



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
12 IUNIE 2024

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m²

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 57204/12.06.2024;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» a domnului Ușurelu Gabriel - Alexandru reprezentant al societății ROVALCOS SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 25169/11.03.2024;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 3 din 04.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023;
- 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. 36533/09.04.2024 privind documentația «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E», intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m², conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E», intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m², 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 (Situația existentă) nr. 7 (Reglementări

urbanistice – Zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare urbană), nr. 9 (Reglementări urbanistice – Ilustrare urbană), nr. 10 (Circulația terenurilor) și nr. 11 (Plan reglementări – Rețele edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Accesul la teren se va realiza pe latura de vest din Aleea 1 Iunie, prin acordarea dreptului de servitute pe terenul aflat în domeniul public al municipiului Focșani pe o lățime de 5,00 ml, calculați de la limita cu terenul situat la sud, administrat de societatea Salubritate și Servicii Publice SA, cu respectarea avizelor de specialitate.

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 anexei 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 – Mobilare urbană), nr. 9 (Reglementări urbanistice – Ilustrare urbană), nr. 10 (Circulația terenurilor) și nr. 11 (Plan reglementări – Rețele edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea ROVALCOS SRL, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef.

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

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

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 12 iulie 2024;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 iulie 2024.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 36533 / 09.04.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”
Municipiul Focșani, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54481,
tarla 205, parcela %11236, în suprafață de 2093 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”, pe terenul identificat cu numărul cadastral 54481, tarla 205, parcela %11236, în suprafață de 2093 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023, cu scopul: ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”, în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **69065/06.07.2023** cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. **123721/07.12.2023**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei Municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. **72660/18.07.2023** și nr. **87027/13.12.2023**. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **20.07.2023 – 25.08.2023** (model panou 1) și **14.12.2023 – 23.01.2024** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **07.07.2023** (model 1) și **07.12.2023** (model 2) iar perioada afișării a fost **07.07.2023 – 31.07.2023** (panou 1) și **07.12.2023 – 31.12.2023** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **20.07.2023 – 09.04.2024**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”. Anunțăm prin prezentul Raport de





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD



informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresa nr. 75943/27.07.2023 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate transmite Direcției arhitectului șef prin adresa nr. 77396/02.08.2023, condițiile obligatorii formulate și comunicate beneficiarului în adresa nr. 37499/11.04.2023, cu privire la crearea accesului la strada Aleea 1 Iunie. În urma adresei elaboratorului documentației de urbanism "Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E" înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 94898/22.09.2023, prin care înaintează 4 soluții cu privire la realizarea căii de acces la terenul generator de PUZ, Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate transmite adresa nr. 109852/01.11.2023 cu mențiunea ca soluția adoptată să afecteze un număr minim de locuri de parcare. În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 03.11.2023, a fost stabilită ca soluție pentru crearea căii de acces la Aleea 1 Iunie, "varianta 1" și anume, accesul la teren se va realiza în partea de vest prin acordarea dreptului de servitute pe terenul municipiului Focșani pe o lățime de 5 ml, calculați de la limita cu terenul administrat de societatea Salubritate și Servicii Publice SA. La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate din partea cetățenilor interesați, observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

INTOCMIT,
Elena-Mădălina Dulea

INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Marta Carmen Ghiuta



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



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
SPATII COMERCIALE P+4E**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236,
Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **823 / 2023**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **S.C. ROVALCOS S.R.L., prin Usurelu Gabriel Alexandru**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categoriile de costuri

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

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

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

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 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 devierea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	60 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	20 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

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

INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin



REGULAMENT DE URBANISM

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
- Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), 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, infrastructurii si retelelor edilitate de pe terenul propus de reglementat prin P.U.Z..

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- 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;
- R.L.U. P.U.G Focsani;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- 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;

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

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

- In imediata apropiere a zonei studiate nu exista alte documentatii de urbanism zonale sau de detaliu aprobate sau in curs de desfasurare.

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 al 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 terenurilor din intravilanul municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani.

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

- functiunea principala a zonei studiate din prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi considerata cea prezenta in momentul de fata si anume, zone predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva, marginita de cai de circulatie auto, cai de circulatie pietonale si spatii verzi. In zona studiata se afla si alte functiuni urbane, precum un obiect de memorial precum monumentul istoric Mausoleul Eroilor 1916-1919, un punct termic si un centru de distributie gaze naturale, dar acestea sunt in procent mic.



Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat in prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun urmatoarele:

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 12, L.C. 12, teren cu functiune de locuire colectiva existenta si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva, comert si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici;

- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;

- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L.. 345/2019;

- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;

- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrare acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;

- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat;

- se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010 ;

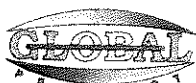
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementate conform O.M.S.119/2014.

Solutie de acces din domeniul public in terenul generator de P.U.Z.:

Suprafata de teren propusa de reglementat drept alee de acces pentru noua investitie va fi in suprafata 138.90mp, terenul apartine domeniului public si momentan nu are functiunea de cale de circulatie.

Aceasta alee va face legatura in mod direct din domeniul public in terenul generator de P.U.Z..

Deoarece latimea terenului propus a fi cale de acces are doar 5.00m, va fi reglementat drept alee, prin intermediul careia vor putea circula atat pietonii cat si autovehiculele, dar cu regim limitat de viteza la 5Km/h pentru autovehicule si cu prioritate de circulatie pentru pietoni (semnalizare cu indicator de complex rezidential).



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

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva, alei carosabile, alei pietonale si spatii verzi si plantate.

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

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

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, situri arheologice, etc..

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate - menajere si industriale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajere.

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

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

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel 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 depozitarea temporara a reziduurilor de tip industrial, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile functiuni propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U02.0-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. 486 din 25.05.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

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

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. si H.C.L. 345/2019.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din R.L.U..

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv), va 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 R.L.U. P.U.G. Focsani.

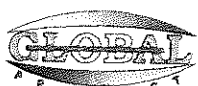
In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele colective, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani.

Suprafetele plantate pot cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.L.U. P.U.G. Focsani. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

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



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

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

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din lotul propus de reglementat, catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

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

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:

Funciunea predominanta a zonei este de locuire in sistem colectiv.

Terenul generator de P.U.Z. se incadreaza in tiparul zonei studiate, iar noua functiune propusa de reglementat este compatibila cu restul zonei studiate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

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

- **Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Functiune teren si constructii destinate locuintelor colective si comert, cu regimul maxim de inaltime P+4E;

• **Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**

- a) Sistematie verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- d) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;
- e) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
- f) Amenajare de retele si echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

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

• rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;

• respectarea regimului de aliniere stabilit;

• Respectarea zonei de protectie conform normelor:

• O.M.S. 119/2014, O.G.R. 96/1999 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 (cladire locuinte colective si echipamente edilitare) se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va dicta limita edificabila, care este variabila in functie de fiecare latura. Limita edificabila are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

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

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

Conform datelor puse la dispozitie de catre O.C.P.I., respectiv extras de carte funciara nr. 47942 din 09.05.2023, rezulta ca terenul generator de P.U.Z. are suprafata receptionata si intabulata la O.C.P.I. de 2093.00mp iar in acte suprafata a fost de 2093.00mp.

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

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

În acest moment terenul generator de P.U.Z. deși este împrejmuit de teren ce aparține domeniului public, nu are acces la nici o cale de circulație terestră. Prin prezenta documentație de urbanism zonala se propune rezolvarea acestei necesități prin reglementarea unei porțiuni din terenul domeniului public. Terenul propus de reglementat se va face doar cu acordul autorităților locale, Primăria Focșani, iar suprafata de teren propusă de transformat/reglementat din funcțiunea de spații verzi în alee de circulație va fi de $S=140.86\text{mp}$, cu lățimea aproximativ de 5.00m și lungimea de aproximativ 30.08m.

