



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 19282/23.02.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ – Construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter» – municipiul Focșani, str Mărășești, nr. 7-9, teren identificat cu numărul cadastral 69190, în suprafață de 937 m².

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 19282/23.02.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ – Construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter» – municipiul Focșani, str Mărășești, nr. 7-9, teren identificat cu numărul cadastral 69190, în suprafață de 937 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 28916/19.03.2024, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 28953/19.03.2024;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 28725/19.03.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația PUZ: «Elaborare PUZ – Construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter», a domnului Stoian Ciupilan Ioan reprezentant al societății CONBETA SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 129080/20.12.2023 și adresa de completare înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 8621/26.01.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 1 din 18.03.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 752 din 08.08.2023 emis de către Primăria Municipiului Focșani;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 19282/23.02.2024 privind documentația «Elaborare PUZ – Construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter», municipiul Focșani, str. Mărășești, nr. 7-9, teren identificat cu numărul cadastral 69190, în suprafață de 937 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ – Construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter», municipiul Focșani, str. Mărășești, nr. 7-9, teren identificat cu numărul cadastral 69190, în suprafață de 937 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări urbanistice – zonificare), nr. 6 (Reglementări urbanistice – Posibilitate de Mobilare urbană), nr. 7 (Reglementări urbanistice – Semnalizare Rutieră), nr. 8 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), nr. 9 (Circulația Terenurilor) și nr. 10 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări urbanistice – zonificare), nr. 6 (Reglementări urbanistice – Posibilitate de Mobilare urbană), nr. 7 (Reglementări urbanistice – Semnalizare Rutieră), nr. 8 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), nr. 9 (Circulația Terenurilor) și nr. 10 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ – Construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală societății CONBETA SRL, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU**

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

**Municipiul Focșani, 30 MAI 2024
Nr. 170**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 170
DIN 2024



Nr. 19282/ 23.02.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ – construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter"

Municipiul Focșani, str. Mărășești nr. 7 - 9, pe terenul identificat cu numărul cadastral 69190, în suprafață de 937 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – construire imobil locuințe colective cu S+P+3E cu spații comerciale la parter", pe terenul identificat cu numărul cadastral 69190, în suprafață de 937 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. 102 din 14.02.2023, cu scopul: "Elaborare P.U.Z. - construire imobil locuințe colective S+P+3E+4R cu spațiu comercial la parter". În urma analizării documentației depuse, membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism au considerat oportună investiția, cu condiția reducerii regimului de înălțime, respectiv de la S+P+3E+4R și CUT: 1,7, la S+P+3E, CUT: 1,26, în vederea respectării art. 32*, alin (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.

Pentru a se concretiza lucrarea a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 752 din 08.08.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: "Elaborare PUZ – construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter" și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

De asemenea, la Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 20459/24.02.2023 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. 84422/24.08.2023. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 22195/01.03.2023 și nr. 87027/01.09.2023. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 02.03.2023 – 03.04.2023 (model panou 1) și 05.09.2023 – 02.10.2023 (model panou 2) adică minimum 25 de



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





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
Direcția Arhitect șef-
- Compartimentul PUG/PUZ/PUD



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 **24.02.2023** (model 1) și **25.08.2023** (model 2) iar perioada afișării a fost **24.02.2023 – 20.03.2023** (panou 1) și **25.08.2023 – 18.09.2023** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **01.03.2023 – 23.02.2023**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "Elaborare PUZ – construire imobil locuințe colective S+P+3E cu spații comerciale la parter" Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresele nr. 25132/09.03.2023 și nr. 25146/09.03.2023 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. 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 – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Danțel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUȚA



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



REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU
SPATII COMERCIALE LA PARTER

Municipiul Focsani, Strada Marasesi nr. 7-9, T47-74, P4394, P4396, P4397, Nr. cad.
69190, 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 rețelilor edilitate de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Focsani, revizuit din septembrie 2017;
- R.L.U. P.U.G 2000 Focsani;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru



- stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu 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;
 - Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
 - Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z.).
 - Conditiiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
 - O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
 - O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
 - Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
 - Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
 - Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
 - Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
 - H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

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

- In imediata apropiere a terenului generator de P.U.Z. nu exista ale studii zonale aprobate, iar cel mai apropiat teren reglementat prin P.U.Z. se afla la aproximativ 223.00m, la sud-est de terenul studiat si are in prezent functiunea de locuire in sistem colectiv.

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 zonei studiate din prezenta documentatie de urbanism zonala este mixta, iar parcela pe care se afla terenul generator de P.U.Z. are functiunea de locuire individuala si functiuni complementare. Aceasta parcela are mai multe loturi in componenta si este marginita de o parcela cu functiunea de locuire in



sistem colectiv pe latura de vest si de cai de circulatie din domeniul public pe laturile de nord, est si sud. Noua functiune urbana propusa de reglementat pentru terenul generator de P.U.Z. se incadreaza in specificul zonelor mixte si va avea functiunea urbana de locuire in sistem colectiv, cu spatii comerciale la parter, cu regimul de inaltime maxim admisibil S+P+3E. Totalitatea de functiuni urbane prezente in momentul de fata in zona studiata sunt comert, prestari servicii, productie, locuire individuala si locuire in sistem colective.

Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat in prezenta documentatie urbanistica zonala, se propun urmatoarele:
cale de ciculatie de incinta, dimensionata conform specificatiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani ;

- se propune normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi noi functiuni urbane propuse. 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 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. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani ;

- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrare. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani . Pe laturile unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu cai de circulatie principale si secundare, din domeniul public, se vor respecta retragerile impuse de catre R.L.U. P.U.G. Focsani, fie se vor reglementa noi retrageri prin prezenta documentatie de urbanism zonala;

- se propune evaluarea retelelor edilitare existente in zona studiata si propunerea refacerii bransamentelor existente si rezolvarea celor inexistente pe terenul generator de P.U.Z., pentru a deservi noilor functiuni propuse;

- se propune amplasarea 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. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).



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

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

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

Zona studiata nu prezinta 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 individuala si colectiva cu sau fara spatii comerciale si prestari servicii la parter, alei carosabile, alei pietonale si spatii verzi.

