



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

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

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51689/27.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» – municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 58932/18.06.2024, precum și raportul Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 58998/18.06.2024;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 58894/18.06.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului P.U.Z. pentru documentația «PUZ modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante» a domnului Ghyka Mihai Alexandru, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 11439/05.02.2024 și adresa de completare înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 49021/17.05.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 5 din 05.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 680 din 17.06.2022;

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

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificador pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud – est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P.175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă) nr. 5 (Situația existentă – Zona 1 de Studiu), nr. 6 (Situația existentă – Zona 2 de Studiu), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), 8 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 9 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), nr. 10 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 11 (Circulația terenurilor Zona 1 de Studiu), nr. 12 (Circulația Terenurilor Zona 2 de Studiu), nr. 13 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 1 de Studiu), nr. 14 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 2 de Studiu), nr. 15 (Ilustrare Urbană – Zona 1 de Studiu), nr. 16 (Ilustrare Urbană – Zona 2 de Studiu), care fac parte integrantă din 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. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarul Planului Urbanistic Zonal este obligat să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

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

Art.6. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă) nr. 5 (Situția existentă – Zona 1 de Studiu), nr. 6 (Situția existentă – Zona 2 de Studiu), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), 8 (Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 9 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 1 de Studiu), nr. 10 (Detaliere Reglementări Urbanistice – Zonificare Zona 2 de Studiu), nr. 11 (Circulația terenurilor Zona 1 de Studiu), nr. 12 (Circulația Terenurilor Zona 2 de Studiu), nr. 13 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 1 de Studiu), nr. 14 (Plan Reglementări – Rețele Edilitare Zona 2 de Studiu), nr. 15 (Ilustrare Urbană – Zona 1 de Studiu), nr. 16 (Ilustrare Urbană – Zona 2 de Studiu), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea

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

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală domnului Ghyka Mihai - Alexandru, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitect șef, Serviciul de impozite și taxe locale.

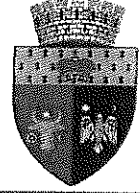
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RADU NIȚU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 236 DIN
2024



Nr. 51689/ 27.05.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

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

Municipiul Focșani, intravilan atras conform H.C.L. nr. 35 din 27.01.2009 (P.U.Z. Ghyka, reper: la sud -est de drumul județean Focșani – Petrești (204E), T. 38, 39, 40, 41 P. 175 – 178, 180 – 182, 183, 184/1, 184/3,

pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 61026, 62399, 65563, 61025, în suprafață totală de 61871 m²

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

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

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

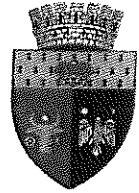


B-dul Dimitrie Cantemir, nr. 1bis, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info





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



Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 09.06.2023 (model 1) și 25.08.2023 (model 2) iar perioada afișării a fost 09.06.2023 – 04.07.2023 (panou 1) și 25.08.2023 – 18.09.2023 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 05.09.2023– 27.05.2024, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante". Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Nu au fost înregistrate opinii, observații sau obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare a prezentei documentații de urbanism.

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

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăla

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 256 DIN
2024

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

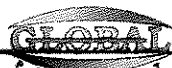
- Denumirea lucrarii: - **P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
SERVICII NEPOLUANTE**
- Amplasament: - **Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41,
P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad.
62399, 61026, 65563, 61025, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **781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

B. Categoriile de costuri

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

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

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



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

C. Defalcarea costurilor

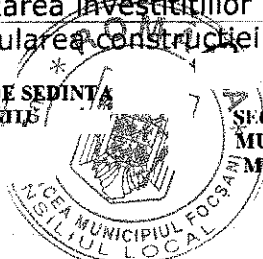
CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	20 000.00 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul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

D. Etapizarea realizarii investitiilor

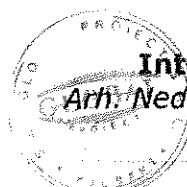
In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii, in etape diferite.