Această alee va face legătura în mod direct din domeniul public (Strada Aleea 1 Iunie) în terenul generator de P.U.Z.. Deoarece lățimea terenului propus a fi cale de acces are doar 5.00m, va fi reglementat drept alee, prin intermediul careia vor putea circula atât pietonii cât și autovehiculele, dar cu regim limitat de viteză la 5Km/h pentru autovehicule și cu prioritate de circulație pentru pietoni (semnalizare cu indicator de complex rezidențial).

Căile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate și împrejurimile acestora sunt reprezentate de strada Aleea 1 Iunie împreună cu Strada Revoluției, care fac legătura cu zona studiată, împrejurimile acesteia și toate obiectivele de importanță ale localității. Strada Aleea 1 Iunie are o bandă de circulație pe sens și este marginită de parcuri auto pe partea de est și de spații verzi pe partea de vest.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se propune a fi realizat pe latura de vest a terenului, iar dimensionarea și modul de acces vor fi reglementate conform R.L.U. P.U.G. Focșani și O.G. 43/1997.

În imediată apropiere a terenului generator de P.U.Z. există două circuite de transport în comun.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea 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 propusi:

R.H.max. admisibil propus	= P+4E;
H.max. admisibil propus	= 16.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, se propune bransarea la retelele adiacente terenului generator de P.U.Z..

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. va avea acces la strada Aleea 1 Iunie prin intermediul unei portiuni de teren din domeniul public, care prin prezenta documentatie de urbanism se propune reglementarea acesteia cu functiunea de cale de circulatie terestra. Deoarece latimea caii de circulatie este de doar 5.00m, va fi reglementata drept alee, prin intermediul careia vor putea circula atat pietonii cat si autovehiculele, dar cu regim limitat de viteza la 5Km/h pentru autovehicule si cu prioritate de circulatie pentru pietoni (semnalizare cu indicator de complex rezidential).

Canalizarea apelor pluviale din incinta va fi dirijata in sistem centralizat prin retea de ape pluviale, care va deversa in reteaua stradala din strada Aleea 1 Iunie.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z., dupa devierea conductei de apa potabila (retea C.U.P. Focsani) aflate in incinta studiata.

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta apometre individuale pentru fiecare unitate locativa.

Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi 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.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi supraterana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de gaz pentru fiecare unitate locativa. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si folosirea la gatit a unitatilor locative.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. 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 R.L.U. P.U.G. Focsani.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul de la vest (strada Aleea 1 Iunie).

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

Pentru o buna pozitionare a limitei de proprietate a terenului generator de P.U.Z. in relatie cu vecinatatile, se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutona cu strictete toate aspectele legale si modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20

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

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

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

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

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

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

INITIATOR PROIECT DE
HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:10000



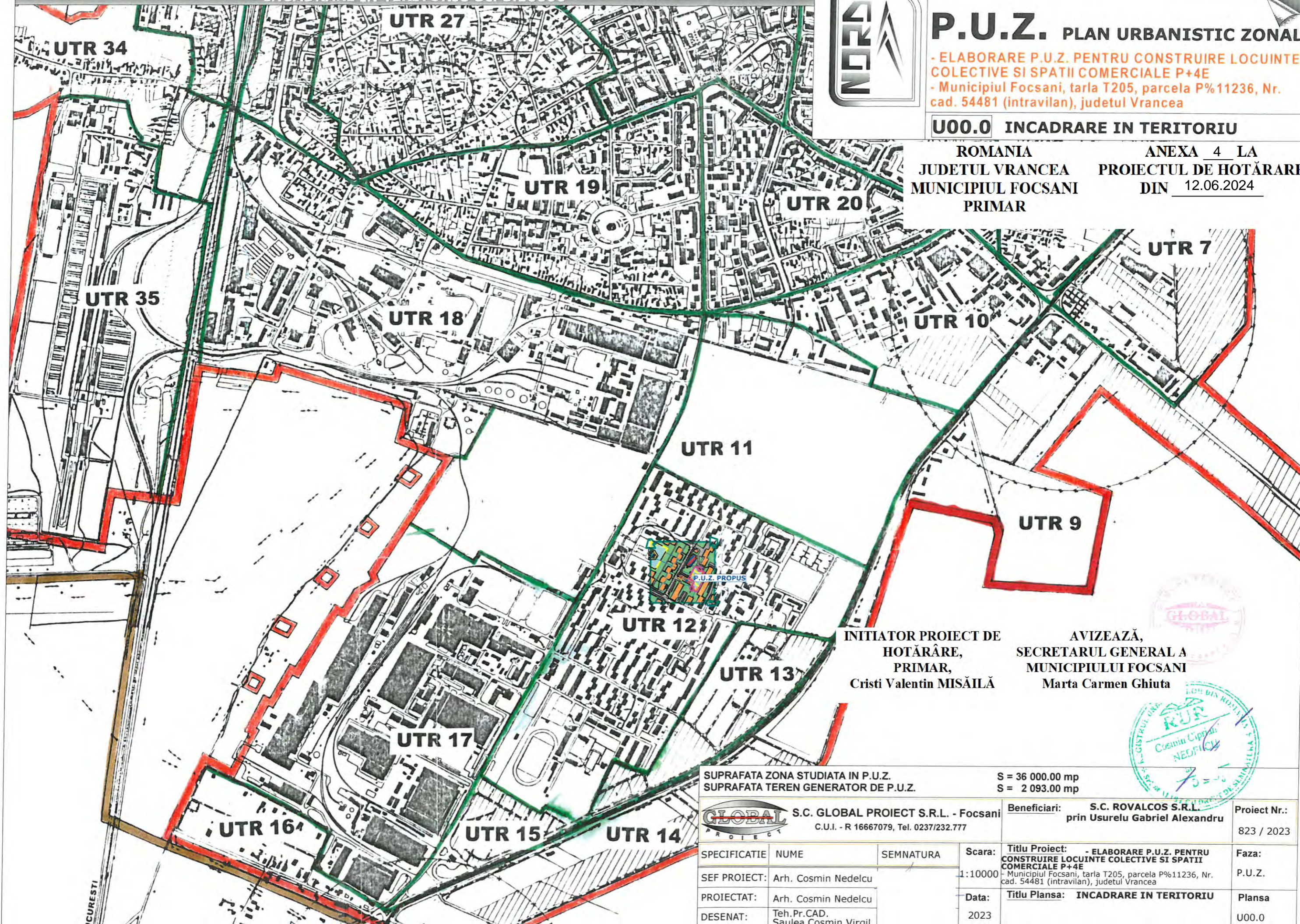
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
 - Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN TERITORIU

ROMANIA
 JUDETUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 4 LA
 PROIECTUL DE HOTARARE
 DIN 12.06.2024



INITIATOR PROIECT DE
 HOTARARE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
 SECRETARUL GENERAL A
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta



SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 36 000.00 mp
 SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 2 093.00 mp

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

Beneficiari: S.C. ROVALCOS S.R.L.
 prin Usurelu Gabriel Alexandru
 Proiect Nr.: 823 / 2023

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:10000	- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU	Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2023		U00.0

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:2000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
 - Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea

U00.1 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 5 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRARE
 DIN 12.06.2024