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 reseaua stradala, 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, dote cu saci menajeri de unica folosinta.

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

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orelor 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. 792 din 08.08.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiată - conform Legii nr. 350/2001, modificată și completată, autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări aduse P.U.G. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Focsani, în conformitate cu legislația în vigoare.

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. și H.C.L. 345/2019.

2.4.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin avizele obținute conform Certificatului de Urbanism și conform prescripțiilor 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 aceeasi parcela, 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 de retele, 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, compositional - 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 compositionale 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 compositional 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 si spatiile comerciale de la parter, 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 (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

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

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

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

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 de studiu este mixta (comert, prestari servicii, productie, locuinte individuale si locuinte colective cu sau fara spatii comerciale la parter), iar parcela pe care se afla terenul generator de P.U.Z. are functiunea urbana de locuire individuala.

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 si plantate.

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.)



- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinată locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regimul maxim de înălțime S+P+3E și dotări conexe și complementare;
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Sistemizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare loc de joacă pentru copii;
 - d) Amenajare spații verzi și plantate;
 - e) Amenajare alei carosabile și spații de parcare supraterane și subterane;
 - f) Amenajare acces strădal auto și pietonal;
 - g) Amenajare de rețele și echipamente edilitare;
 - h) Amenajare platforma pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCȚIUNI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunile stabilite pentru zona respectivă;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor;
- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCȚIUNI INTERZISE:

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

SECȚIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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



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 (5.00m la nord, 2.00m la est). Aceste retrageri vor 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 planșa 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 (2.50m la vest, 1.00m-2.00m la sud).

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. 80244 din 02.08.2023, rezulta ca terenul generator de P.U.Z. are suprafata receptionata si intabulata la O.C.P.I. de 937.00mp iar in acte suprafata este de 937.00mp.

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

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principala dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentata de strada Marasesti care face legatura cu zona studiata, imprejurimile acesteia si toate obiectivele de importanta ale localitatii. Strada Marasesti are doua benzi pe sens de circulatie si este marginita de trotuare pietonale pe ambele parti.

Pe latura de est a terenului generator de P.U.Z. se afla o alta cale de circulatie, secundara, strada Frunzei, care are cate o banda de circulatie pe sens si este marginita de trotuare pietonale pe ambele parti.

Mentionam ca terenul aflat in studiul urbanistic zonal are in acest moment acces direct la domeniul public in strada Marasesti.

Accesul existent pe terenul generator de P.U.Z. se propune a fi pastrat deoarece dimensiunea acestuia, este conform R.L.U. P.U.G. Focsani si O.G. 43/1997.

In imediata apropiere a terenului generator de P.U.Z. nu exista nici o statie din circuit de transport in comun, desi strada Marasesti este traversata de un circuit de transport in comun. Cea mai apropiata statie din circuit de transport in comun se afla la aproximativ 190.00m spre est.



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 autovehicolelor 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	= S+P+3E;
H.max. admisibil propus	= 13.00m;

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. are acces direct la strada Marasesti si la Strada Frunzei. Iar prin prezenta documentatie de urbanism se propune mentinerea accesul atat auto cat si pietonal din Strada Marasesti.

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

Alimentarea cu apa potabila

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

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. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost bransat la un moment dat la retea stradala de alimentare cu apa potabila, dar nu se stie cu exactitate ce solutie tehnica a fost aplicata dupa demolarea constructiilor de pe teren.



Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z., respectiv strada Marasesti.

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. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost bransat la un moment dat la reseaua de canalizare a apelor uzate menajer, dar nu se stie cu exactitate ce solutie tehnica a fost aplicata dupa demolarea constructiilor de pe teren.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z., respectiv strada Marasesti.

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. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost bransat la un moment dat la reseaua de alimentare cu gaze naturale, dar nu se stie cu exactitate ce solutie tehnica a fost aplicata dupa demolarea constructiilor de pe teren.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z., respectiv strada Marasesti.

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. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost bransat la un moment dat la reseaua de alimentare cu energie electrica, dar nu se stie cu exactitate ce solutie tehnica a fost aplicata dupa demolarea constructiilor de pe teren.

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z., respectiv strada Marasesti, sau strada Mare a Unirii.

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 strada Marasesti.

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 solutiona 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	1.25

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.

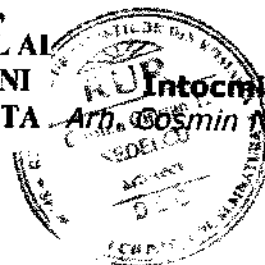
4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

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).

PRESEDINTE DE
SEDINTA
VICTOR DUMBRU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelțu



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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

