U0'
DESENAT:	Des. Marius Florea			





U1 SITUATIA EXISTENTA



SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000

INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil:	
2. Circulatii si accese:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / lesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim	nereglementat
C.U.T. maxim	nereglementat
4. Regimul de inaltime:	
R.H. admisibil	nereglementat
Hmax. cornisa	nereglementat
Hmax coama	nereglementat
5. Planimetria terenurilor si constructiilor din zona studii:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	Limita intravilan aprobat
	TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)
	Terenuri / cladiri proprietati particulare
	Zone de circulatie carosabila din domeniu public
	Zone de circulatie pietonala din domeniu public
	Zone de spatii verzi din domeniu public

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

		Beneficiar:	TALASMAN VENUS	Proiect Nr.:	735 / 2022
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	Des. Marius Florea		2022	SITUATIA EXISTENTA	U1

CONS. JUDETUL VRANCEA
COM. URBANISM
TERENURILE URBANE
Nr. 12 / 12.03.2024
Re 11.09.2024



132

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ROMANIA JUDETUL VRANCEA MUNICIPIUL FOCSANI PRIMAR
ANEXA 7 LA PROIECTUL DE HOTARARE DIN 3.10.2024

DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabil:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
 - Aliniament stradal
 - Antena 6: Zona de protectie Antena 6, trup Dacia din platoul SPP 11, aflata in administrarea ANIF - Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Vrancea, cod 390 - 1.5 m fata de axul antenei (conform aviz nr. 48/20.04.2023).
- Circulatii si accese:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim 40 %
 - C.U.T. maxim 1.00
- Regim de inaltime:**
 - R.H.admisibil = P+2E;
 - Hmax. cornisa = 9.00m;
 - Hmax coama = 11.00m.
- Funciunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita de proprietate a terenurilor dupa efectuarea lotizarii.
 - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
 - Limita intravilan aprobat
 - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)
 - Terenuri/cladiri proprietati particulare
 - Zone de circulatie carosabila din domeniu public
 - Zone de circulatie pietonala
 - Zone spatii verzi
 - Zona lacas de cult

TERENURILE JURIDICALE
PENTRU P.U.Z.
Nr. 12 din 13.08.2024
Anexa 7 la RE: 11.09.2024

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

LOT TEREN - Nr. CAD. 63999 S = 2 448.00 mp

DETALIEREA ZONELOR FUNCTIONALE SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. S = 2 448.00 mp din care:

- Lot 1 locuinta individuala P+2E S = 418.24 mp;
- Lot 2 locuinta individuala P+2E S = 414.07 mp;
- Lot 3 locuinta individuala P+2E S = 415.90 mp;
- Lot 4 locuinta individuala P+2E S = 417.74 mp;
- Lot 5 locuinta individuala P+2E S = 507.88 mp;
- Alei pietonale S = 151.77 mp;
- Spatii verzi (art. 10, alin. (3) Legea 24/2007 (5.00%) S = 122.40 mp;
- Minim 20 m2 de spatiu verde/cap de locuitor = 60 m2 de spatiu verde pentru fiecare lot.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN PROPUS DE LOTIZAT	2 448.00mp	1.63%	2 448.00mp	1.63%
ZONE PROPRIETATI PARTICULARE	132 197.39mp	88.13%	132 197.39mp	88.13%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA	12 094.07mp	8.06%	12 094.07mp	8.06%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	2 276.52mp	1.51%	2 276.52mp	1.51%
ZONE SPATII VERZI	984.02mp	0.67%	984.02mp	0.67%
TOTAL ZONA STUDIATA	150 000.00mp	100.00%	150 000.00mp	100.00%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN ARABIL	2 448.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
LOT 1 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	418.24mp	17.08%
LOT 2 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	414.07mp	16.91%
LOT 3 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	415.90mp	16.98%
LOT 4 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	417.74mp	17.06%
LOT 5 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	507.88mp	20.74%
SPATII VERZI PUBLICE	0.00mp	0.00%	122.40mp	5.00%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	151.77mp	6.23%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2 448.00mp	100.00%	2 448.00mp	100.00%

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

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

Proiect Nr.: 735 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESFNAT:	Doc. Maria Elena		2022	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	112

teren proprietate particulara

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 8 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 3.10.2024

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U3 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren

Teren

teren proprietate particulara

Strada Zabala

Strada Zabala

LIMITA INTRAVILAN

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:	
	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
	Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
	Aliniament stradal
	Antena 6 Zona de protectie Antena 6, trup Dacia din platoul SPP 11, aflata in administrarea ANIF - Filiala Teritoriala de Imbunatari Funciare Vrancea, cod 390 - 1.5 m fata de axul antenei (conform aviz nr. 48/20.04.2023).
2. Circulatii si accese:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim	40 %
C.U.T. maxim	1.00
4. Regim de inaltime:	
R.H.admisibil =	P+2E;
Hmax. cornisa =	9.00m;
Hmax coama =	11.00m.
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor dupa efectuarea lotizarii.
	Limita intravilan aprobat
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)
	Terenuri/cladiri proprietati particulare
	Zone de circulatie carosabila din domeniu public
	Zone de circulatie pietonala
	Zone spatii verzi

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

LOT TEREN - Nr. CAD. 63999 S = 2 448.00 mp

**DETALIEREA ZONELOR FUNCTIONALE
SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
S = 2 448.00 mp din care:**

- Lot 1 locuinta individuala P+2E S = 418.24 mp;
 - Lot 2 locuinta individuala P+2E S = 414.07 mp;
 - Lot 3 locuinta individuala P+2E S = 415.90 mp;
 - Lot 4 locuinta individuala P+2E S = 417.74 mp;
 - Lot 5 locuinta individuala P+2E S = 507.88 mp;
 - Alei pietonale S = 151.77 mp.
 - Spatii verzi (art. 10, alin. (3) Legea 24/2007 (5.00%)) S = 122.40 mp;
- Minim 20 m2 de spatiu verde/cap de locuitor, 60 m2 de spatiu verde pentru fiecare lot.