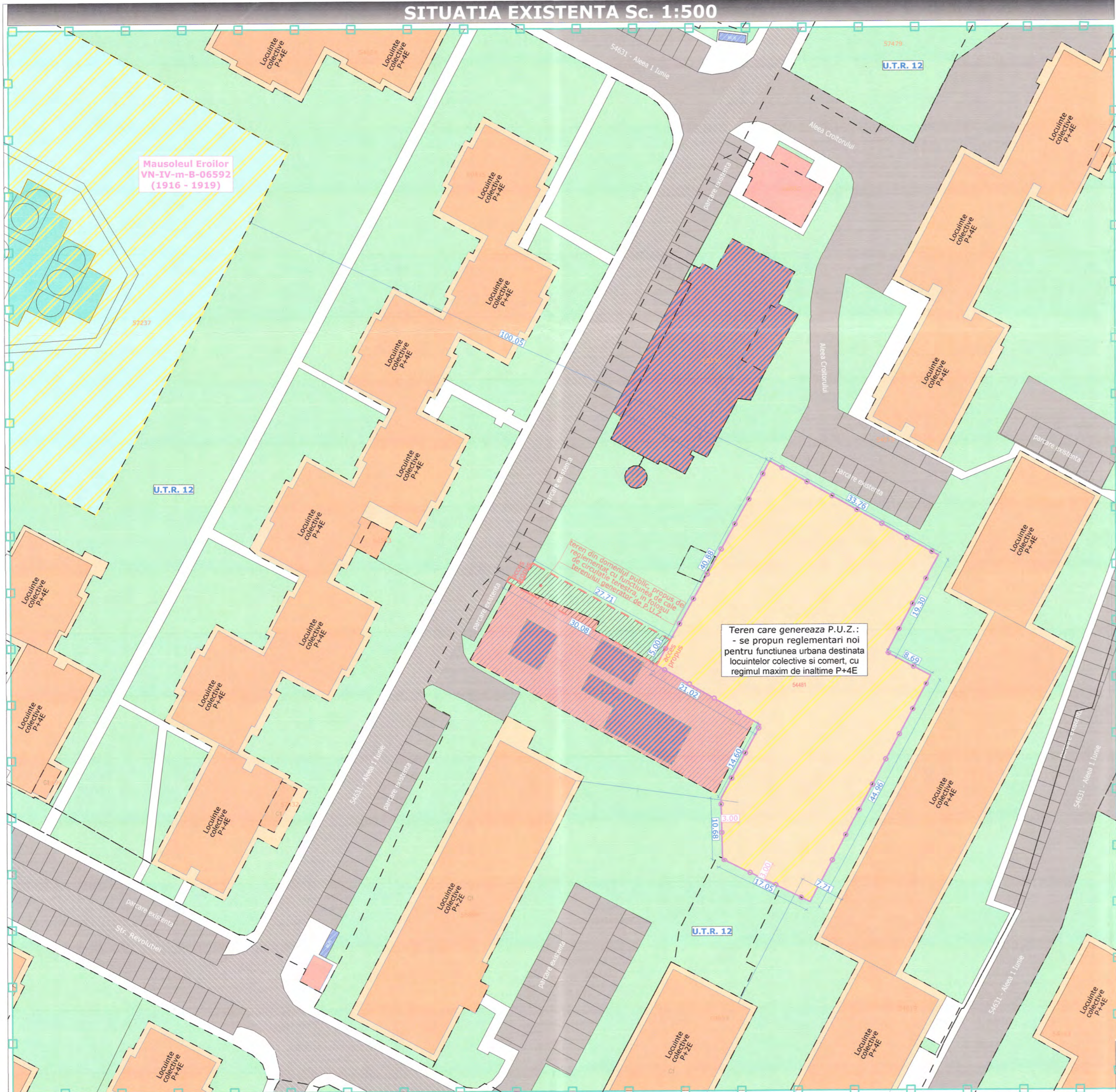
Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform P.U.G. Focsani, se afla in U.T.R.12, L.C.12, in zona cu locuințe colective existente cu funcțiuni complementare, la care se propun a se reglementa funcțiunea urbana destinata locuirii colective si comert cu regim de inaltime P+4E si dotari conexe si complementare (Lot 1-L.C.+Com.)
	Zone terenuri / cladiri destinate transportului in comun (statiile de autobuz acoperite)
	Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuințe colective
	Zona teren / cladire proprietate publica - monument istoric
	Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
	Zone terenuri / cladiri destinate comertului si prestari servicii
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
	Zona teren din domeniul public, propus de reglementat cu funcțiunea de cale de circulatie terestra, in folosul terenului generator de P.U.Z.

INITIATOR PROIECT DE
 HOTĂRĂRE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
 SECRETARUL GENERAL A
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta



SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA IN P.U.Z.		S = 36 000.00 mp	
SUPRAFAȚA TEREN GENERATOR DE P.U.Z.		S = 2 093.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	S.C. ROVALCOS S.R.L. prin Usurelu Gabriel Alexandru
			Proiect Nr.: 823 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saula Cosmin Virgil		2023
		Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E - Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea	
		Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA	
		Faza: P.U.Z.	
		Plansa U00.1	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
 - Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea

ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 PRIMAR

ANEXA 6 LA
 PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
 DIN 12.06.2024

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

SITUATIA EXISTENTA:

- 1. Edificabil:**
- 2. Circulatii si accesuri:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
 - Infrastructura de transport in comun existenta
- 3. Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim admisibil existent - 20.00%
 - C.U.T. maxim admisibil existent - nespecificat
- 4. Regim de inaltime:**
 - R.Hmax. admisibil existent - nespecificat
 - H.max. admisibil existent - nespecificat
- 5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu

ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGULAMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform P.U.S. Focsani, se afla in U.T.R. 12, L.C. 12, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun a se reglementa functiunea urbana destinata locuirii colective si comert cu regim de inaltime P+4E si dotari conexe si complementare

 - Zone terenuri / cladiri destinate transportului in comun (statii de autobuz acoperite)
 - Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective
 - Zone teren / cladire proprietate publica - monument istoric
 - Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
 - Zone terenuri / cladiri destinate comerțului si prestari servicii
 - Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
 - Zone terenuri destinate circulației pietonala din domeniul public
 - Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
 - Zone teren din domeniul public, propus de reglementat cu funcțiunea de cale de circulație terestra, in folosul terenului generator de P.U.Z.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Zone terenuri / cladiri destinate transportului in comun (statii de autobuz acoperite)	13.00 mp	0.04%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective	10276.00 mp	28.54%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective si comert	0.00 mp	0.00%
Zone teren / cladire proprietate publica - monument istoric	2588.00 mp	7.19%
Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice	1479.00 mp	4.11%
Zone terenuri / cladiri destinate comerțului si prestari servicii	136.00 mp	0.38%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	6048.00 mp	16.80%
Zone terenuri destinate circulației pietonala din domeniul public	1732.00 mp	4.81%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	13728.00 mp	38.13%
TOTAL ZONA STUDIATA	36000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Teren destinat pentru locuinte colective existente si functiuni complementare	2093.00mp	100.00%
Locuinte colective si comert P+4E propus	0.00mp	0.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%
Alee carosabile, parcare supraterrane si alee pietonale propuse	0.00mp	0.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2093.00mp	100.00%

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 36 000.00 mp
 SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 2 093.00 mp

S.C. ROVALCOS S.R.L. - Focsani
 Beneficiari: prin Usurelu Gabriel Alexandru
 C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Proiect Nr.:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E	823 / 2023
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	- Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea	Faza:
DESEANAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2023	SITUATIA EXISTENTA	P.U.Z.
					Plansa
					U01.0

NOTA:
 In acest moment terenul generator de P.U.Z. desi este imprejmuat de teren ce apartine domeniului public, nu are acces la nici o cale de circulație terestra. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune rezolvarea acestei necesitati prin reglementarea unei portiuni din terenul domeniului public. Terenul propus de reglementat pentru alee de circulație, se va face doar cu acordul autoritatilor locale, Primaria Focsani, iar suprafata de teren propusa de transformat/reglementat din functiunea de spatii verzi in alee de circulație va fi de S= 140.86mp, cu latimea aproximativ de 5.00m si lungimea de aproximativ 30.08m.
 Aceasta alee va face legatura in mod direct din strada Aleea 1 Lunie - domeniul public, in terenul generator de P.U.Z. Deoarece latimea terenului propus a fi cale de acces are doar 5.00m, va fi reglementata drept alee, prin intermediul careia vor putea circula atat pietonii cat si autovehiculele, dar cu regim limitat de viteza la 5Km/h pentru autovehicule si cu prioritate de circulație pentru pietoni (semnalizare cu indicator de complex rezidential).