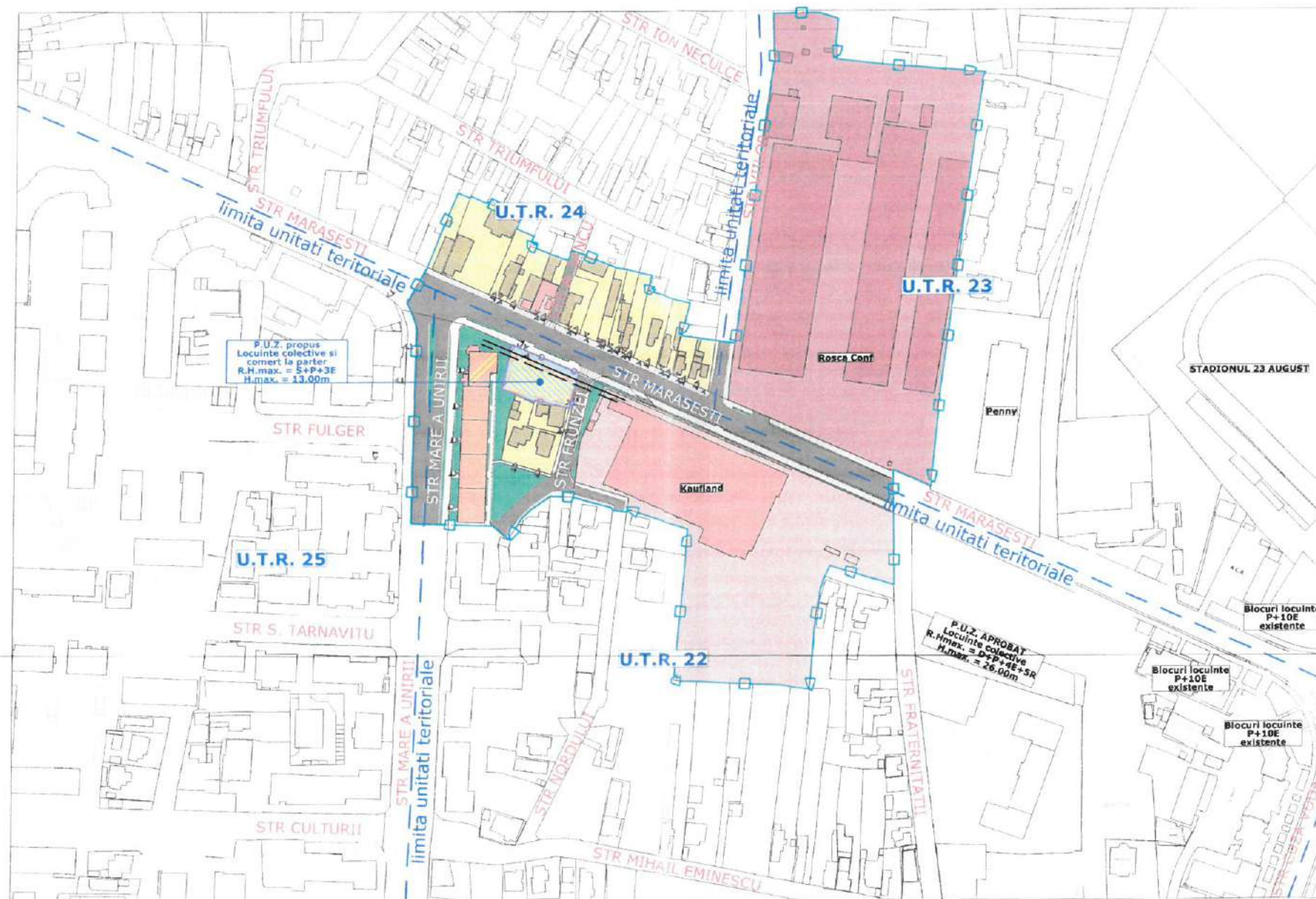
Municipiul Focsani, Strada Marasesti, nr. 7-9, 174, P4394, P4396, P4397, Nr. cad. 69190, judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 3 LA
HOTĂRÂREA NR. 170
DIN 2024

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:2000



Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGULAMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) (se propune schimbarea destinației terenului încadrat în zona pentru locuințe individuale, se propun reglementări noi care să deservască zonei de locuințe colective cu spații comerciale la parter și dotări conexe și complementare ale acestora)
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
	Zone pentru comerț și servicii complementare
	Zone terenuri și clădiri destinate producției cu zone de depozitare
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E
	Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+3E
	Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

PREȘEDINTE DE
SEDINȚĂ,
VICTOR DE MITRU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUȚA

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 937.00 mp
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ S = 6377.00 mp

		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar:	S.C. CONBETA S.R.L. prin Stelian Ciuplău Ioan	Proiect Nr.:	793 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER		Faza:	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	Municipiul Focsani, Strada Marasesti, nr. 7-9, 147-74, P4394, P4396, P4397, Nr. cad. 69190, judetul Vrancea		P.U.Z.	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Planșă: INCADRARE IN ZONA		Planșă	
DESENAT:	Teh. Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2023			U00.0	



SITUATIA EXISTENTA:

- Edificabili:
- Circulatii si accesuri:
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:
 - P.O.T. maxim existent 35.00 %
 - C.U.T. maxim existent 1.95
- Regim de inaltime:
 - R.Hmax. admisibil existent = P+2E;
 - H.max. admisibil existent = 10.00m;
- Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:
 - Limita zonel 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 schimbarea destinatiei terenului incadrat in zona pentru locuinte individuale, se propun regulamente noi care sa deservasca zonei de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si dotari conexe si complementare ale acestora)
 - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
 - Zone pentru comerț si servicii complementare
 - Zone terenuri si cladiri destinate productiei cu zone de depozitare
 - Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+3E
 - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+3E
 - Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
 - Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
 - Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	8327.00 mp	13.05%
Zone pentru comerț si servicii complementare	15191.00 mp	23.82%
Zone terenuri / cladiri destinate industriei si functiuni complementare	26000.00 mp	40.75%
Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+3E	323.00 mp	0.50%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+3E	1125.00 mp	1.75%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	7237.00 mp	11.25%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public	2969.00 mp	4.59%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	2605.00 mp	4.08%
TOTAL ZONA STUDIATA	63777.00 mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Teren destinat pentru locuinte individuale cu regim maxim P+1E	937.00 mp	100.00%
Locuinte colective si comerț S+P+3E propus	0.00 mp	0.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma pubele ecologice propus)	0.00 mp	0.00%
Alei carosabile, parcuri supraterane si alei pietonale propuse	0.00 mp	0.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00 mp	0.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	937.00 mp	100.00%

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 937.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 63777.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiar:	S.C. COMBETA S.R.L. prin Stoian Clupian Ioan	Proiect Nr.:	793 / 2023
C.U.I. - R 15667079, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Municipiul Focsani, Strada Marasesti, nr. 7-9, 174-74, P4394, P4396, P4397, Nr. cad. 69190, Judetul Vrancea	Plansa
				Titlu Plansa:	SITUATIA EXISTENTA

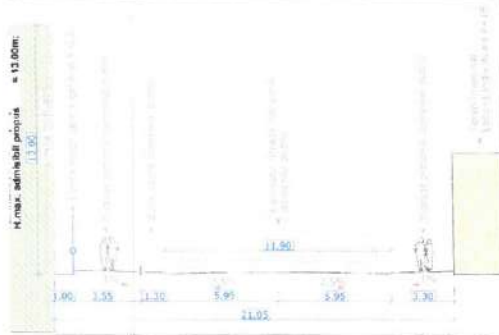
PRESEDINTE DE
SEDINTA,
ING. NICOLAE DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