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

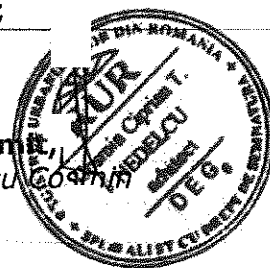
PRESEDINTE DE SEDINTA
RADU XIUS



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Intocmit,
Arh: Nedelcu Cosmin



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

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

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

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor atrase in intravilanul municipiului Focsani.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

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

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

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

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si 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 terenurilor generatoare de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in plansele U02.0-Reglementari urbanistice- Zonificare Zona 1 de studiu si U02.1-Reglementari urbanistice- Zonificare Zona 2 de studiu.

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

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

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

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

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform retragerilor impuse initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat, care vor fi corelate cu prescriptiilor din R.L.U. P.U.G..

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

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

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

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

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

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parțela, 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 accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

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

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

Parcelarea:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului 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 noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale locuintelor individuale cat si ale spatiilor comerciale propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019. Restul de functiuni propuse de reglementat, vor fi dimensionare conform prescriptiilor din N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare, vor respecta prescriptiile din H.G. 525/2019.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.3. Imprejmuiri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

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

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

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

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

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.) ZONA 1

- **Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Functiune pentru locuire individuala (L.i. - parcelele P1 (lot 1-> lot 18), P2 (lot 18 -> lot 28)
 - b) Functiune pentru cai de circulatie auto si pietonala
 - c) Functiune pentru spatii verzi amenajate (Sp.v. - parcela P3)
- **Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Sistematizare 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 imprejmuii definitive sau provizorii, perimetrare a loturilor de teren generate prin lotizarea propusa in P.U.Z., inclusiv separari in interiorul noilor loturi rezultate din dezmembrare;
 - c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
 - d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noile loturi rezultate din dezmembrare;
 - e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale ale noilor loturi rezultate din dezmembrare;
 - f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

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

- **Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Functiune destinata locuintelor individuale cu dotari conexe si complementare [L.i. - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3loturi)];
 - b) Functiune mixta destinata comertului, activitatilor productive mici, nepoluante si prestari serviciilor (Com.+Serv.nep.+Prest.serv. - Parcela 12);
 - c) Functiune destinata circulatiei rutiere - autostrada (Cir.Rut.Aut.- Parcela 10) - portiune de proiect "Autostrada Moldovei A7 Buzau - Focsani";
 - d) Functiune destinata spatiilor verzi si plantate (Sp.v. - Parcela 8, Parcela 9, Parcela 11)
 - e) Functiune destinata circulatie carosabile si pietonale (Cir.rut. -Parcela 7)
- **Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Sistematizare 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 imprejmuii definitive sau provizorii, perimetrare a loturilor de teren generate prin lotizarea propusa in P.U.Z., inclusiv separari intre zonele functionale din aceleasi parcele;
 - c) Amenajare de spatii verzi si plantate;

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

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

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

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

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

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenurilor generatoare de P.U.Z., sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

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

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

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

ZONA 1 DE STUDIU

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

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

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

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

ZONA 2 DE STUDIU

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

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

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

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

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

Alimentarea cu apa potabila

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

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente si camine cu apometre pentru fiecare functiune in parte (lot cu lot, obiectiv cu obiectiv).

Canalizarea apelor uzate menajere

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

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea

de bransamente pentru fiecare functiune in parte (lot cu lot, obiectiv cu obiectiv).

Alimentarea cu gaze naturale

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

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente, iar fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de gaz individual. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si folosirea la gatit a locuintelor colective.

Alimentarea cu energie electrica

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

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto existente, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente, iar fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de electricitate.

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

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

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto propuse de reglementat, pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la imbunatatirea modului de viata.

ARTICOLUL 11 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996.

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

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

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUTRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse ale terenurilor generatoare de P.U.Z.