INITIATOR PROIECT DE
 HOTĂRÂRE,
 PRIMAR,
 Cristi Valentin MISĂILĂ

AVIZEAZĂ,
 SECRETARUL GENERAL A
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta Carmen Ghiuta





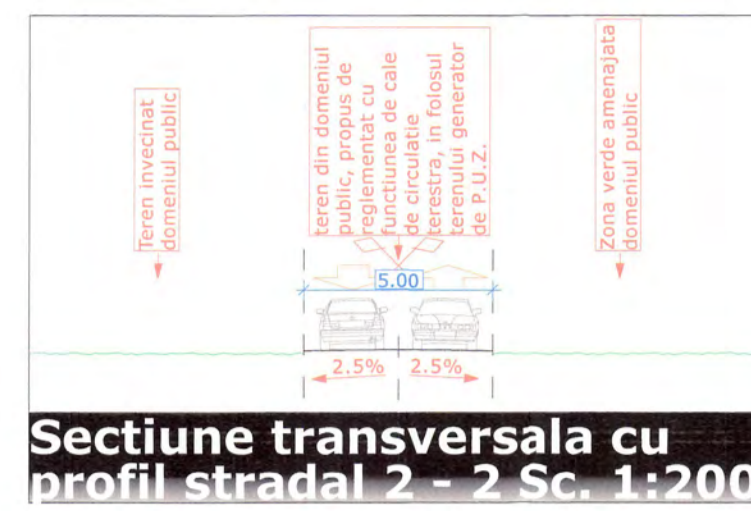
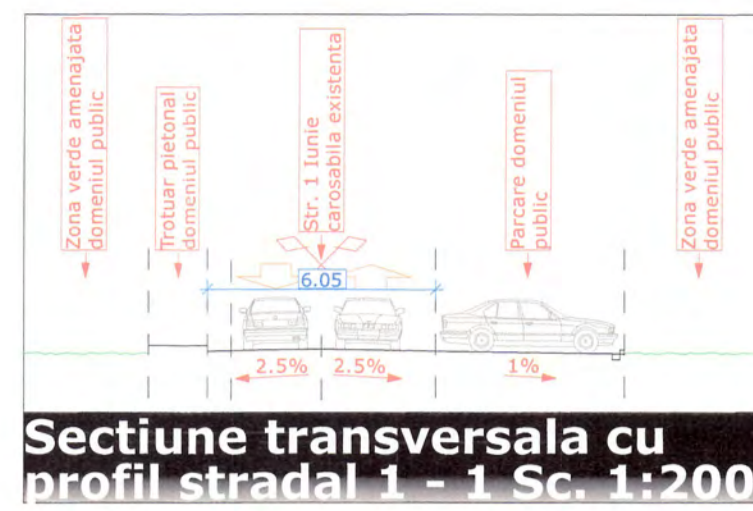
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
- Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea

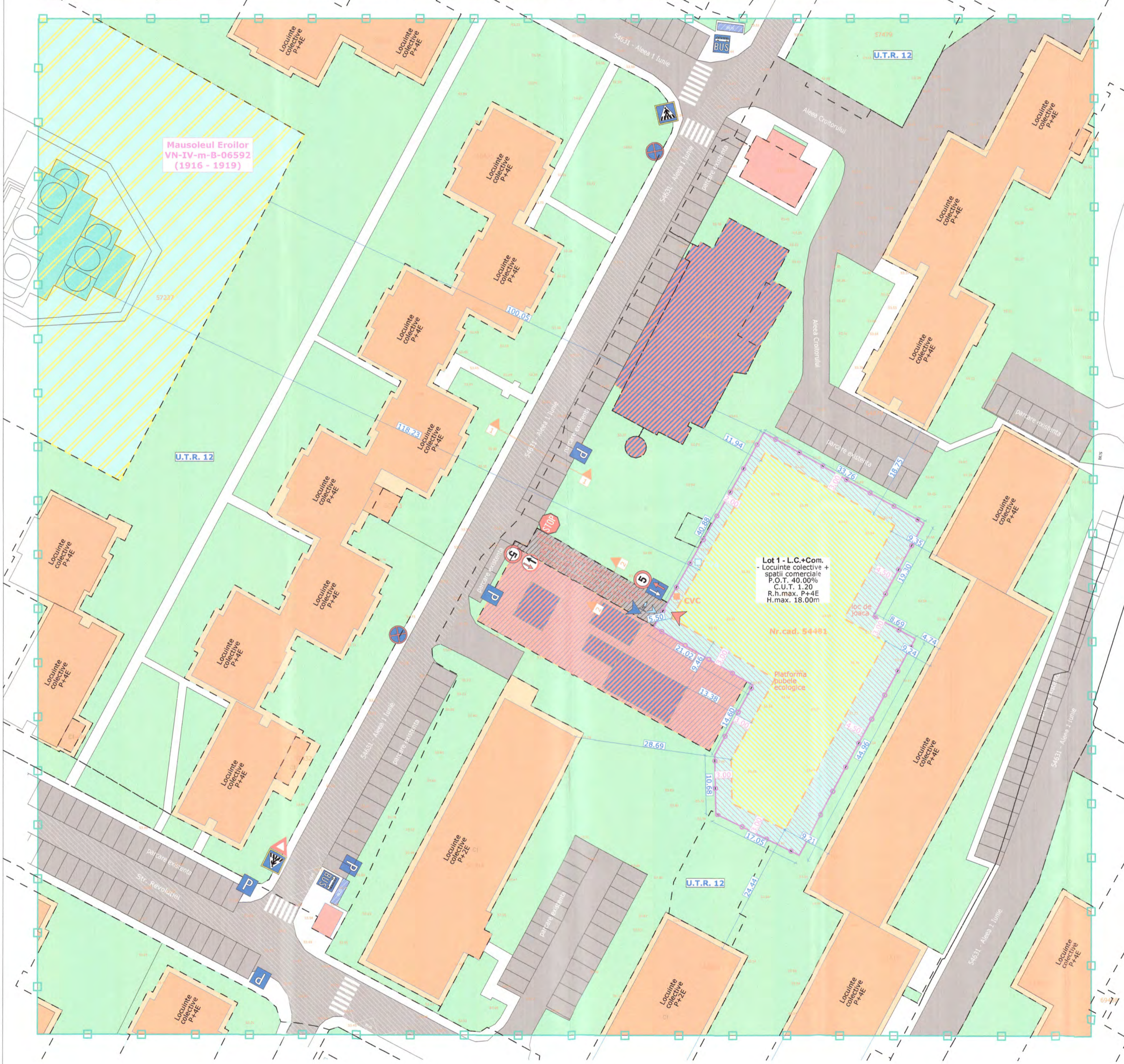
U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 7 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 12.06.2024



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500



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, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare)
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	<ul style="list-style-type: none"> Circulatie carosabila si parcaje Circulatie pietonala Acces auto / iesire auto Acces pietonal Infrastructura de transport in comun existenta
3. Indicatori de urbanism:	<ul style="list-style-type: none"> P.O.T. maxim admisibil propus: 40.00 % C.U.T. maxim admisibil propus: 1.20
4. Regim de inaltime:	<ul style="list-style-type: none"> R.H.max. admisibil propus: = P+4E; H.max. admisibil propus: = 18.00m;
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	<ul style="list-style-type: none"> Limita zonei studiate Limita terenului care a generat P.U.Z. Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform P.U.G. Focsani, se afla in U.T.R.12 L.C.12, in zona cu locuinte colective existente cu functiuni complementare, la care se propun sa se reglemente functiunile urbane destinate locuiri colective si comert cu regim de inaltime P+4E si dotari conexe si complementare (Lot 1-L.C.+Com.) Zone terenuri / cladiri destinate transportului in comun (statii de autobuz acoperite) Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective Zona teren / cladire proprietate publica - monument istoric Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice Zone terenuri / cladiri destinate comerului si prestari servicii Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public Zona teren din domeniul public, propus de reglementat cu functiunea de cale de circulatie terestra, in folosul terenului generator de P.U.Z.
6. Utilitati edilitare:	<ul style="list-style-type: none"> CVC: camin de vizitare bransament general canalizare CA: camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

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

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

- a) Functiune urbana destinata locuintelor colective si comert, cu regimul maxim de inaltime P+4E;
- Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Sistemizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejurire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceeași parcela;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- d) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterrane si subterane;
- e) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
- f) Amenajare de retele si echipamente edilitare;

NOTA:

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

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 20, L.C. 20, teren cu functiune de locuire colectiva existenta si functiuni complementare, propus de reglementat, cu functiunea de locuire colectiva, comert si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici;
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune rezolvarea imprejuririi perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acestora, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat;
- se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b - spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014.