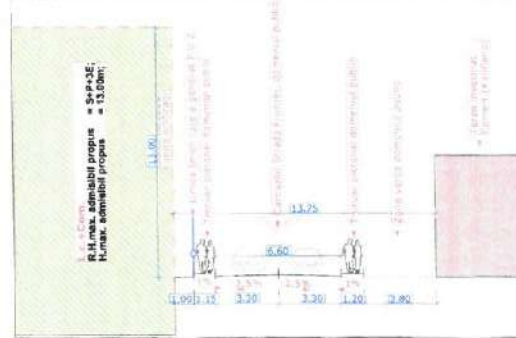


P.U.Z. APROBAT
Locuinte colective
R.Hmax. = P+3E+SR
H.max. = 36.00m

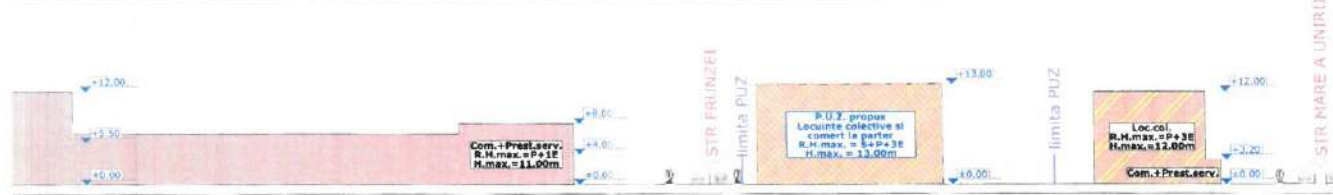
Secțiune transversală cu profil stradal
1 Sc. 1:200



Secțiune transversală cu profil stradal
2 - 2 Sc. 1:200



DESFĂȘURARE STRADALĂ Sc. 1:500



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

LABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE MOBILĂ LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER
Municipiul Focsani, Strada Marasesti, nr. 79, 774
24384 24385 24387 Nr. cas. 68180 Judetul Vrancea

U02.1 REGULAMENTARI URBANISTICE
- POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

REGULAMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabili:**
 - Limita edificabilă cu zona pe care se propune amenajarea de construcții și dotări complementare (alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma publică ecologică, ruiele edilitare și alte dotări complementare)
 - Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajată cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma publică ecologică, rețea utilitare, tălăzuri ale mărilor, realizarea parterilor și alte dotări complementare
- Circulații și accesuri:**
 - Circulație carosabilă și parcaje
 - Circulație pietonală
 - Acces auto / ieșire auto
 - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim propus = 42,00 %
 - C.U.T. maxim propus = 1,38
- Regim de înălțime:**
 - R.H.max. admisibil propus = S+P+3E;
 - H.max. admisibil propus = 13,00m;
- Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
 - ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGULAMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) (se propune schimbarea destinației terenului încadrat în zona pentru locuințe individuale, se propun reglementări noi care să desemneze zone de locuințe colective cu spații comerciale la parter și dotări conexe și complementare ale acestora)
 - Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
 - Zona pentru comerț și servicii complementare
 - Zona terenuri / clădiri destinate producției cu zone de depozitare
 - Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E
 - Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+3E
 - Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
 - Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulației carosabile și parcaje din domeniul privat
 - Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul privat
 - Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul privat
- Utilități edilitare:**
 - C.V.F. - canal de vizitare tranșament general canalizare
 - canal de vizitare tranșament și apometru general apă potabilă

REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA Sc. 1:1000



Detaliere posibilitate de mobilare urbana Sc. 1:500



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLGOSIRE A TERENURILOR SUPRATERENARI

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp	Suprafața mp
Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+1E	8327,00 mp	7390,00 mp
Zona pentru comerț și servicii complementare	15191,00 mp	15191,00 mp
Zona terenuri / clădiri destinate producției industriale și funcțiuni complementare	26000,00 mp	26000,00 mp
Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E	323,00 mp	1260,00 mp
Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+3E	1125,00 mp	1125,00 mp
Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	7237,00 mp	7237,00 mp
Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	2969,00 mp	2969,00 mp
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	2605,00 mp	2605,00 mp
TOTAL ZONA STUDIATĂ	63777,00 mp	63777,00 mp

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

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp	Suprafața mp
Teren destinat pentru locuințe individuale cu regim maxim P+1E	937,00 mp	0,00 mp
Locuințe colective și comerț S+P+3E propus	0,00 mp	374,80 mp
Dotări conexe (loc de joacă pentru copii, spații verzi, platforma publică ecologică propusă)	0,00 mp	66,85 mp
Aleii carosabile, parcuri supraterene și alei pietonale propuse	0,00 mp	452,93 mp
Spații verzi amenajate propuse	0,00 mp	112,44 mp
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	937,00 mp	946,92 mp

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 937,00 mp
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ S = 63777,00 mp

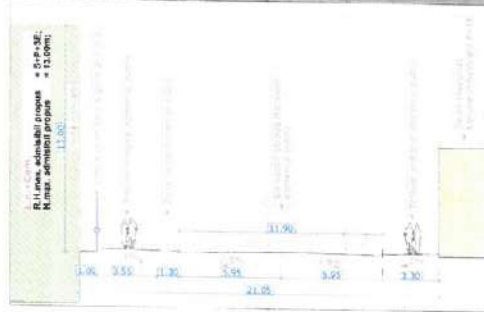
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/252.777	Beneficiar:	S.C. CONETA S.R.L. prin Ștefan Clujanul Jozse	Proiect Nr.:	793 / 2023
--	-------------	--	--------------	------------

NOTA:
Soluția de mobilare urbană din prezenta documentație de urbanism, este una din posibilele soluții ce pot fi realizate în etapele de proiectare viitoare, este o soluție orientativă.
Se va respecta modul de accesare în incintă, limita edificabilă și indicatorii urbanistici propuși de reglementat din prezenta documentație de urbanism zonala.
Una din posibilele soluții tehnice poate fi compusă din 12 unități locative, care să aibă 18 locuri de parcare (conștient de calculul ULx1,5), iar pentru zona de comerț la parter se pot propune 8 locuri de parcare (6 pentru clienți și 2 pentru personalul angajat).