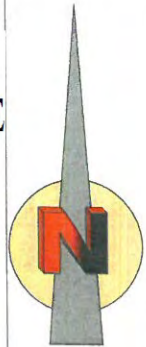
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN ARABIL	2 448.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
LOT 1 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	418.24mp	17.08%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	225.24mp	53.88%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.62%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.60%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	23.90%
LOT 2 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	414.07mp	16.91%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	221.07mp	53.40%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.69%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.76%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	24.15%
LOT 3 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	415.90mp	16.98%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	222.90mp	53.61%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.65%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.70%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	24.04%
LOT 4 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	417.74mp	17.06%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	224.74mp	53.82%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	8.61%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	13.64%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	23.93%
LOT 5 LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E	0.00mp	0.00%	507.88mp	20.74%
ZONA SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	314.88mp	62.02%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	0.00mp	0.00%	36.00mp	7.08%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	0.00mp	0.00%	57.00mp	11.22%
ZONA CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	100.00mp	19.68%
SPATII VERZI PUBLICE	0.00mp	0.00%	122.40mp	5.00%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	151.77mp	6.23%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
TEREN PROPUSE DE LOTIZAT	2 448.00mp	1.63%	2 448.00mp	1.63%
ZONE PROPRIETATI PARTICULARE	132 197.39mp	88.13%	132 197.39mp	88.13%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	12 094.07mp	8.06%	12 094.07mp	8.06%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	2 276.52mp	1.51%	2 276.52mp	1.51%
ZONA SPATII VERZI	984.02mp	0.67%	984.02mp	0.67%
TOTAL ZONA STUDIATA	150 000.00mp	100.00%	150 000.00mp	100.00%

Teren proprie

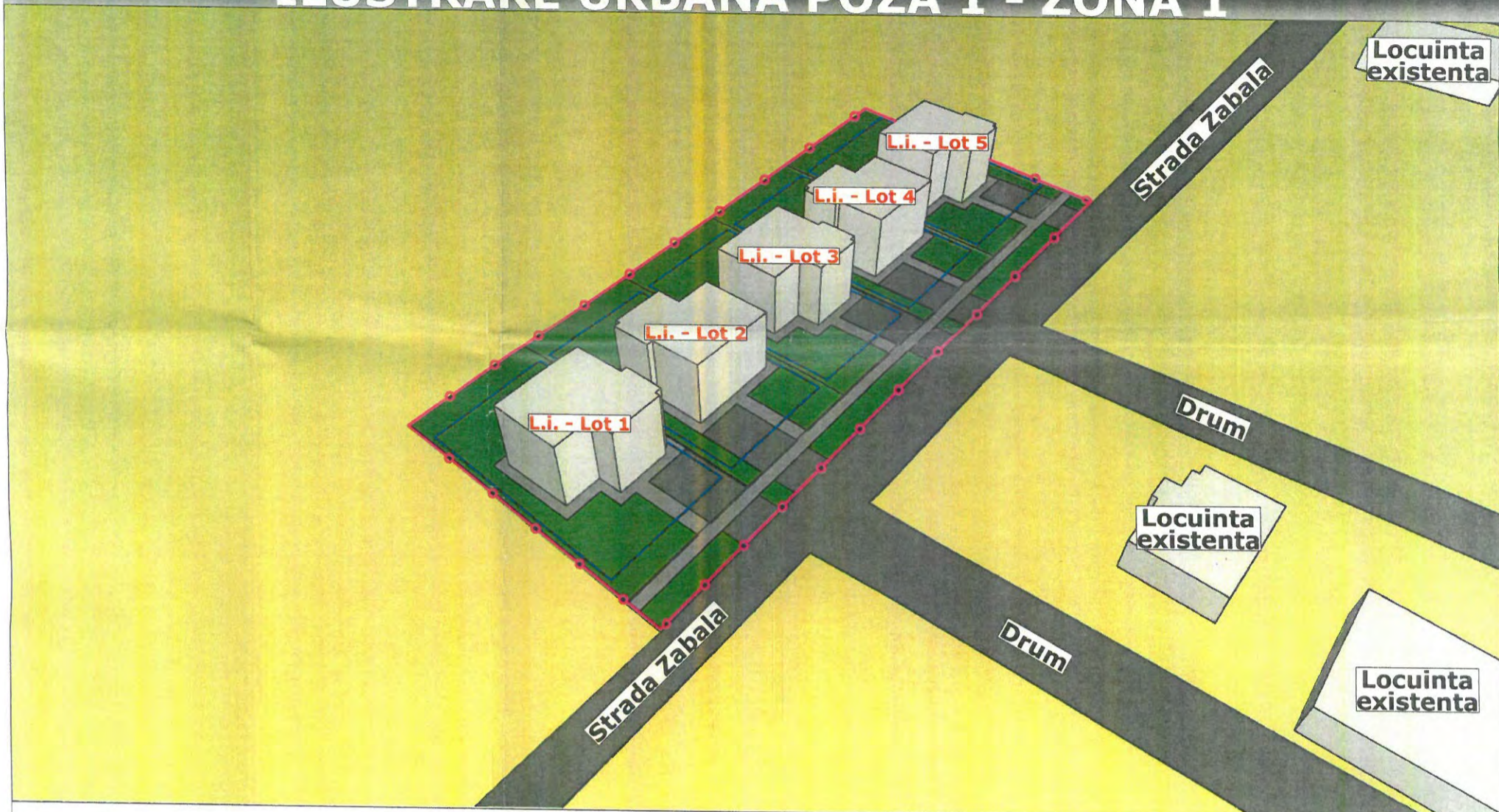


Suprafata teren care a generat P.U.Z.	S = 2 448.00 mp	Beneficiar:	TALASMAN VENUS	Proiect Nr.:	735 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 150 000.00 mp				
GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea	Faza:	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		Data:	Titlu Plansa:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			2022	REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu				



U3.1 ILUSTRARE URBANA

ILUSTRARE URBANA POZA 1 - ZONA 1



ILUSTRARE URBANA POZA 2 - ZONA 1



INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: TALASMAN VENUS	Proiect Nr.: 735 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Planșa
DESENAT:	Des. Marius Florea		U3.1
		Data: 2022	

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U4 REGLEMENTARI- REțele EDILITARE

DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:	
	Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare, alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
	Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajat cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi
	Aliniament stradal
	Zona de protecție Antena 6, trup Dacia din platoul SPP 11, aflată în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Vrancea, cod 390 - 1.5 m față de axul antenei (conform aviz nr. 48/20.04.2023).
2. Circulații și accese:	
	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal
3. Indicators de urbanism:	
P.O.T. maxim	40 %
C.U.T. maxim	1.00
4. Regim de înălțime:	
R.H.admisibil =	P+2E;
Hmax. cornisa =	9.00m;
Hmax coama =	11.00m.
5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor după efectuarea lotizării.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu TEREN CARE A GENERAT P.U.Z., CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
	Terenuri/clădiri proprietăți particulare
	Zona de circulație carosabilă din domeniu public
	Zona de circulație pietonală
	Zona spații verzi
	Zona lacas de cult

LOT TEREN - Nr. CAD. 63999 S = 2 448.00 mp

DETALIEREA ZONELOR FUNCȚIONALE SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. S = 2 448.00 mp din care:

Lot 1 locuința individuală P+2E	S = 418.24 mp;
Lot 2 locuința individuală P+2E	S = 414.07 mp;
Lot 3 locuința individuală P+2E	S = 415.90 mp;
Lot 4 locuința individuală P+2E	S = 417.74 mp;
Lot 5 locuința individuală P+2E	S = 507.88 mp;
Spații verzi domeniu public (5.00%)	S = 122.40 mp;
Aleii pietonale	S = 151.77 mp.

LEGENDA- EDILITARE

	Rețea de apă potabilă stradală existentă, cond PEID PE100-RC, Dn 110 mm
	Extindere propusă - rețea stradală de apă potabilă, cond. PEHD, PE100-RC, Dn 110, Pn10bar
	bransamente de apă rece propuse, cond. PEID, Dn 25mm, Pn10 bar
	Camin de apometru propus (contori cu citire la distanță)
	Rețea de canalizare stradală existentă PVC - Dn 315 mm
	Rețea de canalizare propusă din conductă PVC - Dn 315mm
	Camin de racord la canalizarea stradală existentă în zona
	Camine de vizitare și racord pe canalizarea stradală propusă
	Rețea existentă distribuție de gaze naturale din P.E. 80 - R.P.
	Conductă proiectată - distribuție de gaze naturale din P.E. - R.P.
	Racord electric subteran

Nota:
Conform avizului de principiu al DEER - Sucursala Focsani, pentru alimentarea cu energie electrică se va realiza un racord electric de medie tensiune și un post de transformare de 20/0.4 KV.

Suprafața teren care a generat P.U.Z.	S = 2 448.00 mp	Beneficiar:	TALASMAN VENUS	Proiect Nr.:	735 / 2022
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 150 000.00 mp				
GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani					
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"	P.U.Z.
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache			T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea	
DESENAT:	s.ing. L. Constandache			Data:	Plansa
				2024	U4
				REGLEMENTARI-REȚELE TEHNICO - EDILITARE	135

INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Teren proprietate particulara

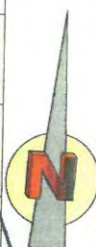
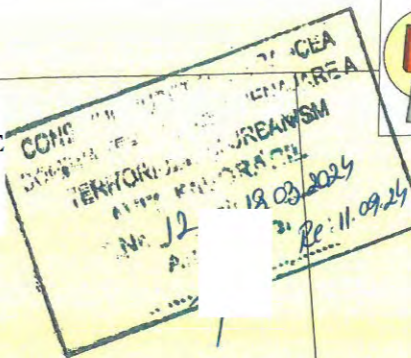
Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
DIN 3.10.2024



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea

U5 CIRCULATIA TERENURILOR

agricola
Anexa agricola
Anexa agricola

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Strada Zabala

Strada Zabala

Strada Zabala

Strada Zabala

Strada

Teren proprietate particulara

C1

C1

C1

C1
C1

C1

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

C1

C1

C1

C1

C1

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

C1

C1

Strada Statiesti

C1

C1

Teren proprietate particulara

INITIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



LEGENDA

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

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 2 448.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 150 000.00 mp

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

Beneficiar: TALASMAN VENUS

Proiect Nr.: 735 / 2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Des. Marius Florea	

Scara: 1:1000
Data: 2022

Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU:
"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP"
T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea

Faza: P.U.Z.

Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR

Plansa U5 136

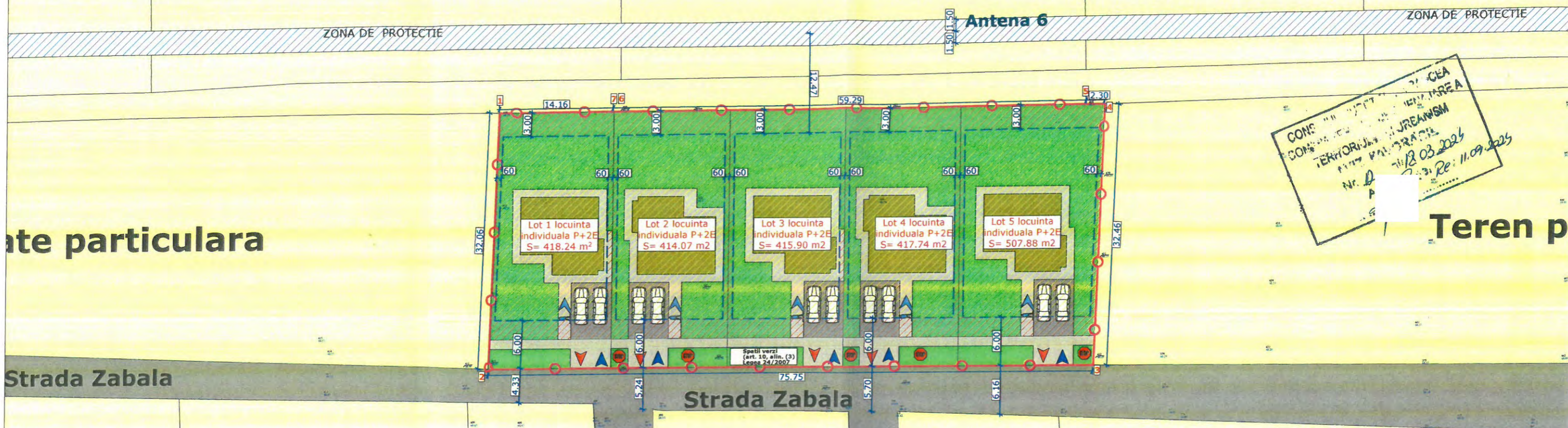


Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren proprietate particulara

Teren p



CONS. JUDETUL VRANCEA
TERITORIUL URBANISM
Nr. D. 12.03.2024
Re: 11.09.2024

Teren p

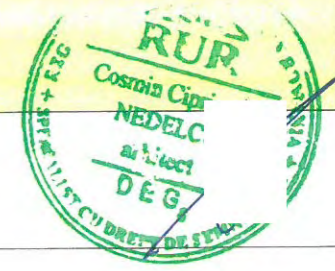
Strada Zabala

Strada Zabala

INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

C1



Suprafata teren care a generat P.U.Z. SUPRAFATA ZONA STUDIATA		S = 2 448.00 mp S = 150 000.00 mp	
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: TALASMAN VENUS	Proiect Nr.: 735 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU: "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP" T. 106, P. 2887, extravilanul Mun. Focsani, Jud. Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
DESENAT:	Des. Marius Florea		Data: 2022
		Titlu Plansa: PLAN DE SEMNALIZARE RUTIERA	
		Plansa U6	

137

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 91476 / 03.10.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată)

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 811 din 11.06.2021 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: "Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp", în baza căruia a fost obținut avizul de oportunitate nr. 2 din 05.07.2022. Pentru continuarea proiectului a fost emis certificatul de urbanism nr. 558 din 14.06.2023, obținându-se avizele solicitate și certificatul de urbanism nr. 620 din 25.06.2024 emis de către Primăria Municipiului Focșani cu menținerea avizelor și acordurilor obținute prin certificatele de urbanism anterioare, pentru același amplasament și același obiectiv.

Prin cererea domnului Tălășman Venus, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 31633/26.03.2024 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru "Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp"- extravilanul municipiului Focșani, strada Zăbala, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată).

Planul Urbanistic Zonal "Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp"- extravilanul municipiului Focșani, strada Zăbala, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată) a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 24.09.2024.

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 Certificatele de urbanism nr. 811 din 11.06.2021, nr. 558 din 14.06.2023 și nr. 620 din 25.06.2024 emise de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 27.09.2024.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, strada Zăbala, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată).

ARHITECT ȘEF

George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT

Elena-Mădălina Dulea

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 91742/03.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată)

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 91476/03.10.2024 și faptul că în ședința CTATU din 24.09.2024 documentația "Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp" a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 27.09.2024, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 24.09.2024 a fost aprobat atât Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 pentru documentația P.U.Z: «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp», cât și documentația de tip P.U.Z.

Conform PUG 2000, terenul în suprafață de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), situat în extravilanul municipiului Focșani se află în subzonă cu destinația pentru agricultură. Prin solicitarea de «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp», se va realiza modificarea destinației funcționale a zonei în subzonă locuințe individuale.

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 Certificatele de urbanism nr. 811 din 11.06.2021, nr. 558 14.06.2023 și nr. 620 din 25.06.2024 emise de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 27.09.2024.

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. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată).

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 91820 / 03.10.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată)

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 91742/03.10.2024, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 811 din 11.06.2021, cu scopul: "Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp". Ulterior, pentru continuarea proiectului, au fost emise certificatele de urbanism nr. 558 din 14.06.2023 și nr. 620 din 25.06.2024.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, respectiv domnul Tălășman Venus, 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 24.09.2024 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 6 din 27.09.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate obiecțiuni sau observații cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 85044/17.09.2024 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data 24.09.2024, în cadrul ședinței specifice.

Conform PUG 2000, terenul în suprafață de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), situat în extravilanul municipiului Focșani se află în subzonă cu destinația pentru agricultură. Terenul se află în proprietatea domnului Tălășman Venus, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 60460/13.06.2024. Imobilul se învecinează la nord cu: teren proprietate privată, la sud: str. Zăbala, la vest: teren proprietate privată, la est: teren proprietate privată.

Pe terenul analizat, în suprafață de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată), se propune realizarea următoarelor subzone:

- locuințe individuale – 2173,83 m²;
- alei pietonale – 151,77 m²;
- spații verzi – 122,40 m².

Prin implementarea proiectului se propune o subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+2E, H maxim cornișă 9,00 m și H maxim coamă 11 m.

Accesul la terenul reglementat prin documentația de urbanism Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp” se va realiza pe latura de sud a terenului reglementat, din str. Zăbala, conform planșei de reglementări.

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.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de: 6,00 m față de str. Zăbala, conform Regulamentului local de urbanism, anexă la documentație, cu respectarea avizelor de specialitate. Retragerile minime față de limitele laterale vor fi 0,60 m pe ambele laturi, respectiv pe latura de est și pe cea de vest, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Retragerea minimă față de limita posterioară a terenului va fi de 3,00 m, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 40%;
- CUT max.: 1,0;
- Regim de înălțime: P+2E;
- H. Max.: H. minim cornișă: 9,00 m, H. maxim coamă: 11,00 m;

Circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996. Accesul se va realiza din strada Zăbala, cu respectarea avizelor de specialitate. În interiorul proprietății loturile nou create vor respecta O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Suprafața de spațiu verde se va realiza cu respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, articolul 10, aliniatul 3, respectiv 122,40 m, reprezentând 5% din totalul terenului de 2448 m², cât și 20 m²/cap de locuitor, respectiv 60 m² pentru fiecare lot.

Echiparea tehnico – edilitară 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. 1253 din 28.11.2022, valabil până la data de 28.11.2024, 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. 85044/17.09.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp» – extravilanul municipiului Focșani, T. 106, P. 2887, identificat cu numărul cadastral 63999, în suprafață totală de 2448 m² (din acte), 2441 m² (suprafață măsurată).

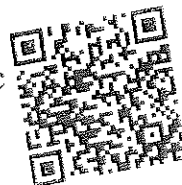
ARHITECT ȘEF

George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT

Elena-Mădălina Dulea

Către PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI
[conducătorul autorității administrației publice
Nr. din



NR: 31633
DATA: 26/03/2024
COD: 21762

CERERE

~~Pentru emiterea~~ avizului de Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Subsemnatul*1) TALASMAN VENUS, CNP cu
domiciliul/sediul*2) în județul municipiul/orașul/comuna
satul, sectorul, cod poștal, str.
nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax e-mail
globalproiect@yahoo.com

în calitate de/reprezentant al CUI,

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) „**ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2448MP**”, generat de imobilul*4) **EXTRAVILAN MUN. FOCSANI, STR. ZABALA, CF 63999, JUD. VRANCEA.**

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 558 din 14.06.2023 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 funcțiunilor, 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 PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI 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.