SOLUTIE DE ACCES DIN DOMENIUL PUBLIC IN TERENUL GENERATOR DE P.U.Z.:

Suprafata de teren propusa de reglementat drept cale de acces pentru noua investitie va fi in suprafata 140.86mp, terenul apartine domeniului public si momentan nu are functiunea de cale de circulatie. Aceasta alea va face legatura in mod direct din domeniul public in terenul generator de P.U.Z. Deoarece latimea terenului propus a fi cale de acces are doar 5.00m, va fi reglementata drept alea, prin intermediul careia vor putea circula atat pietoni cat si autovehiculele, dar cu regim limitat de viteza la 5Km/h pentru autovehicule si cu prioritate de circulatie pentru pietoni (semnalizare cu indicator de complex rezidential).

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri / cladiri destinate transportului in comun (statii de autobuz acoperite)	13.00 mp	0.04%	13.00 mp	0.04%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective	10276.00 mp	28.54%	8183.00 mp	22.73%
Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective si comert	0.00 mp	0.00%	2093.00 mp	5.81%
Zona teren / cladire proprietate publica - monument istoric	2588.00 mp	7.19%	2588.00 mp	7.19%
Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice	1479.00 mp	4.11%	1479.00 mp	4.11%
Zone terenuri / cladiri destinate comerului si prestari servicii	136.00 mp	0.38%	136.00 mp	0.38%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	6048.00 mp	16.80%	6186.90 mp	17.18%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	1732.00 mp	4.81%	1732.00 mp	4.81%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	13728.00 mp	38.13%	13589.10 mp	37.75%
TOTAL ZONA STUDIATA	36000.00mp	100.00%	36000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren destinat pentru locuinte colective existente si functiuni complementare	2093.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Locuinte colective si comert P+4E propus	0.00mp	0.00%	837.20mp	40.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	41.86mp	2.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	941.85mp	45.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	272.09mp	13.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2093.00mp	100.00%	2093.00mp	100.00%

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z.

S = 36 000.00 mp
S = 2 093.00 mp

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

Beneficiari: S.C. ROVALCOS S.R.L.
prin Usurelu Gabriel Alexandru

Proiect Nr.: 823 / 2023

SPECIFICATIE	NUME	SEMNIATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh.Pr. CAD. Sautica Cosmin Virgil	

Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
1:500	- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E	P.U.Z.
1:200	Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea	Plansa
Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	U02.0
2023		

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

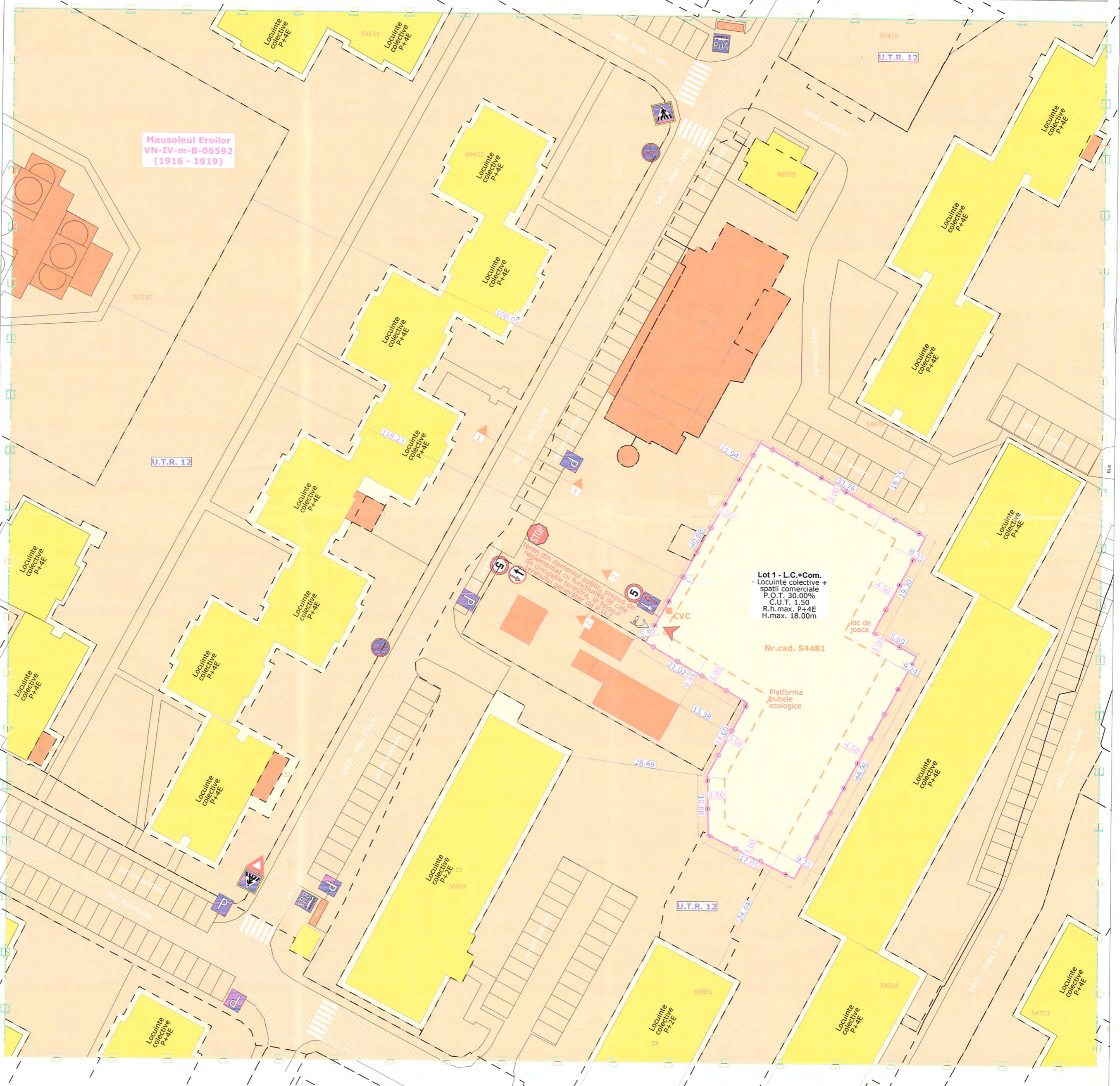
- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
- Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 10 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 12.06.2024

CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:500

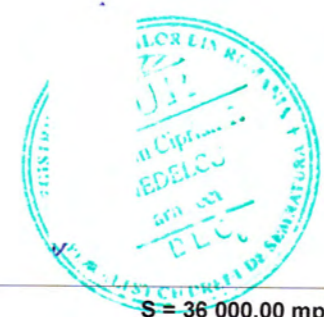


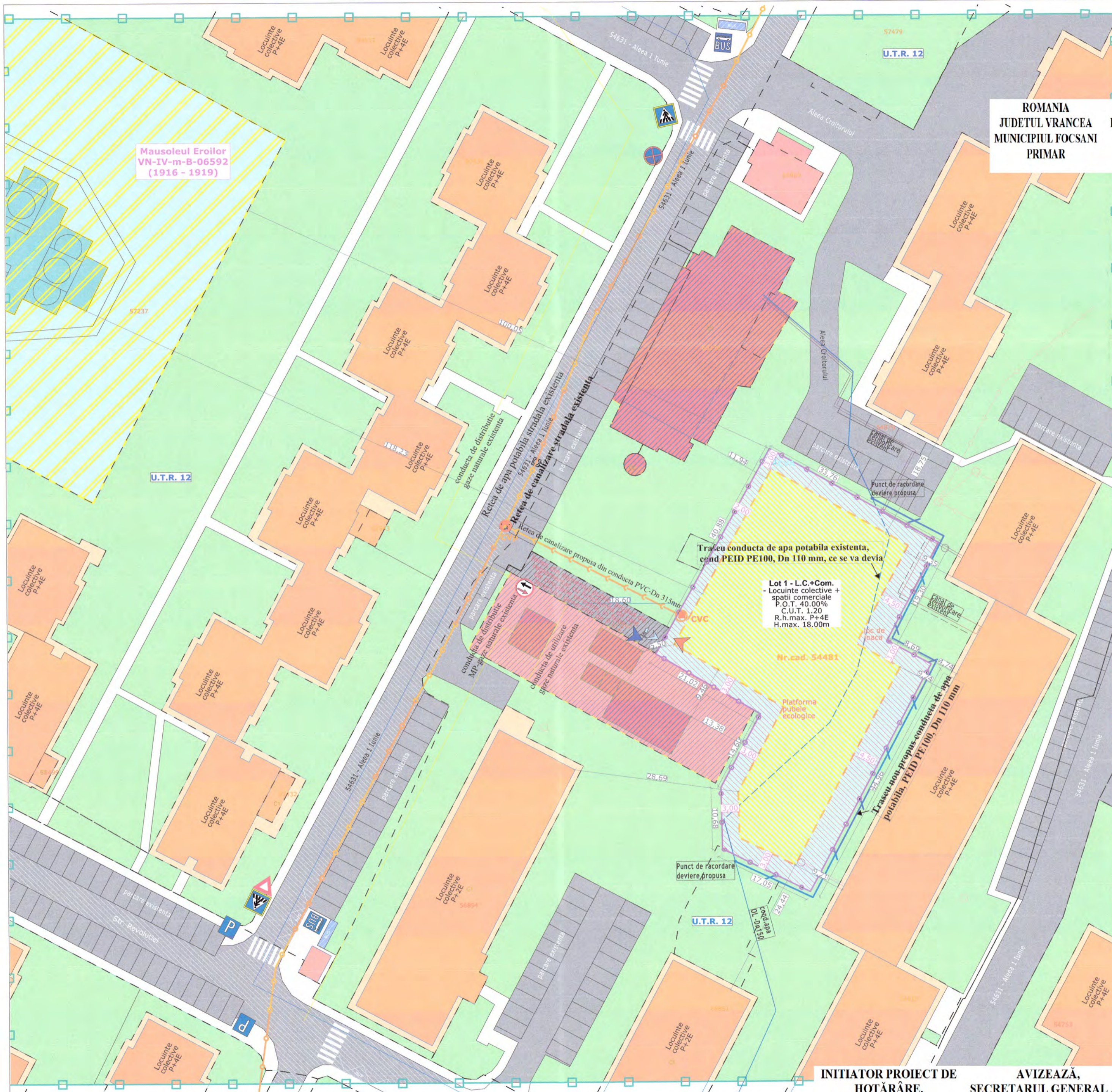
INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL A
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

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

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z.		S = 36 000.00 mp S = 2 093.00 mp	
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	S.C. ROVALCOS S.R.L. prin Usurelu Gabriel Alexandru
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		
Scara:	1:500	Titlu Proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
Data:	2023	Titlu Plansa:	CIRCULATIA TERENURILOR
		Faza:	P.U.Z.
		Plansa	U03.0
		Proiect Nr.:	823 / 2023





ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2024

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
- Municipiul Focsani, tarla T205, parcela P%11236, Nr. cad. 54481 (intravilan), judetul Vrancea

U04 REGLEMENTARI EDILITARE

Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare)

Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare

	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
	Infrastructura de transport in comun existenta

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20

R.H.max. admisibil propus	= P+4E;
H.max. admisibil propus	= 18.00m;

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform P.U.G. Focsani, se afla in U.T.R.12, L.C.12, in zona cu locuinte colective existente cu functii complementare, la care se propun a se reglementa functiunea urbana destinata locuirii colective si comerț cu regim de inaltime P+4E si dotari conexe si complementare (Lot 1-L.C.+Com.)
	Zone terenuri / cladiri destinate transportului in comun (statii de autobuz acoperite)
	Zone terenuri / cladiri proprietate private - locuinte colective
	Zona teren / cladire proprietate publica - monument istoric
	Zone terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
	Zone terenuri / cladiri destinate comerțului si prestarii servicii
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
	Zona teren din domeniul public, propus de reglementat cu functiunea de cale de circulatie terestra, in folosul terenului generator de P.U.Z.

	CVC	camin de vizitare bransament general canalizare
	CVA	camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

LEGENDA- EDILITARE

- Retea de apa potabila stradala existenta str.A1.Iunie, conducta, Dn 400 mm
- Deviere propusa -retea de apa, cond.PEHD,PE100-RC, Dn 110, Pn10bar
- Deviere propusa -retea de apa, cond.PEID, Dn 110mm
- Camin de apometru propus(contori cu citire la distanta)
- Retea de canalizare stradala existenta -Dn 400 mm
- Retea de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 315mm
- Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
- Camine de vizitare si racord pe canalizarea stradala propusa
- Retea de distributie gaze naturale existenta
- canal termic existent - distributie incalzire tur-retur-acm

NOTA: - Conform avizului nr. 42360 din 18.12.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele S.A., distanta intre conductele de medie presiune si limita edificabila trebuie sa fie de minim 3.00m, in acest caz fiind de 18,60 m. Prin urmare distanta impusa prin avizul eliberat se respecta.

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 a accede in incinta, limita edificabila si indicatorii urbanistici propusi de reglementat din prezenta documentatie de urbanism zonala.

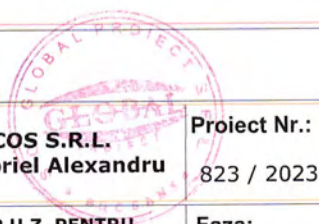
SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z.	S = 36 000.00 mp
SUPRAFATA TERENULUI GENERATOR DE P.U.Z.	S = 2 093.00 mp
Beneficiari:	S.C. ROVALCOS S.R.L. prin Usurelu Gabriel Alexandru
Proiect Nr.:	823 / 2023
Scara:	1:500
Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E
DESEANAT:	s.ing. L. Constandache
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache
SEMNATURA:	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu
DATA:	2023
Titlu Plansa:	PLAN REGLEMENTARI - RELETE EDILITARE
Faza:	P.U.Z.
Plansa:	U 4

INITIATOR PROIECT DE HOTĂRARE, PRIMAR, **Cristi Valentin MISĂILĂ**

AVIZEAZĂ, SECRETARUL GENERAL A MUNICIPIULUI FOCSANI, **Marta Carmen Ghiuta**

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	s.ing. L. Constandache	
DESEANAT:	s.ing. L. Constandache	



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 57295 /12.06.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m²

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 57204/12.06.2024 și faptul că în ședința CTATU din 30.05.2024 documentația ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E” a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 04.06.2024, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.A.T.U. din 30.05.2024 a fost aprobat atât Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 pentru documentația P.U.Z: « Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E », cât și documentația de tip P.U.Z.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, terenul reglementat se află în zonă în zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, iar solicitarea de “Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E” a necesitat obținerea avizului de oportunitate în condițiile legii, pentru modificarea funcțiunii zonei aferente blocurilor existente. Conform PUG, la subzona de locuințe colective se va face precizarea – subzonă de locuințe colective existente. Astfel, se impune modificarea prevederilor documentațiilor de urbanism motivat de schimbarea regimului juridic al terenului, condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, în funcție de caracteristicile structurii urbane existente

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023, emis de Primăria municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 04.06.2024.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m².

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 57204 / 12.06.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m²

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E” și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea domnului Ușurelu Gabriel-Alexandru reprezentant al societății ROVALCOS SRL, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 25169/11.03.2024 se solicită emiterea avizului de PUZ pentru ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”- intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m².

Planul Urbanistic Zonal ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”- intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m² a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 30.05.2024.

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 04.06.2024.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind « Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E » – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m².