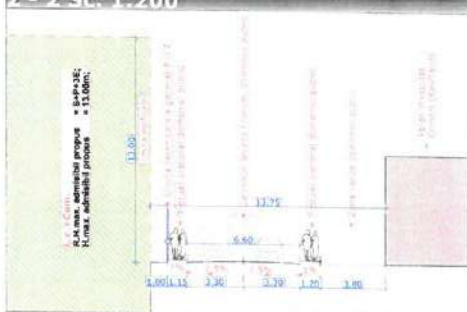
PREȘEDINTE DE
SEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Sectiune transversala cu profil stradal
1 - 1 Sc. 1:200



Sectiune transversala cu profil stradal
2 - 2 Sc. 1:200



DESFAȘURARE STRADALA Sc. 1:500



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:1000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUCȚII MOBIL LOCUINȚE
COLECTIVE SPAȚIE CU SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER
Municipiul Focsani, Strada Marasesti nr. 74-75
P4334 P4336 P4337 Nr. cad. 68190 unitate Focsani
**U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE
- SEMNALIZARE RUTIERA**

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

1. Edificabil:
Limita edificabilă și zona în care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (de exemplu: stații de distribuție, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforme publice ecologice, rețele electrice și alte dotări complementare).

2. Circulații și accedări:
Circulație carosabilă și paraje
Circulație pietonală
Acces auto / lașare auto
Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:
P.T. maxime propus 40,00%
C.U.T. maxime propus 1,26

4. Regim de înălțime:
H.max. admisiabilă propus = 5+P+3E;
H.max. admisiabilă propus = 13,00m;

5. Funcțiunile construite / tereniurile din zona - ZONIFICARE:
Limita zonelor studiate
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu

6. Utilități edilitare:
Cămin de vizitare transmanș general canalizare
Cămin de vizitare transmanș și aporner general apă potabilă

7. FUNCȚIUNILE PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.):
Funcțiunile de baza prevăzute sunt: spații comerciale la parter, cu regimul maxim de înălțime 5+P+3E și dotări conexe și complementare;
Funcțiunile conexe prevăzute sunt: noile reglementari din P.U.Z.
- a) Funcțiunile destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regimul maxim de înălțime 5+P+3E și dotări conexe și complementare;
- b) Construcții impozante de înălțime sau provizorie perimetrală a terenurilor studiate, inclusiv separat între zonele funcționale din aceste parcuri;
- c) Amenajarea loc de joacă pentru copii;
- d) Amenajarea spațiilor verzi și plantare;
- e) Amenajarea așii carosabile și spații de parcare supraetajate și subterană;
- f) Amenajarea acceselor auto și pietonale;
- g) Amenajarea de rețea și echipamente edilitare;
- h) Amenajarea platformei publice ecologice.

8. Pentru terenurile propuse de reglementare se vor asigura:
- a) Căile de circulație de incintă, demarcate conform specificațiilor din R.L.U. P.U.Z. Focsani;
- b) Se propune numărul de locuri de parcare pentru a deservi funcțiunile urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementare pentru noile funcțiuni propuse vor respecta prevederile de dimensionare conform N.P. 24/1987, iar numărarea locurilor de parcare propuse de reglementare vor respecta prevederile din H.C.L. 348/2019;
- c) Propunerea reglementării noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate. Noile reglementări vor avea la baza prevederile din R.L.U. P.U.Z. Focsani;
- d) Se propune rezoluția amplasării perimetrale. Se vor respecta și prevederile din Codul Civil, art. 411 și cele din R.L.U. P.U.Z. Focsani.
- e) Pe suprafața terenului generat de P.U.Z. se înlocuiește cu cel de circulație principală și secundară, cu domeniul public, se vor respecta prevederile impuse de către R.L.U. P.U.Z. Focsani. Se va vor reglementa noile terene prin prezenta documentație de urbanism zonala;
- f) Se propune asigurarea rețelei electrice în zona studiului și propunerea rețelei transmanșelor existente și rezervația celor incidente pe terenul generat de P.U.Z., pentru a deservi funcțiunile propuse;
- g) Se propune amplasarea unei platforme publice ecologice. Normele pentru platforme ecologice se aplică în conformitate cu prevederile din O.M. 119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a - platforme destinate pentru depozitarea reziduurilor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate în distanța de minimum 10,00m de terenurile locuitorilor, vor fi împrejmuite, împiedicându-se accesul și asigurându-se parter de acoperire și vor fi prevăzute cu sisteme de scurgere și alina de scurgere în vederea asigurării și curățării, vor fi demarcate pe baza indiciilor maxime de producție și gurașului și în vederea evacuării așchiilor și vor fi înălțate în permanență starea de curățenie, parterul va fi echipat cu instalații pentru bătăi covorale și acce care asigură protecția de apă, nu permit amenajarea de platforme care să împiedice curățarea de la distanța de minimum 5,00m de fațada rezervației cu deșeurile municipale și spații proiectate în studiu, cu cale de acces pentru evacuare la distanța de minimum 5,00m de fațada rezervației cu deșeurile municipale, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeururi să fie zilnic).

9. Bilanț teritorial - CONDIȚIILE MINIMALE DE PREZENTARE A TERENURILOR SUPRATERANE:

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zone teritoriale / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+3E	8327,00 mp	13,05%
Zone pentru comerț și servicii complementare	15191,00 mp	23,82%
Zone teritoriale / clădiri destinate industriei și funcțiunilor complementare	26000,00 mp	40,77%
Zone teritoriale / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E	323,00 mp	0,51%
Zone teritoriale / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+3E	1125,00 mp	1,76%
Zone teritoriale destinate circulației carosabile și pietonale din domeniul public	7237,00 mp	11,35%
Zone teritoriale destinate circulației pietonale din domeniul public	2969,00 mp	4,66%
Zone teritoriale destinate spațiilor verzi din domeniul public	2605,00 mp	4,08%
TOTALURILE STUDIATE	63772,00 mp	100,00%