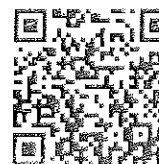
SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHS
CERTIFICA



NR: 65944
DATA: 15/07/2024
COD: 43016

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRU

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII NR.49
TEL/FAX +40 237 232 777

Catre Primaria Municipiului Focsani,

Pentru proiectul: " ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LÖTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP " Extravilan Mun. Focsani, T. 106, P. 2887, CF 63999, Judetul Vrancea, al carui beneficiar este domnul Talasman Venus, conform Adresei de completari nr. 37601/11.04.2024 va anexam urmatoarele:

- Certificat de urbanism nr. 620 din 25.06.2024 in 3 exemplare;
- CD cu fisier DWG in care se regasesc layerele pentru terenul reglementat si zona studiata intr-un exemplar;
- Detalierea in memoriul general, regulamentul de urbanism si plansele de urbanism respectarea Art. 10, alin (3) din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii, republicata, si anume: " Extinderea intravilanului localitatilor, transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3 000 mp aflate in proprietatea statului, a unitatilor administrativ - teritoriale, a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusiv pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minimum de 20 mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice ". Prin documentatie se propune asigurarea spatiului verde in procent de 5% din totalul terenului;
- Pagina nr. 7 din Memoriul General in 3 exemplare;
- Pagina nr. 8 din Regulamentul de Urbanism in 3 exemplare;
- Plansa U1 in 3 exemplare;
- Plansa U2 in 3 exemplare;
- Plansa U3 in 3 exemplare;
- Plansa U4 in 3 exemplare;
- Plansa U5 in 3 exemplare;
- Plansa U6 in 3 exemplare;

Va multumim!

Data

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.
prin administrator Arch. Medelcu Cosmin



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



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1

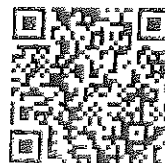
SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCT

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR.49
TEL/FAX: +40 237 232 777



NR: 73080
DATA: 06/08/2024
COD: 49F9E

Catre Primaria Municipiului Focsani,

Pentru proiectul: " ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP " Extravilan Mun. Focsani, T. 106, P. 2887, CF 63999, Judetul Vrancea, al carui beneficiar este domnul Talasman Venus, conform Adresei de completari nr. 69837/ 25.07.2024 va anexam urmatoarele:

- Detalierea in memoriul general, regulamentul de urbanism si plansele de urbanism respectarea Art. 10, alin (3) din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii, republicata, si anume: " Extinderea intravilanului localitatilor, transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3 000 mp aflate in proprietatea statului, a unitatilor administrativ - teritoriale, a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusiv pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minimum de 20 mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice ". Prin documentatie se propune asigurarea spatiului verde in procent de 5% din totalul terenului;
- Pagina nr. 4 din Memoriul General in 3 exemplare;
- Pagina nr. 7 din Memoriul General in 3 exemplare;
- Pagina nr. 5 din Regulamentul de Urbanism in 3 exemplare;
- Pagina nr. 8 din Regulamentul de Urbanism in 3 exemplare;
- Plansa U0 in 3 exemplare;
- Plansa U0' - marcarea limitei de intravilan aprobat, in 3 exemplare;
- Plansa U1 - marcarea limitei de intravilan aprobat, in 3 exemplare;
- Plansa U2 in 3 exemplare;
- Plansa U3 in 3 exemplare;
- Plansa U3.1 in 3 exemplare.

Va multumim!

Data

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.
prin administrator Arh. Nedelcu Cosmin



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



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



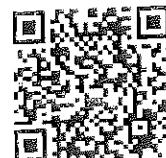
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/2



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

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII NR. 49
TEL/FAX +40 237 232 777



NR: 84597
DATA: 16/09/2024
COD: 53852

Catre,
Primaria Mun. Focsani

Prin prezenta, in urma adresei nr. 80525 din 03.09.2024, va inaintam completările privind obiectivul: „P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN IN SUPRAFATA DE 2 448 MP” – cu amplasamentul in: Extravilanul Mun. Focsani, Str. Zabala, Tarla T.106, Parcela P. 2887, CF. 63999, Jud. Vrancea, beneficiar: TALASMAN VENUS, proiect elaborat de catre: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

Va multumim anticipat!

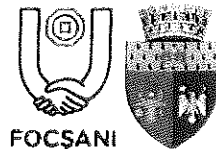
DATA:

16.09.2024

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.
prin administrator Arh Nedelcu Cosmin



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



Arhitect-șef



Nr: 84897
An: 2024
Cod: DCE06

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC GLOBAL PROIECT SRL PENTRU BENEFICIAR TĂLĂȘMAN VENUS, cu domiciliul/sediul*2) în județul (satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 84897 din 16.09.2024 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 6 din 27.09.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP generat de imobilul*4) extravilanul municipiului Focșani, pe terenul identificat cu numărul cadastral 63999, T. 106, P. 2887, în suprafață de 2448 mp

Inițiator: Tălășman Venus

Proiectant: SC GLOBAL PROIECT SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Conform PUG/2000 - terenul se află în subzonă cu destinații pentru agricultură - terenuri agricole din extravilan. Terenul propus spre reglementare prin documentația PUZ - Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp (suprafață din acte), 2441 mp (suprafață măsurată), pentru creare subzonă locuințe individuale, se află în proprietatea domnului Tălășman Venus, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 63999 și are ca vecinătăți la nord: teren proprietate privată, la sud: str. Zăbala, la est: str. teren proprietate privată, la vest: teren proprietate privată.

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

- UTR extravilan, în subzonă cu destinația pentru agricultură;
- regim de construire: T.A. - terenuri agricole din extravilan;
- funcțiuni predominante: zona extravilan cu destinație de agricultură;
- H max = nereglementat;
- POT max = nereglementat;
- CUT max = nereglementat;
- retragerea minimă față de aliniament = nereglementate;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementate;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementate.