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

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

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

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

ZONA 1 DE STUDIU

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

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

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

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

ZONA 2 DE STUDIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

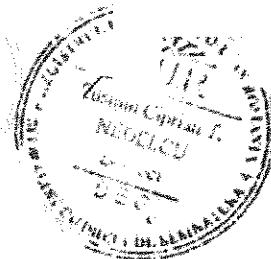
4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

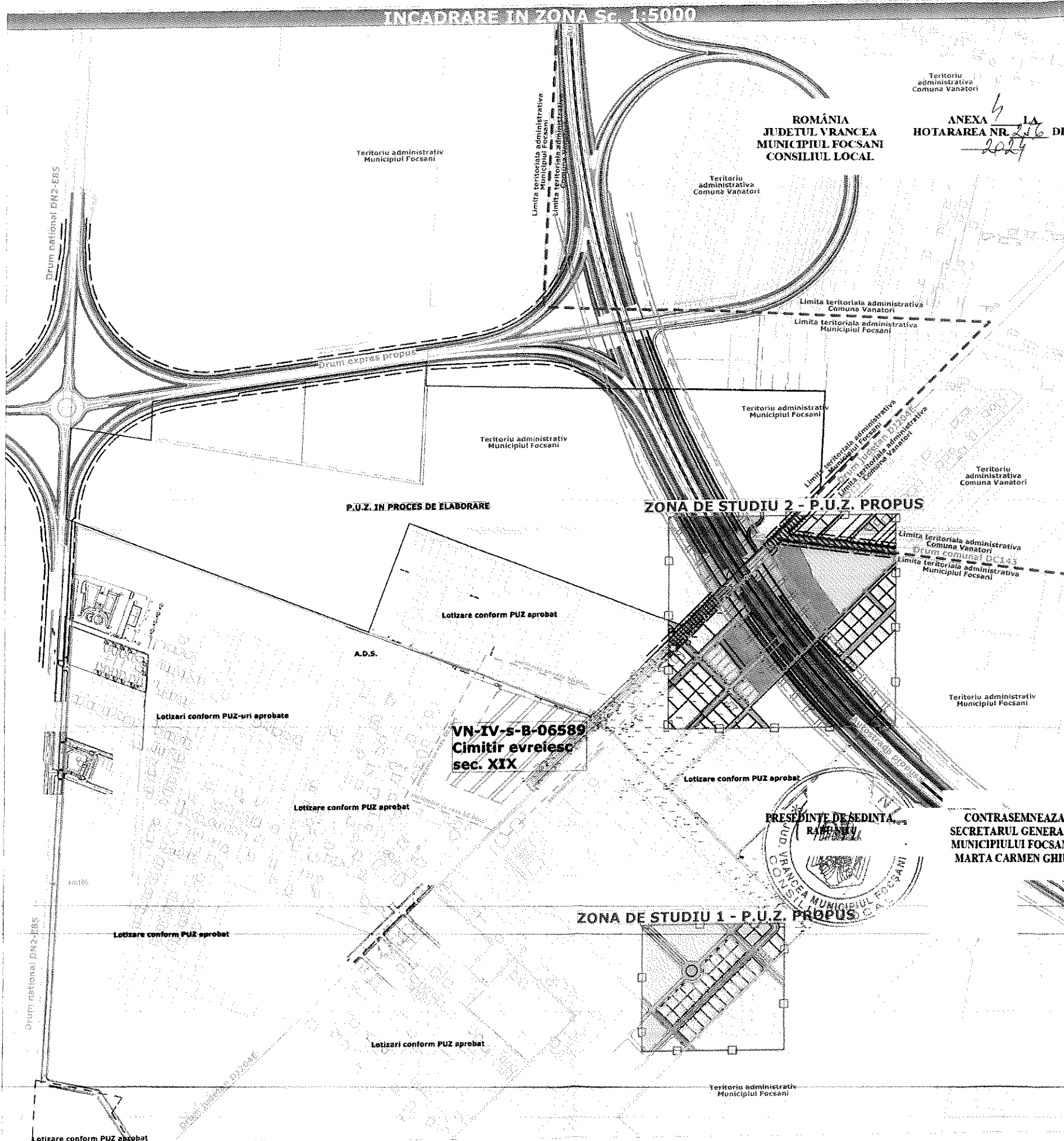
PRESEDINTE DE SEDINTA
RADU NIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

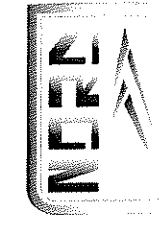


INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
HOTARAREA NR. 246
DIN
2024



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE Individuilor Municipiului Focșani, T35, T39, T40, T41, P175-176, P180-182, P183, P184/1, P184/3 Nr. cad. 62349, 61025, 65563, 61025, Judetul Vrancea