ARHITECT ȘEF
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Elena-Mădălina Dulea

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 57319 / 12.06.2024

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m²

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m², și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 57295/12.06.2024, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023, cu scopul: ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E”.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, respectiv societatea ROVALCOS SRL prin reprezentant domnul Ușurelu Gabriel-Alexandru, a solicitat emiterea avizului Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2024 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 3 din 04.06.2024, 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. 36533/09.04.2024 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data 30.05.2024, în cadrul ședinței specifice.

Terenul în suprafață de 2093 m², identificat cu numărul cadastral 54481 situat în intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, cu acces pe latura de vest din Aleea 1 Iunie prin acordarea dreptului de servitute pe terenul municipiului Focșani, se află în proprietatea privată a societății ROVALCOS SRL. Imobilul se învecinează: la nord – teren aflat în domeniul public al municipiului Focșani, la est – teren aflat în domeniul public al municipiului Focșani, la sud – teren aflat în domeniul public al municipiului Focșani, la vest – teren și clădiri aflate în domeniul public al municipiului Focșani.

Conform PUG/2000, terenul se află în zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complement.

Pe terenul analizat, în suprafață 2093,00 m², se propune realizarea următoarelor subzone:

- funcțiune cu destinație de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime maxim P+4E – 837,20 m²;
- alei carosabile, parcări supraterane, alei pietonale și alte dotări conexe și complementare – 983,71 m²;
- spații verzi amenajate – 272,09 m².

Din punct de vedere al zonificării funcționale, terenul reglementat se află în zonă în zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, iar solicitarea de “Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E” a necesitat obținerea avizului de oportunitate în condițiile legii, pentru modificarea funcțiunii zonei aferente blocurilor existente. Conform PUG, la subzona de locuințe colective se va face precizarea – subzonă de locuințe colective existente. Astfel, se impune modificarea prevederilor documentațiilor de urbanism motivat de schimbarea regimului juridic al terenului, condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, în funcție de caracteristicile structurii urbane existente

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

Accesul la terenul reglementat prin documentația de urbanism ”Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E” se va realiza pe latura de vest a terenului reglementat, din Alea 1 Iunie prin acordarea dreptului de servitute pe terenul municipiului Focșani, conform planșei de reglementări.

Retragerea minimă pe latura de vest se va realiza la 2,00 – 3,00 m față de limita edificabilului, raportat la neregularitatea limitei, conform Planșei de Reglementări. Retragerile minime față de limitele laterale se vor realiza, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, respectiv: pe latura de nord și de sud: 3,00 m față de limita edificabilului, raportat la neregularitatea limitei, conform Planșei de Reglementări. Retragerea minimă față de limita posterioară a terenului va fi între 3,00 m și 4,50 m față de limita edificabilului, raportat la neregularitatea limitei pe latura de est, cu respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT – 40%

CUT – 1,20

Regim de înălțime – P+4E, H. maxim – 18,00 m

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

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. 486 din 25.05.2023, valabil până la data de 25.05.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani.

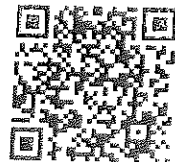
Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în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

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36533/09.04.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective și spații comerciale P+4E» – intravilanul municipiului Focșani, T. 205, P. %11236, teren identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață de 2093 m².

ARHITECT ȘEF
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT
Elena-Mădălina Dulea

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



NR: 25169
DATA: 11/03/2024
COD: 18226

CERERE

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

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

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) „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE P+4E”, generat de imobilul*4) INTRAVILAN MUN. FOCSANI, T. 205, P. %11236, CF 54481, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 486 din 25.05.2023 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.

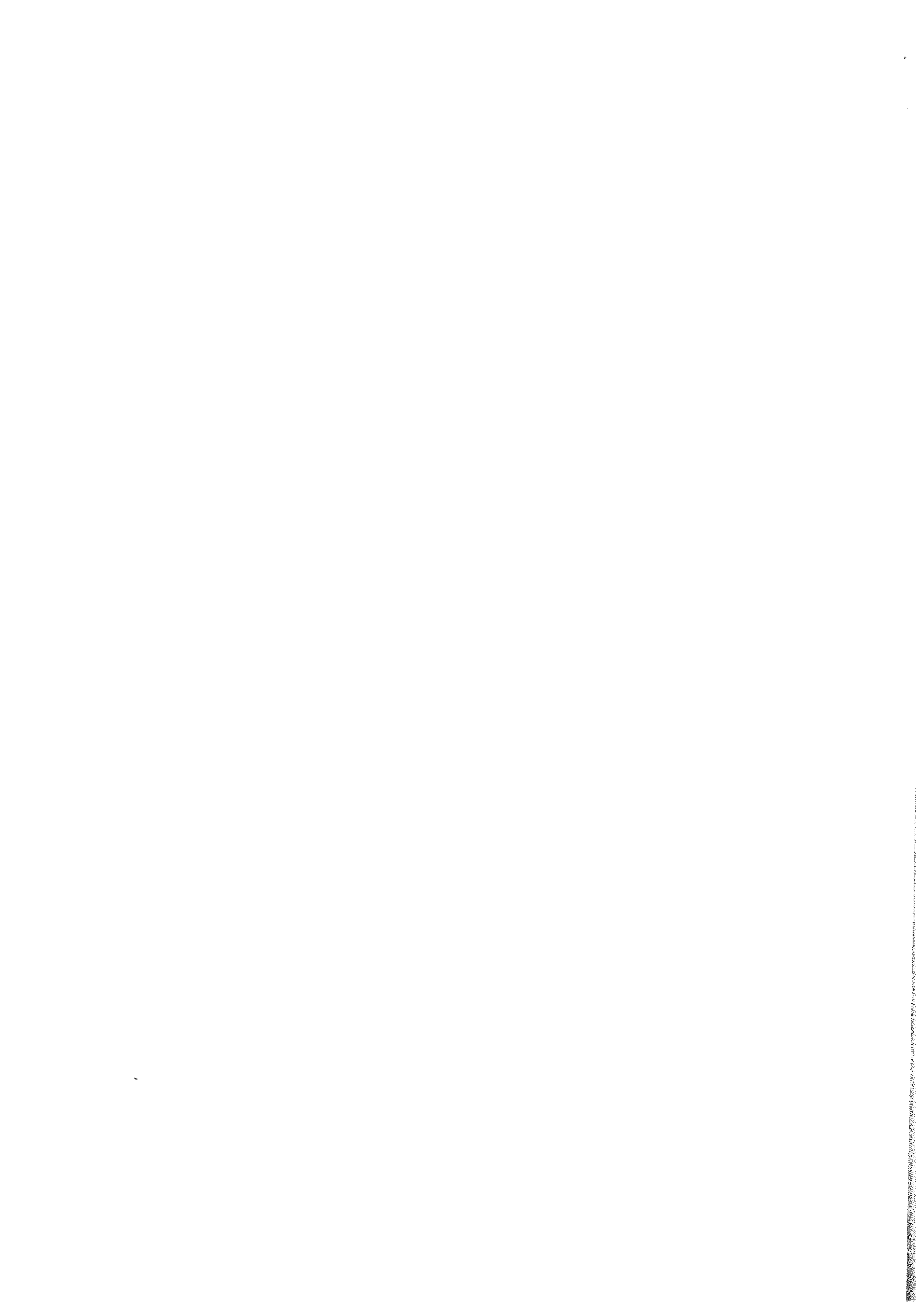
(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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 emitere a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

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

.....

...