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

- UTR trup nou creat pentru subzonă cu funcțiune locuințe individuale ;
- regim de construire: P+2E;
- funcțiuni predominante: subzonă locuințe individuale, circulații carosabile și pietonale, spații verzi;
- H max = 11 m;
- POT max = 40%;
- CUT max = 1,00;
- retragerea minimă față de aliniament = 6,0 m
- retrageri minime față de limitele laterale = 0,6 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3,0 m;

- circulații și accese: Accesul se va realiza din strada Zăbala, cu respectarea avizelor de specialitate. În interiorul proprietății loturile nou create vor respecta O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea loturile rezultate în urma propunerii de parcelare se vor încadra în art. 30 din H.G. nr. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza cu respectarea H.C.L nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani, pentru fiecare funcțiune propusă prin documentație. Suprafața de spațiu verde se va realiza cu respectarea H.G. 525/1996 și Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, articolul 10, aliniatul 3.
- echipare tehnico-edilitară: Utilitățile se vor realiza prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate și a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **24.09.2024** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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. **620** din **25.06.2024**, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

E.D. / 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.

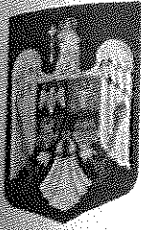
*2) Adresa solicitantului:

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

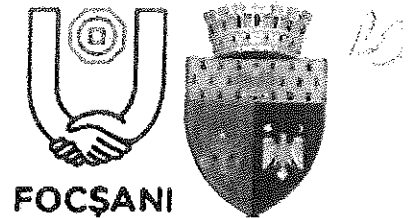
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*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.



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



Nr. 56155 din 11.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 811 din 11.06.2021

ÎN SCOPUL: ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP

Ca urmare a cererii adresate de TĂLĂȘMAN VENUS

cu

domiciliul în județul _____, municipiul _____, cod poștal _____, Str

nr. _____, bloc _____, ap. _____, tel/fax

_____, e-mail _____ înregistrată la nr. 56155 din 03/06/2021

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea _____, municipiul Focsani _____,

șeful _____, sector _____, cod poștal _____, -EXTRAVILAN, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap.

sau identificat prin _____

CF / Fișa Cadastrală 63999 / 63999

Nr. topografic T 106, P 2887

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață măsurată de 2441 mp (din acte 2448 mp) este proprietatea privată a domnului Tălășman, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 42788/19.05.2021, se află situat în intravilanul municipiului Focsani.

Imobilul nu se află în zonă de protecția a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 42788/19.05.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG / 2000 - terenul se află în subzonă destinată pentru agricultură. Terenul face parte din categoria de folosință arabil și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei extravilan.

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările solicitate de "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP" se va putea realiza după modificarea destinației funcționale a zonei printr-un plan urbanistic zonal pentru stabilirea zonelor funcționale, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenurilor specific fiecărei funcțiuni propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor în vederea asigurării acceselor la drum public. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism. Propunerile de reglementare se vor corela cu PUZ-urile aprobate din zonă și cu respectarea prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Hotărârii Consiliului local nr. 239/2011, 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 Focsani. Parcelarea (lotizarea) va respecta condițiile impuse în HGR 525/1996, republicată, art.30. PUZ-ul se va întocmi conform " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ"- indicativ GM- 010-2000 și cu respectarea condițiilor din Anexa 4- HGR 525/1996, republicată-privind Accese carosabile, Anexa 5-HGR 525/1996- "Parcaje" -cu referințe în zona de dotări și Anexa 6 - HGR 525/1996 - "Spații verzi și plantate", corelate cu legislația specifică în vigoare; - Extinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform art.10 alin. (3) din Legea 24/2007, republicată . - P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996; - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietăți vecine conform Codului civil și H.G. 525/1996; - Echiparea tehnico-edilitară va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Secțiunea 3, rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate. Pentru punerea în aplicare a PUZ-ului aprobat în consiliul local, inițiatorii PUZ-ului vor efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a drumurilor și acceselor conform PUZ aprobat. După constituirea legală și înscrierea în evidențele cadastrale administrarea drumurilor de utilitate privată precum și întreaga infrastructura aferentă se face de către deținătorii acestora în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 4/1997 republicată. Reglementările propuse se vor corela cu cele ale PUZ-urilor aprobate alături și cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare.

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

ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP

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

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

- Certificatul de urbanism (copie)
- 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 în altfel (copie legalizată);

Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă
- gaze naturale
- canalizare
- telefonizare
- alimentare cu energie electrica
- salubritate
- alimentare cu energie termica
- transport urban

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi; Direcția de Dezvoltare Servicii Publice a primăriei mun. Focsani cu privire la acces

2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

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

- CTATU mun. Focsani; HCL;
- Ministerul Culturii;
- OCPI Vn - receptie PUZ; ANIF; OSPA; SGA; MADR - DAJ;
- Politia Municipiului Focșani - Biroul Rutier;
- SRI; MAPN; MAI;
- C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;

4. Studii de specialitate:

- Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propunere de dezmembrare în parcele realizată de specialist atestat, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, coroborată cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul);
- Aviz oportunitate CTATU;
- Studiu geotehnic;
- Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOU 1 și 2.
- Dovada R.U.R.

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


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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

2448 MP

TRUIRE / NSTRUC

PRIMAR,
Cristi Valentin Misailă
L.S.



SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

p. ARHITECT ȘEF,
Sef Serviciu George - Daniel
Ăduraru - Coban

SEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

INTOCMIT,
Nicoleta Alincutei

Achitat taxa de 6 lei, conform Chitanței seria nr 049358(79) din 31/05/2021

Achitat taxa de urgenta 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, modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 811 din 11.06.2021