U00.0 INCADRAREA IN ZONA

Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificarea funcțională Zona studiată 1

	Limite zonei studiate
	Limite terenului care a generat P.U.Z.
	Limite loturi de terenuri, rezultate în urma actualului studiu urbanistic
	Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru locuire individuala (L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi))
	Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și plantate (Sp.V. - Parcela 3)
	Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru cai de circulație (Circ.nul. - Parcela 4)
	Zone terenuri cu funcțiune de comerț, prestări servicii și dotări complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri cu funcțiune de locuire colectiva și dotări complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiune de locuire individuala și dotări complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri destinate circulației auto - drum în exploatare agricolă
	Zone terenuri destinate circulației pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentație, posibilă cai de circulație auto și pietonale

Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificarea funcțională Zona studiată 2

	Limite teritoriului administrativ Municipiul Focșani - Comuna Vanatori
	Limite zonei studiate
	Limite terenurilor care au generat P.U.Z.
	Limite terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
	Limite loturi de terenuri, rezultate în urma actualului studiu urbanistic zonala
	Parcela din zona mixta, cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru locuire individuala (L.I. - Parcela 5 (5 loturi), Parcela 6 (3 loturi))
	Parcela din zona mixta, cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru a deservi funcțiuni mixte destinate comerțului, activităților productive mici, nepoluante și prestări servicii (Com.+Serv.nsp. +Prost.serv. - Parcela 12)
	Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și plantate (Sp.V. - Parcela 1, Parcela 9, Parcela 11)
	Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - porțiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru o cale de circulație (Circ.nul. - Parcela 7)
	Zone terenuri cu funcțiune de locuire colectiva (lotizare conform P.U.Z. aprobat) - domeniul privat
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiune de locuire individuala (lotizare conform P.U.Z.-uri aprobate sau în curs de desfășurare) - domeniul privat
	Zone terenuri agricole - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației carosabile principale din zona studiată - Drum județean DJ204E și drum comunal DC143 - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației carosabile (lotizări conform P.U.Z.-uri aprobate sau în curs de desfășurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonale (lotizări conform P.U.Z.-uri aprobate sau în curs de desfășurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum / alee în exploatare agricolă - domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației carosabile, propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniu privat și domeniu public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale și aleei pietonale, propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniu privat și domeniu public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi propuse de amenajat pentru noua autostrada A7 - domeniu privat și domeniu public

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



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

SPECIFICATIE: NUME		SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu			1:5000	P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE	P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu			Data:	2023	Planșa
DESENAT: Teh.Pr.CAD. Seulea Cosmin Virgil					U00.0
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. - R 16667078, Tel. 0237/232.777			Beneficiari: GHYKA MIHAILA ALEXANDRU		
			Proiect Nr.: 781 / 2023		