10. Bilanț teritorial - AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.:

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Teren destinat pentru locuințe individuale cu regim maxim P+3E	937,00 mp	100,00%
Locuințe colective și comerț 5+P+3E propus	0,00 mp	0,00%
Dotări conexe (loc de joacă pentru copii, spații verzi, platforme publice ecologice, etc.)	0,00 mp	0,00%
Așii carosabile, parcuri supraetajate și așii pietonale propuse	0,00 mp	0,00%
Scăli și amenajări edilitare	0,00 mp	0,00%
TOTALURILE STUDIATE	937,00 mp	100,00%

OCURILE: LA DREAPTA, INTERZIS LA STANGA

OPRIREA INTERZISĂ: OPRIRE, CEDEAZA TRECEA

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 937,00 mp
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA S = 63772,00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237/322777

Beneficiar: S.C. CONȘTEA S.R.L. prin Ștefan Cioban Ioan
Proiect Nr.: 793 / 2023

Specificație: Nume: SEMNATURA
Scara: 1:1000
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUCȚII MOBIL LOCUINȚE COLECTIVE LA PARTER
Data: 14.05.2024

ȘEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu
DEȘENAT: Teh. Ir. CAD. Șabana Cosmin Virgil

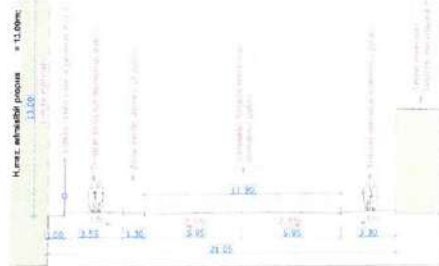
Faza: P.U.Z.
Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA
U02.2

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Secțiune transversală cu profil stradal
1 Sc. 1:200



Secțiune transversală cu profil stradal
2 - 2 Sc. 1:200



DESFĂȘURARE STRADALĂ Sc. 1:500



REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:1000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL. LOCUIȚE
COLECTIVE ȘI SPAȚII CU SPAȚII COMERCIALE ȘI
PARTER
Municipalitatea Focșani, Strada Mureșului nr. 73-74
Municipalitatea Focșani, Strada Mureșului nr. 73-74
Municipalitatea Focșani, Strada Mureșului nr. 73-74
UO2.3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ILUSTRARE URBANĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:

- EDIFICIILE:**
 - Linia edificabilă cu zona pe care se pregătește amplasarea de conservări și deseri complementare (spați carosabil și parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma publică ecologică, spații verzi și spații complementare).
 - Zona în limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajări cu spați carosabil și parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma publică ecologică, spații verzi și spații complementare.
- Circulație și acces:**
 - Circulație carosabilă și parcuri
 - Circulație pietonală
 - Acces auto / linie auto
 - Acces pietonal
- Spații verzi și amenajări:**
 - Coef. max. propus: 40.0%
 - Coef. max. propus: 1.2%
- Alte reguli:**
 - Alte reguli de zonare: S-P-3E
 - Alte reguli de zonare: S-P-3E
- Funcțiunile constructivelor / teritoriului din zona ZONIFICARE:**
 - Linia zonei studiate
 - Linia terenului care a generat P.U.Z.
 - Linia de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu

ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PÂN LA ÎNCEPUTUL REGLEMENTĂRII DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
 (se prezintă schimbarea destinației terenului înscris în zona pentru locuințe individuale, se prezintă reglementări noi care se deservesc în zona de locuințe colective cu spații comerciale la parter și spații comerciale la complementare)

- Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
- Zona pentru comerț și servicii complementare
- Zona terenuri / clădiri destinate producției cu zone de depozitare
- Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+2E
- Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+3E
- Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
- Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
- Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:

- C.C.C.** canal de vizitare, basiment general canalizare
- C.C.C.** canal de vizitare basiment al apeductului general apă potabilă
- C.C.C.** canal de vizitare basiment al apeductului general apă potabilă

FUNCȚIUNI PROPUSE PÂN LA ÎNCEPUTUL REGLEMENTĂRII DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
 (se prezintă schimbarea destinației terenului înscris în zona pentru locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regimul maxim de înălțime S-P+3E și spații comerciale la complementare):

- (a) Distribuția verticală, înălțimea (înălțimea de ridicare sau coborâre are soluții nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor consulta de arhitectură și se vor respecta toate condițiile de confort la nivelul înălțimii)
- (b) Distribuția orizontală, înălțimea (înălțimea de ridicare sau coborâre are soluții nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor consulta de arhitectură și se vor respecta toate condițiile de confort la nivelul înălțimii)
- (c) Distribuția orizontală, înălțimea (înălțimea de ridicare sau coborâre are soluții nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor consulta de arhitectură și se vor respecta toate condițiile de confort la nivelul înălțimii)

Funcțiunile propuse pentru spațiul urbanizat din P.U.Z.:

- (a) Distribuția verticală, înălțimea (înălțimea de ridicare sau coborâre are soluții nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor consulta de arhitectură și se vor respecta toate condițiile de confort la nivelul înălțimii)
- (b) Distribuția orizontală, înălțimea (înălțimea de ridicare sau coborâre are soluții nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor consulta de arhitectură și se vor respecta toate condițiile de confort la nivelul înălțimii)
- (c) Distribuția orizontală, înălțimea (înălțimea de ridicare sau coborâre are soluții nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor consulta de arhitectură și se vor respecta toate condițiile de confort la nivelul înălțimii)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
Suprafața	Suprafața	Suprafața
mp	mp	mp
Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+1E	8327.00 mp	7390.00 mp
Zona pentru comerț și servicii complementare	15191.00 mp	15191.00 mp
Zona terenuri / clădiri destinate producției cu zone de depozitare	26000.00 mp	26000.00 mp
Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+2E	323.00 mp	1260.00 mp
Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+3E	1125.00 mp	1125.00 mp
Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	7232.00 mp	7232.00 mp
Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	2969.00 mp	2969.00 mp
Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	2505.00 mp	2505.00 mp
TOTAL ZONA STUDIATĂ	63777.00 mp	63777.00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
Suprafața	Suprafața	Suprafața
mp	mp	mp
Teren destinat pentru locuințe individuale cu regim maxim P+1E	937.00 mp	100.00 mp
Locuințe colective și comerț S-P-3E propus	0.00 mp	374.40 mp
Dotări comune (loc de joacă pentru copii, spații verzi, platforma publică ecologică și amenajări)	0.00 mp	40.80 mp
Alte amenajări, spații verzi și spații complementare	0.00 mp	40.80 mp
Spații verzi amenajate propuse	0.00 mp	112.44 mp
TOTAL TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.	937.00 mp	674.44 mp