de la data de 11.06.2022 până la data de 11.06.2023

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

PRIMAR,
CRISTI VALENTIN MISAILEA

SECRETAR GENERAL,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ

ARHITECT ȘEF,
GEORGE DANIEL PADURARI

ȘEF SERVICIU,
ANDREEA CHERCÎU

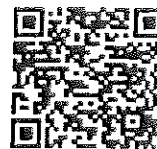
INTOCMIT,
DANA-GABRIELA BALINICA

Data prelungirii valabilității 06.06.2022

Achitat taxa de 2 lei, conform chitanței nr. 47162(9) din 16.05.2022

Transmis solicitantului la data de

Nr. crt.
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
7



Nr: 56579
An: 2023
Cod: 6BD92

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 558 din 14.06.2023

În scopul: **ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP.**

Ca urmare a cererii adresate de **TĂLĂȘMAN VENUS** cu domiciliul în județul _____ municipiul _____ satul _____, sectorul -, cod poștal -, strada _____, nr. _____, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0237/232777 (SC GLOBAL PROIECT SRL)**, email -, înregistrată la nr. **56579** din **30.05.2023**, pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **VRANCEA**, municipiul **Focsani** - **EXTRAVILAN**, strada **ZĂBALA**, sau identificat prin CF 63999 nr. topografic T. 106, P. 2887, nr. cadastral 63999 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- 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 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafață măsurată de 2441 mp (din acte 2448 mp) este proprietatea privată a domnului Tălășman Venus, fără sarcini notate, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 57254/29.05.2023, se află situat în extravilanul municipiului Focsani. Imobilul nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categoria de folosință arabil. Destinația stabilită: conform PUG/2000 - terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură - terenuri agricole din extravilan - TA, se supun prevederilor din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Se va respecta HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani și "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiului Focsani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018. Propunere: "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP".

COPIE
18.03.2024

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG/2000 - terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură – T.A., situat în extravilan, care se supune prevederilor art. 3 - „Terenuri agricole din extravilan” din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Conform art. 11¹ din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot emite autorizații de construire fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism doar pentru obiectivele de investiții, prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c) și e) și construcțiile prevăzute la art. 92 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit art. 92 din Legea 18/1991 privind fondul funciar, completată cu Legea nr. 186/2017, pot fi amplasate în extravilan cu autorizație, obiective de investiție care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, care servesc activitatilor agricole și/sau serviciilor conexe, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii din circuitul agricol.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Conform art. 32 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, având în vedere situarea terenului în extravilan, conform PUG aprobat prin HCL 36/2000, în vigoare, solicitarea de "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP" este condiționată de obținerea avizului prealabil de oportunitate aprobat, conform legii, pentru elaborare PUZ pentru modificarea reglementărilor de urbanism, prin care se va stabili teritoriul care urmează să fie reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism. Reglementările propuse se vor corela cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Hotărârii Consiliului local nr. 239/2011, 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 Focsani. Extinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform art. 10 alin. (3) din Legea 24/2007, republicată, locuri de parcare, conform Regulamentului privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani aprobat prin HCL nr. 345/29.07.2019, - P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996; - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, în vederea asigurării fluentei circulației, Codul Civil și H.G. 525/1996; - Echiparea tehnico-edilitara va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Secțiunea 3, rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate. Reglementările propuse se vor corela cu cele ale PUZ-urilor aprobate alăturat și cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare. Pentru elaborarea documentației de urbanism în curs de aprobare - ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP., se mențin avizele obținute în baza certificatului de urbanism nr. 811/11.06.2021, pentru același amplasament și același obiectiv.

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

ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP.

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 PROTECTIA MEDIULUI, FOCSANI 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 participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a 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/inecadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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) :

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă canalizare gaze naturale

telefonizare alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
Acordul autenticat al proprietarilor afectați de reglementările propuse, după caz.

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

OCPI Vn - recepție PUZ; ANIF; OSPA; SGA; MADR - DAJ;

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul circulație; DDSP - administrator drum,

SRI; MAPN; MAI; Ministerul Culturii;

C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;

C.T.A.T.U. municipiul Focșani; HCL.

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propunere de dezmembrare în parcele realizată de specialist atestat, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, coroborată cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul); Aviz oportunitate CTATU; Studiu geotehnic; Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOU 1 și 2. Dovada R.U.R.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Pădăreanu -
Coban



ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

ÎNTOCMITĂ
Luminița Moșda

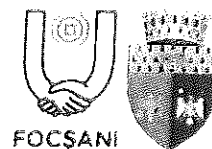
Achitat taxa de 31 lei, conform Chitanței nr. 009292 din 30.05.2023

Achitat taxa de urgență de lei, conform Chitanței nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA 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: 59443
An: 2024
Cod: 9168E

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6210 din 05.06.2024

**În scopul: ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP**

Ca urmare a cererii adresate de **TĂLĂȘMAN VENUS** cu domiciliul în județu _____ municipiul _____
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada _____, nr. _____ bl. _____, sc. _____ et. _____, ap. _____, telefon/fax **0237 232 777**, email
_____, înregistrată la nr. **59443** din **19.06.2024**,
pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **VRANCEA**, municipiul **Focsani**, strada **EXTRAVILAN**,
sau identificat prin
CF 63999 nr. topografic T. 106, P. 2887, nr. cadastral 63999
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- 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,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în extravilanul municipiului Focsani, în suprafață măsurată de 2441mp (din acte 2448mp), este proprietatea domnului Tălășman Venus, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 60460/13.06.2024. Imobilul nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 60460/13.06.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie arabil.
Destinația stabilită: conform PUG/2000 - terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură - terenuri agricole din extravilan - TA, se supun prevederilor din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Se va respecta HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani și "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiului Focsani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG/2000 - terenul se află în subzonă cu destinația pentru agricultură - I.A., situat în extravilan, care se supune prevederilor art. 3 - „Terenuri agricole din extravilan” din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Conform art. 11¹ din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot emite autorizații de construire fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism doar pentru obiectivele de investiții, prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c) și e) și construcțiile prevăzute la art. 92 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit art. 92 din Legea 18/1991 privind fondul funciar, completată cu Legea nr. 186/2017, pot fi amplasate în extravilan cu autorizație, obiective de investiție care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii din circuitul agricol.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Conform art. 32 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, având în vedere situația terenului în extravilan, conform PUG aprobat prin HCL 36/2000, în vigoare, solicitarea de "ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP" este condiționată de obținerea avizului prealabil de oportunitate aprobat, conform legii, pentru elaborare PUZ pentru modificarea reglementărilor de urbanism, prin care se va stabili teritoriul care urmează să fie reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism. Reglementările propuse se vor corela cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Hotărârii Consiliului local nr. 239/2011, 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. Extinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform art. 10 alin. (3) din Legea 24/2007, republicată, locuri de parcare, conform Regulamentului privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani aprobat prin HCL nr. 345/29.07.2019, - P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996; - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, în vederea asigurării fluentei circulației, Codul Civil, OMAI 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă și H.G. 525/1996; - Echiparea tehnico-edilitară va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Secțiunea 3, rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate. Reglementările propuse se vor corela cu cele ale PUZ-urilor aprobate alături și cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare. Pentru elaborarea documentației de urbanism în curs de aprobare - ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP., se mențin avizele și acordurile, favorabile, în termen obținute în baza certificatului de urbanism nr. 558/14.06.2023, pentru același amplasament și același obiectiv.