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

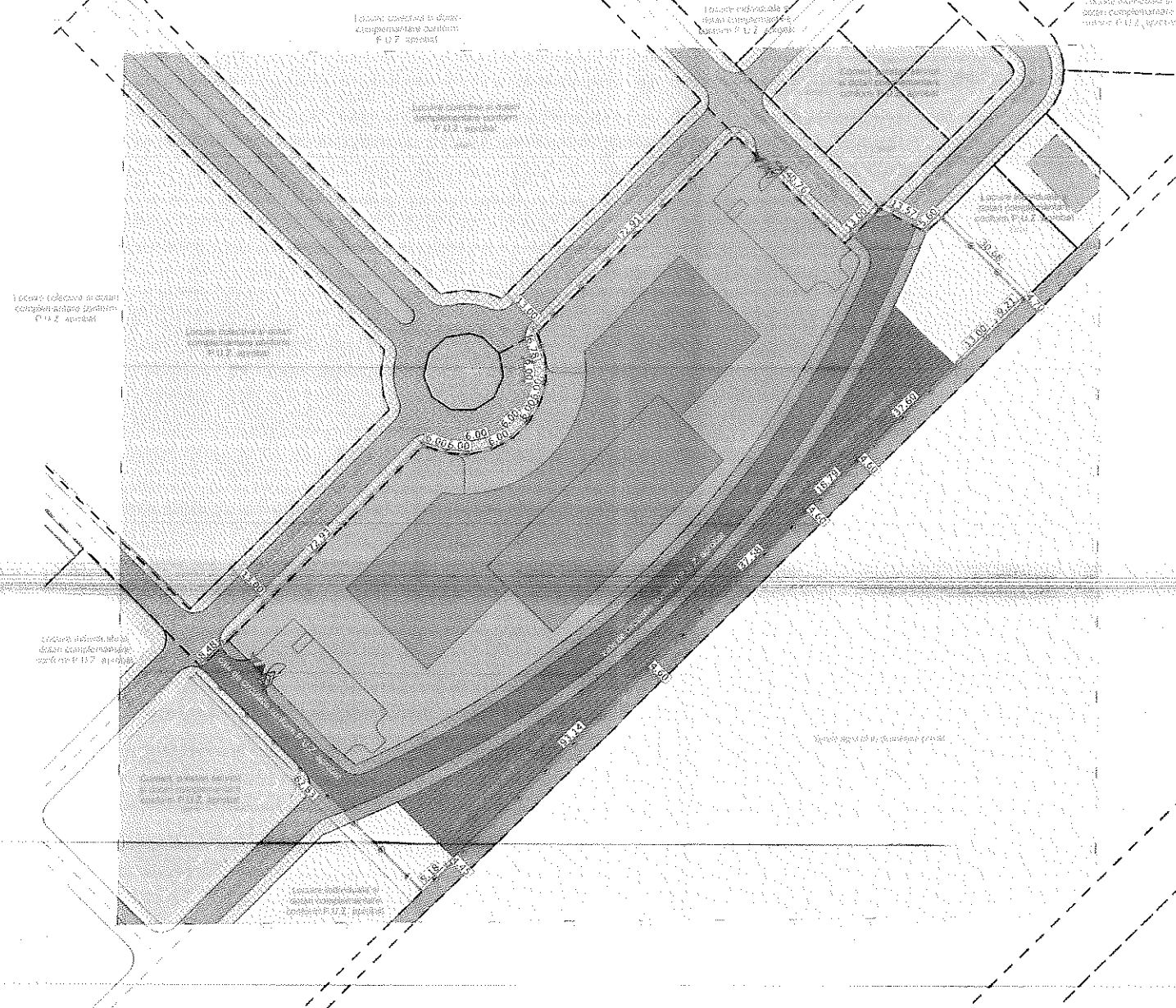
P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175-176, P180-182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA - ZONA 1

ROMANIA
JUDETL Vrancea
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
HOTARAREA NR. 236 DIN
2024

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



SITUATIA EXISTENTA:

1. Edificabil si restrictii:	
2. Circulatia, accesuri si transport in comun:	
	Circulatie carosabila si paraje
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	
Zona cu dotari comerciale, prestari servicii reglementata prin P.U.Z. aprobat	
P.O.T. maxim admisibil propus	66.92 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.15
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	
Zona cu dotari comerciale, prestari servicii reglementata prin P.U.Z. aprobat	
R.H. max. admisibil existent	= Parter
5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita lotului de teren, rezultate in urma actualului studiu urbanistic zonala
	Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - terenuri care a generat P.U.Z. ocupat partial cu functiunea de comerț, prestari servicii si dotari complementare si cu functiunea de locuire individuala, unde se propun reglementari noi pentru functiunea de locuire individuala (L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (18 loturi)), spatiu verzi amenajate (Sp.v. - Parcela 3 (1 lot), repositionare cale de circulatie auto si pietonala)
	Zona terenuri cu functiune de comerț, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zona terenuri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zona terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zona terenuri agricole din domeniul privat
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul privat, conform documentatiei P.U.Z. aprobat
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul privat, conform documentatiei P.U.Z. aprobat
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