Suprafața teren care a generat P.U.Z. S = 937.00 mp
 SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ S = 63777.00 mp

B.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focșani Beneficiar: **S.C. CONCRETA S.R.L.**
 C.U.I. - R 16426797, Tel: 0223122177
 Proiect Nr.: 793 / 2023

SEMFICATIE: NUME: SEMNATURA: SCARA: 1:1000
 SEF PROIECT: Arh. Costin Nedelcu Data: 2023
 PROIECTAT: Arh. Costin Nedelcu
 DESEINAT: Tel. R. CAD.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ 8 LA
HOTĂRÂREA NR. 170 DIN 2023



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GIHTU



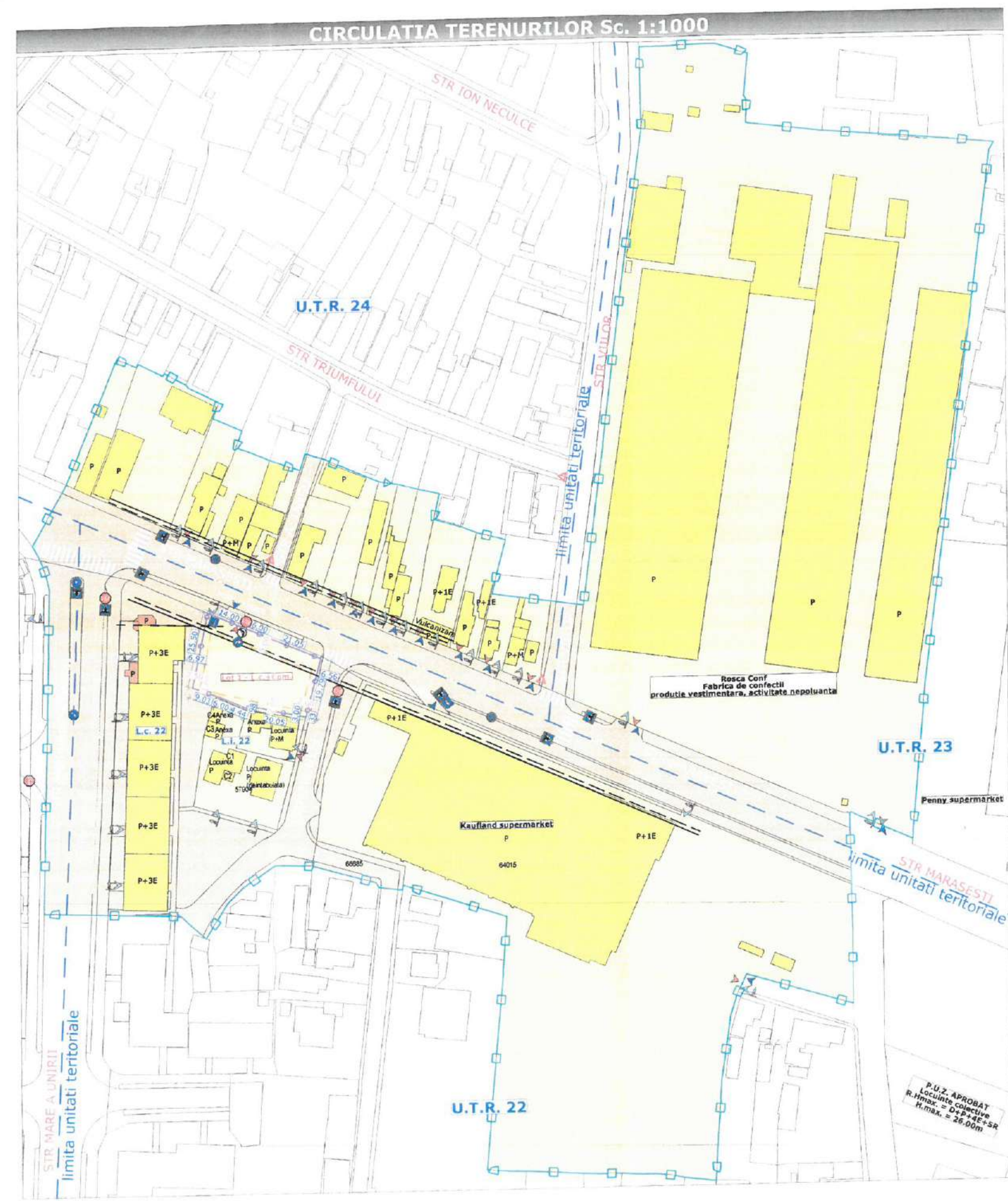
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
Municipiul Focsani, Strada Marasesti, nr. 7-9, 174, P4394, P4396, P4397, Nr. cad. 69190, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXĂ ⁹ LA
HOTARAREA NR. ¹⁷⁰
DIN ²⁰²⁴



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

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
VICTOR DUMITRU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Suprafata teren care a generat P.U.Z. SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 937.00 mp S = 63777.00 mp	Beneficiar:	S.C. CONBETA S.R.L. prin Stelian Ciuplan Ioan	Proiect Nr.:	793 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara:	Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	Municipiul Focsani, Strada Marasesti, nr. 7-9, 147-74, P4394, P4396, P4397, Nr. cad. 69190, judetul Vrancea	Faza:
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	CIRCULATIA TERENURILOR
DESENAT:	Teh. Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2023		U03.0