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

ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2448 MP

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:

AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, FOCSANI 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 participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție a 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, în cadrul necaducării proiectului investiției publice private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice - centralizării opiniilor publicului și 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 demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectiva evaluării impactului asupra mediului și care a evaluării adecvate, 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 emiteră certificatului de urbanism nu se părăsesc detaliile procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta nu are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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) :

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apa

canalizare

gaze naturale

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
Acordul autentificat al proprietarilor afectați de reglementările propuse, după caz;

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

OCPI Vn - recepție PUZ; ANIF; OSPA; SGA; MADR - DAJ;

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul circulație; DDSP - administrator drum,

SRI; MAPN; MAI; Ministerul Culturii;

C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;

C.T.A.T.U. municipiul Focșani; HCL.

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propunere de dezmembrare în parcele realizată de specialist atestat, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, coroborată cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul); Aviz oportunitate CTATU; Studiu geotehnic; Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOU 1 și 2. Dovada R.U.R.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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 Ghiță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban

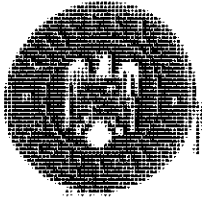
ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

ÎNTOCMII,
Ioana Hagiu

Achitat taxa de 32 lei, conform Chitanței nr. 45933 (50) din 19.06.2024

Achitat taxa de urgență de 350 lei, conform Chitanței nr. 45933 (50) din 19.06.2024.

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



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ ȘI TURISM
JUDEȚEANĂ VRANCEA
FOCȘANI, ȘI REPUBLICII ROMÂNIA

AVIZ Nr. 10842 din 23.08.2023

Nr. 370 din 17.08.2023

1. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 5200/04.08.2023, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 242937/10.08.2023

În baza următoarelor documente:

1. Cerere beneficiar: TĂLĂȘMAN VENUS, cu domiciliul în strada nr.
2. Certificatul de urbanism nr. 558/14.06.2023 emis de către Primăria Municipiului Focșani, județul Vrancea;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 388/21.06.2023 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Vrancea;
5. Avizul tehnic nr. 48/20.04.2023 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Vrancea;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 5200/05.07.2023, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Vrancea;
7. Nota de calcul nr. 5200/05.07.2023 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Vrancea;

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale și dotări complementare", de către beneficiar TĂLĂȘMAN VENUS, în suprafață de 2.441,00 mp, înscrisă în CF nr. 63999, tarla 106, parcela 2887, număr cadastral 63999, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Focșani, județul Vrancea

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA
COMISIA TERENIȘI DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
AVIZ FAVORABIL
Nr. 18 din 17.03.2024
Arhitect șef

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 2.441,00 mp, înscrisă în CF nr. 63999, tarla 106, parcela 2887, număr cadastral 63999, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Focșani, județul Vrancea.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:
-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Vrancea în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 558/14.06.2023 emis de către Primăria Municipiului Focșani, județul Vrancea, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

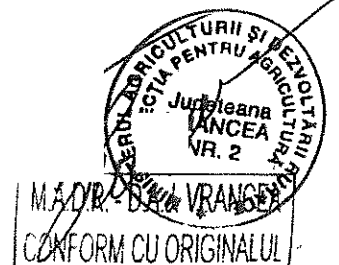
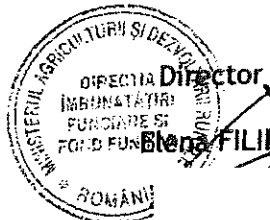
Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

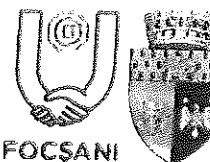
II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

III. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.





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



Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1)
TĂLĂSMAN VENUS PRIN SC GLOBAL PROIECT SRL, cu domiciliul/sediul*2) în județul
, satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. , bl. -
, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 47380 din 09/05/2022 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din 05/07/2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3)

Atragere teren în intravilan pentru lotizare teren în suprafață de 2448 mp generat de imobilul*4)

municipiul Focșani, extravilan, T. 106, P. 2887, număr cadastral 63999, pe terenul în suprafață măsurată de 2441 m, (2448 mp din acte)

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 **proprietăți particulare**, la sud de **str. Zăbala**, la est de **proprietăți particulare**, la vest de **proprietăți particulare**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune zonă cu funcțiunea de locuințe individuale, cu regim de înălțime de P+2E, cu dotări complementare respectiv, spațiu verde și locuri de parcare. Lotizarea propusă a terenului în suprafață de 2448 mp se va realiza cu respectarea H.G. 525/1996.

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

Regim înălțime P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă = 9 m, H. maxim clădire = 11 m. POT maxim 40%, CUT - 1. Retragera față de strada Zăbala 6 m (condiție impusă în ședință CTATU). Retragera față de limitele laterale de proprietate se vor realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea OMS nr. 119/2014.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul în zonă este realizat din strada Zăbala. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G.525/1996. Totodată spațiile verzi se vor asigura cu respectarea art. 10, lin. (3) din Legea 24/2007, republicată: "Exinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minim de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice". Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare. Alimentarea cu apă, canalizare, electrice, gaze, telefonie vor putea fi racordate la rețelele publice, cu respectarea avizelor de specialitate, pe cheltuiala beneficiarului.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor enunțate în anexa...

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 811 din 11.06.2021, 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

Informarea și Consultarea publicului se va realiza 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 municipiului Focșani, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOUL 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. 811 din 11/06/2021, emis de Primăria municipiului Focșani. Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr.43635 din 26/04/2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04/07/2022.

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 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 ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului oportunitate.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului.....;
- Primăria Orașului.....;
- Primăria Comunei.....;

***) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar.

****) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.