SITUATIA TERITORIALA CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

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

SITUATIA TERITORIALA CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA %
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare	960.00mp	5.22%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de comerț, prestari servicii si dotari complementare	10411.00mp	62.01%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de cai de circulatie auto	1944.00mp	11.58%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de cai de circulatie pietonale	1403.00mp	8.36%
Situatia existenta a terenului generator de P.U.Z., portiune de teren cu functiunea de spatii verzi si plantate	2070.00mp	12.33%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuire individuala (L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (18 loturi))	0.00mp	0.00%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantate (Sp.v. - Parcela 3)	0.00mp	0.00%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie auto (Circ.rul. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%
Zona cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie pietonala (Circ.piet. - Parcela 4)	0.00mp	0.00%
TOTAL TERENI GENERATORI DE P.U.Z.	15742.00mp	100.00%

Zona 1
Suprafata teren generator de P.U.Z. = 16 788.00 mp
Suprafata zona studiata = 68 000.00 mp
Zona 2
Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z. = 45 083.00 mp
Suprafata zona studiata = 15 600.00 mp

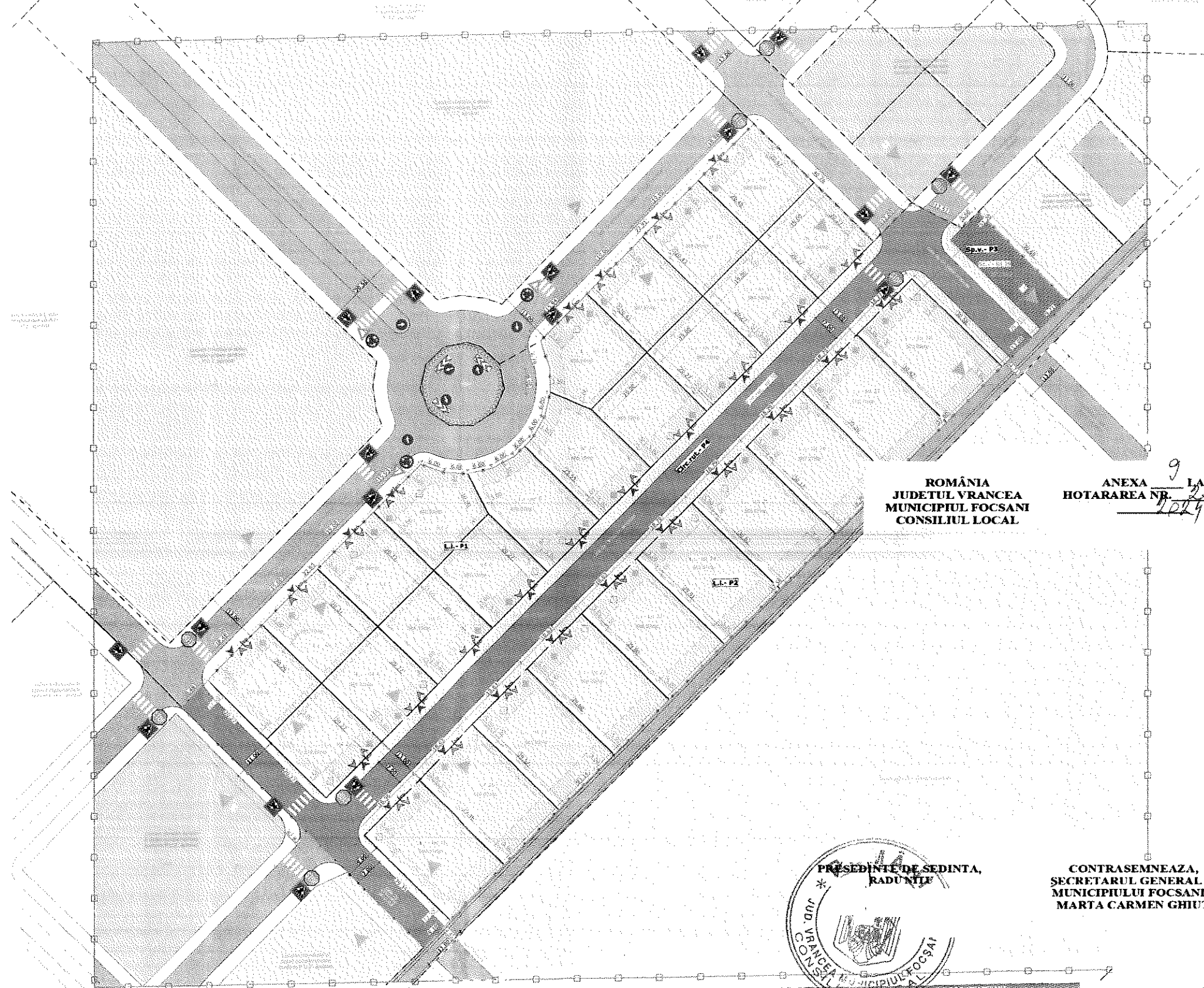
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777
Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU
Proiect Nr.: 781 / 2023



SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu
DESENAT: Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil

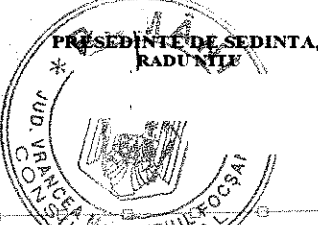
Titlu Proiect: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE
Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA ZONA 1 DE STUDIU

Faza: P.U.Z.
Plansa: U01.0



ROMANIA
 JUDEUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 9 LA
 HOTARAREA NR. 1/2023
 DIN



CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1.1. ZONIFICAREA ZONELOR

Limita aplicabilității cu zone pe care se propune realizarea de construcții și dotări necesare și complementare la ele, conform P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și planșate (Sp.V. - Parcels 1 și 10 loturi).

Limita între linia de perimetru rezultată din noua lotizare și linia de circulație, produsă de proiectul de lotizare, sau planșate, pentru spații verzi, planșate publice ecologice, rețea de salubritate și dotări necesare și complementare.

1.2. CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL

Circulație carosabilă și parcaje
 Circulație pietonală
 Accesuri / leșni auto propuse
 Accesuri pietonale propuse

1.3. INDICATORI URBANISTICI

Zone reglementate pentru locuințe individuale cu suprafață maximă de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 P.U.Z. max. admisibil propus = P-2E
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.30
 Zone reglementate pentru locuințe individuale cu suprafață maximă de 800.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 P.U.Z. max. admisibil propus = P-2E
 C.U.T. maxim admisibil propus = 1.30

1.4. INDICATORI URBANISTICI

Zone reglementate pentru locuințe individuale cu suprafață maximă de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 P.U.Z. max. admisibil propus = P-2E
 H. max. admisibil propus = 12.00m
 Zone reglementate pentru locuințe individuale cu suprafață maximă de 800.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 P.U.Z. max. admisibil propus = P-2E
 H. max. admisibil propus = 12.00m

1.5. FUNCȚIUNILE REGLEMENTATE / CONȚINUTUL DIN ZONA A STUDIULUI ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Limita zonei studiate
 Limita terenului care a generat P.U.Z.
 Limita terenului care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și planșate (Sp.V. - Parcels 1 și 10 loturi).

Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonale
 - parcuri din terenuri care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru spații verzi și planșate (Sp.V. - Parcels 1 și 10 loturi)
 Zone reglementate pentru locuințe individuale cu suprafață maximă de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 Zone reglementate pentru locuințe individuale cu suprafață maximă de 800.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 Zone servituri agricole - arabile din domeniul privat
 Zone servituri destinate circulației auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone servituri destinate circulației auto - drum în exploatare agricolă
 Zone servituri destinate circulației pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone servituri destinate spațiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone servituri propuse și în conformitate cu actuala documentație, posibilă cal de circulație auto și pietonală

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	SITUAȚIA PROPUȘĂ Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Situația existentă a terenului generator de P.U.Z. - porțiune de teren cu funcțiuni de locuințe individuale și dotări complementare	960.00mp	5.73%	0.00mp	0.00%
Situația existentă a terenului generator de P.U.Z. - porțiune de teren cu funcțiuni de servituri agricole și dotări complementare	1544.00mp	62.03%	0.00mp	0.00%
Situația existentă a terenului generator de P.U.Z. - porțiune de teren cu funcțiuni de servituri agricole și dotări complementare	1403.00mp	8.36%	0.00mp	0.00%
Situația existentă a terenului generator de P.U.Z. - porțiune de teren cu funcțiuni de servituri agricole și dotări complementare	2070.00mp	12.33%	0.00mp	0.00%
Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonale	0.00mp	0.00%	12731.72mp	25.84%
Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonale	0.00mp	0.00%	287.23mp	1.71%
Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonale	0.00mp	0.00%	2287.58mp	13.68%
Zone cu funcțiuni propuse prin noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonale	0.00mp	0.00%	1471.47mp	8.77%