P.U.Z. APROBAT
R.Imax. = D+P+3E+SR
R.max. = 26.00m

RETELE EDILITARE Sc. 1:1000

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

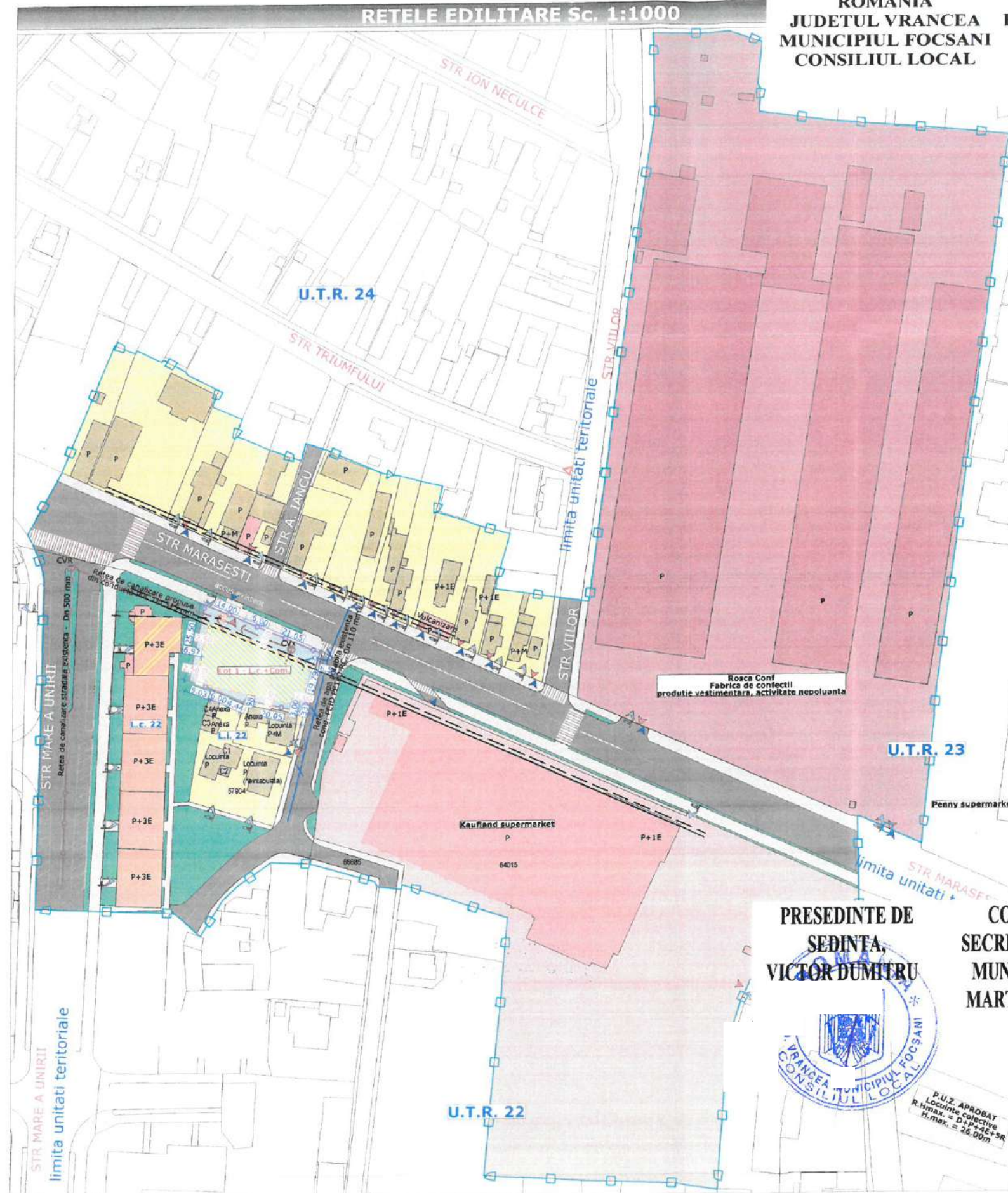
ANEXĂ 10 LA 170
HOTĂRÂREA NR. 170
DIN 2024



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL
DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5R
- Municipiul Focsani, Strada Fraternitatii, T.72, P.4303,
P.4304, P.4305, Nr. cad. 68503, judetul Vrancea

**U04.0 REGLEMENTARI URBANISTICE -
RETELE EDILITARE**



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabil:**
 - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologica, retele edilitare si alta 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 pubele ecologica, retele edilitare, taluzari ale malurilor, realizare pereti de sprijin si alta dotari complementare
- Circulatii si accesuri:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim propus: 40.00%
 - C.U.T. maxim propus: 1.26
- Regim de inaltime:**
 - R.H.max. admisibil propus: = S+P+3E;
 - H.max. admisibil propus: = 13.00m;
- Functiunile constructiilor / 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 REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**
(se propune schimbarea destinatiei terenului incadrat in zona pentru locuinte individuale, se propun reglementari noi care sa deservasca zonei de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si dotari conexe si complementare ale acestora)
 - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
 - Zone pentru comerț si servicii complementare
 - Zone terenuri si cladiri destinate productiei cu zone de depozitare
 - Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+3E
 - Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+3E
 - Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
 - Zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public
 - Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
- Utilitati edilitare:**
 - C.V.C. - camin de vizitare bransament general canalizare
 - C.V.A. - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren destinat pentru locuinte individuale cu regim maxim P+1E	937.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Locuinte colective si comerț S+P+3E propus	0.00mp	0.00%	374.80mp	40.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma pubele ecologica propusa)	0.00mp	0.00%	46.85mp	5.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	402.91mp	43.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	112.44mp	12.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	937.00mp	100.00%	937.00mp	100.00%

LEGENDA- EDILITARE

- Retea de apa potabila stradala existenta, cond.PE100-RC, Dn 110 mm
- bransament de apa rece propuse, cond. PEHD, PE100-RC, Dn 90mm, Pn10 bar
- C.V.A. - Camin de apometru propus (contor cu citire la distanta)
- Retea de canalizare stradala existenta PVC - Dn 315 mm
- Retea de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 315mm
- CVR - Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
- Cvx - Camine de vizitare si racord canalizare

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



P.U.Z. APROBAT
Locuinte colective
R.H.max. = D+P+4E+5R
H.max. = 26.00m

Suprafata teren care a generat P.U.Z. S = 937.00 mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 63777.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237/252.777	Beneficiar: S.C. CONBETA S.R.L. prin Stelian Ciuplan Ioan	Proiect Nr.: 793 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Scara: 1:1000
PROIECTAT:	s.Ing. L. Constandache	Data: 2023
DESEINAT:	Teh. Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil	Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE
		Faza: P.U.Z.
		Plansa U04.0