Semnătura**)



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 486 din 25.05.2023

În scopul: ELABORARE P.U.Z.PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE P+4E

Ca urmare a cererii adresate de **SC ROVALCOS SRL PRIN REPREZENTANT UȘURELU GABRIEL-ALEXANDRU** cu sediul în județul VRANCEA, municipiul FOCSANI satul , , sectorul -, cod poștal -, strada **Alexandru Vlahuța, nr. 19, bl. -, sc. -, et. 4, ap. 19, telefon/fax 0237232777, email -, înregistrată la nr. 52202 din 18.05.2023,**

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul VRANCEA, municipiul **Focsani**, strada **INTRAVILAN**, sau identificat prin

CF 54481 nr. topografic T. 205, P. %11236, nr. cadastral 54481

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:

I. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul municipiului Focșani, nr. cadastral 54481, T. 205, P. %11236, în suprafață de 2093mp, este proprietatea soților Ușurelu Gabriel-Alexandru și Ușurelu Gabriela - Valentina, dat în suprafață pe o perioadă de 99 de ani către ROVALCOS SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 47942/09.05.2023. Imobilul nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și este grevat de dreptul de suprafață către ROVALCOS SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 47942/09.05.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie curți construcții.

Destinația stabilită: conform PUG/2000 - UTR 12, LC 12 imobilul se află în zona pentru locuințe colective existente și funcțiuni complementare și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare B.

Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiului Focșani" aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018 și HCL nr. 345/29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Propunere: ELABORARE P.U.Z.PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE P+4E

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Reglementările urbanistice aprobate prin PUG/2000 sunt :

- regimul de înălțime conform RGU art. 31;
- procentul de ocupare al terenului este, conform Anexa 2 la RGU, POT_{max} = 20% - cu condiția asigurării locurilor de parcare și a spațiilor verzi în incintă, potrivit destinației, conform HGR 525/1996;
- coeficientul de utilizare al terenului se calculează conform Legii 350/2001;
- retragerea construcțiilor va fi la minim 4 m față de căile de acces sau în aliniamentul construcțiilor existente, amplasate alăturat.

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

Solicitarea de "ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE P+4E" impune modificarea prevederilor documentației de urbanism, PUG în vigoare, pentru zona aferentă blocurilor existente, prin întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal în baza avizului de oportunitate. Conform PUG, la subzona de locuințe colective se face precizarea - subzonă locuințe colective existente. Astfel, analizarea posibilității de a se construi se va face în baza prezentării oportunității investiției, pentru terenul proprietate în relație cu imobilele existente, care va analiza posibilitatea construirii în cadrul subzonei de locuințe colective existente și va modifica prevederile urbanistice din PUG. Se impune modificarea prevederilor documentațiilor de urbanism motivat de schimbarea regimului juridic al terenului, condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, în funcție de caracteristicile structurii urbane existente. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism.

Prin avizul de oportunitate se vor stabili teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, etc) - limitele minime și maxime specifice fiecărei funcțiuni propuse, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacităților de transport admise.

Reglementările propuse se vor corela cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare.

Conform legii prin PUZ se pot modifica prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare și se pot stabili reglementări privind zonele funcționale propuse, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenurilor specific funcțiunilor propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor în vederea asigurării acceselor la drum public. Propunerile de reglementări se vor corela cu reglementările de urbanism aprobate din zonă, respectând prevederile HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism 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. PUZ-ul se va întocmi conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM- 010-2000 și HGR 525/1996, privind accese carosabile, parcaje asigurate în incintă, spații verzi și plantate, P.O.T. max, C.U.T. max conform H.G.R. 525/1996 și conform Legii 350/2001, specifice fiecărei destinații propuse. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor respecta H.G. 525/1996, OMS 119/2014, OMAI nr.180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă și Codul Civil.

Echiparea tehnico-edilitară, conform Legii 50/1991 și H.G.R 525/1996 - Secțiunea 3, rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate.

Inițiatorul PUZ-ului are obligația de a respecta etapele prevăzute în vederea aprobării PUZ-ului, va consulta publicul respectând metodologia aprobată, va anunța pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ-ului.

Accesul la drum public se va realiza prin grija beneficiarului, iar la autorizarea executării construcțiilor se va face dovada accesului la drum public, direct sau prin servitute, conform art. 25 din Hotărârea nr. 525/1996.

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

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE P+4E

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 PROTECȚIA 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/reîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, arzeron depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul a siguranței consultării publice, renunțării opiniei publice 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 demarării 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 apa canalizare gaze naturale

telefonizare alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

Extrase de carte funciară pentru informare și extrase de plan cadastral actualizate la zi pentru terenurile afectate de reglementările propuse și căile de acces;

Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate - pentru acces;

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):

IPJ Vrancea - Serviciul Circulație;

Direcția de Dezvoltare Servicii Publice - pentru acces;

C.T.A.T.U. mun. Focsani; HCL;

Aviz oportunitate CTATU;

OCPI Vn - receptie PUZ;

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

Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 1 și 2 Studiu geotehnic, verificat conform legii; Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate - la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă) conform norme aplicare Lege 350/2001; Studiu de însorire; Studiu topo pentru PUZ receptionat OCPI; Dovada RUR;

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 Misăla

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Pădăraș
Coban

ȘEF SERVICIU
Andreea Chereșiu

ÎNTOCMIT
Luminița Mișala Monda

Achitat taxa de 28 lei, conform Chitanței nr. 42906 (47) din 18.05.2023

Achitat taxa de urgență de 293 lei, conform Chitanței nr. 42907 (48) din 18.05.2023.

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

L.S.

ȘEF SERVICIU,

ÎNTOCMIT,

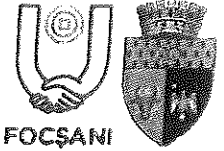
Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

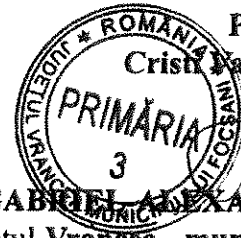


ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail:
primarie@focsani.info



Nr: 87082
An: 2023
Cod: 14E302

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă



Ca urmare a cererii adresate de*1) **UȘURELU GABRIEL ALEXANDRU** reprezentant al SC ROVALCOS SRL, cu domiciliul/sediul*2) în județul Vrancea, municipiul Focșani, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada Alexandru Vlahuta nr. 19, bl. -, sc. -, et. 4, ap. 19, telefon/fax 0237232777, e-mail -, înregistrată la nr. 87082 din 01.09.2023 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 11 din 24.11.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE P+4E** generat de imobilul*4) intravilanul municipiului Focșani, tarla 205, parcela %11236, identificat cu numărul cadastral 54481, în suprafață totală 2093 m², 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 teren proprietate a Primăriei municipiului Focșani, la sud de teren proprietate a Primăriei municipiului Focșani, la est de teren proprietate a Primăriei municipiului Focșani, la vest de teren și clădiri proprietate a Primăriei municipiului Focșani.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune o zonă cu funcțiunea de locuință colectivă și dotări complementare (spațiu comercial la parter), cu regim de înălțime P+4E, H. maxim propus = 18 m, spațiu verde, locuri de parcare și loc de joacă.

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

Regim înălțime P+4E, cu înălțimea maximă propus = 18 m, POT maxim 40%, CUT - maxim 1,2

Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de nord limita edificabilului: 3 m, pe latura de est va fi 4,5 m, pe latura de sud: 3 m, iar pe latura de vest: 2 m. Retragerile propuse față de limitele laterale de proprietate se vor realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea O.M.S. nr. 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Accesul la teren se va realiza în partea de vest prin acordarea dreptului de servitute pe terenul municipiului Focșani pe o lățime de 5 ml, calculați de la limita cu terenul administrat de societatea Salubritate și Servicii Publice SA. Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza, prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare.

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 486 din 25.05.2023, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate. Prin documentație a fost propus un imobil cu locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E și spații comerciale la parter, cu H. maxim 18 m, POT: maxim 30%, CUT: maxim 1,5. Membrii comisiei CTATU au considerat oportună investiția, cu condiția modificării POT de la maxim 30% la POT de maxim 40% și CUT de maxim 1,5 la CUT de maxim 1,2, în vederea respectării art. 32*, a (7): "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Totodată, s-a stabilit în ședință ca accesul la teren să se facă conform condițiilor transmise beneficiarului prin adresa Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 37499/11.04.2023.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 486 din 25.05.2023, emis de Primăria municipiului Focșani .

Achitat taxa de 53 lei, conform Chitanței nr.56520 din 01.09.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.11.2023.

Arhitect sef,
George - Danțel 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;