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	SITUAȚIA PROPUȘĂ Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zone servituri agricole - arabile din domeniul privat	2966.00mp	13.08%	3275.00mp	5.62%
Zone servituri agricole - arabile din domeniul privat	10450.00mp	18.02%	10450.00mp	18.02%
Zone servituri agricole - arabile din domeniul privat	3257.00mp	3.88%	15984.72mp	25.84%
Zone servituri agricole - arabile din domeniul privat	15479.00mp	26.57%	14783.00mp	25.51%
Zone servituri agricole - arabile din domeniul privat	7795.00mp	13.44%	6906.00mp	11.90%
Zone servituri destinate circulației auto - drum în exploatare agricolă	1169.00mp	2.04%	1169.00mp	2.02%
Zone servituri destinate circulației auto - drum în exploatare agricolă	4984.00mp	8.59%	4647.00mp	8.03%
Zone servituri destinate spațiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	6356.00mp	14.41%	3059.28mp	5.83%
Zone servituri propuse și în conformitate cu actuala documentație, posibilă cal de circulație auto și pietonală	0.00mp	0.00%	616.00mp	1.05%

SOLUȚIE DE LOTIZARE PROPUȘĂ PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL

Suprafața totală a terenului generator de P.U.Z. cu nr. cad. 65563 (zona 1 de studiu) este **16 778.00 mp** și este propusă a fi lotizată în:

- Locuințe individuale P-2E - L.I. - P1 (18 loturi)	S = 376.56 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 1	S = 379.54 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 2	S = 385.71 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 3	S = 385.12 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 4	S = 386.08 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 5	S = 385.12 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 6	S = 400.13 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 7	S = 385.12 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 8	S = 470.07 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 9	S = 466.18 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 10	S = 405.94 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 11	S = 387.97 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 12	S = 385.12 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 13	S = 385.12 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 14	S = 385.97 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 15	S = 385.12 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 16	S = 388.36 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 17	S = 388.52 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 18	S = 385.34 mp
- Locuințe individuale P-2E - L.I. - P2 (10 loturi)	S = 549.51 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 19	S = 549.87 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 20	S = 551.93 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 21	S = 554.00 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 22	S = 556.07 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 23	S = 552.97 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 24	S = 565.07 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 25	S = 567.22 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 26	S = 570.11 mp
Locuința individuală P-2E - L.I. - lot 27	S = 573.09 mp
- Spații verzi amenajați - Sp.V. - lot 28	S = 287.23 mp
- Spații verzi amenajați - Sp.V. - lot 29	S = 2287.58 mp
Circulație auto - Circ.rut - lot 30	S = 1471.47 mp
Circulație pietonală - Circ.rut - lot 30	S = 1471.47 mp

NOTA:

- Nu se permit abateri de la prezenta soluție de lotizare, suprafețele de mai sus pot fi reținute dar cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și rotunjirile permise trebuie să se încadreze în utilizarea de măsură 1.00mp (fie cu plus sau cu minus față de valorile prezentate mai sus).
- Suprafața totală finală a noului bilanț general, rezultată după lotizare, va putea avea abateri, dar doar în procent maxim de 2%, conform Ordin nr. 1207/2009.
- Suprafața terenului generator de P.U.Z. este de **16 778.00 mp** și este propusă a fi lotizată în **16 600.00 mp**.

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani Beneficiar: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU Proiect Nr.: 781 / 2023

SPECIFICAȚIE NUME SEMNATURA

Scara: 1:1500
 Titlu Proiect: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU ZONIFICARE
 Faza: P.U.Z.

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
 PROIECTANT: Arh. Cosmin Nedelcu
 DESEINAT: Teh.P.CAD. Saulea Cosmin Virgil

Data: 2023
 Titlu Planșă: DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ZONA 1 DE STUDIU
 Planșă: UO2.01

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 11 LA
HOTARAREA NR. 216
DIN 2023

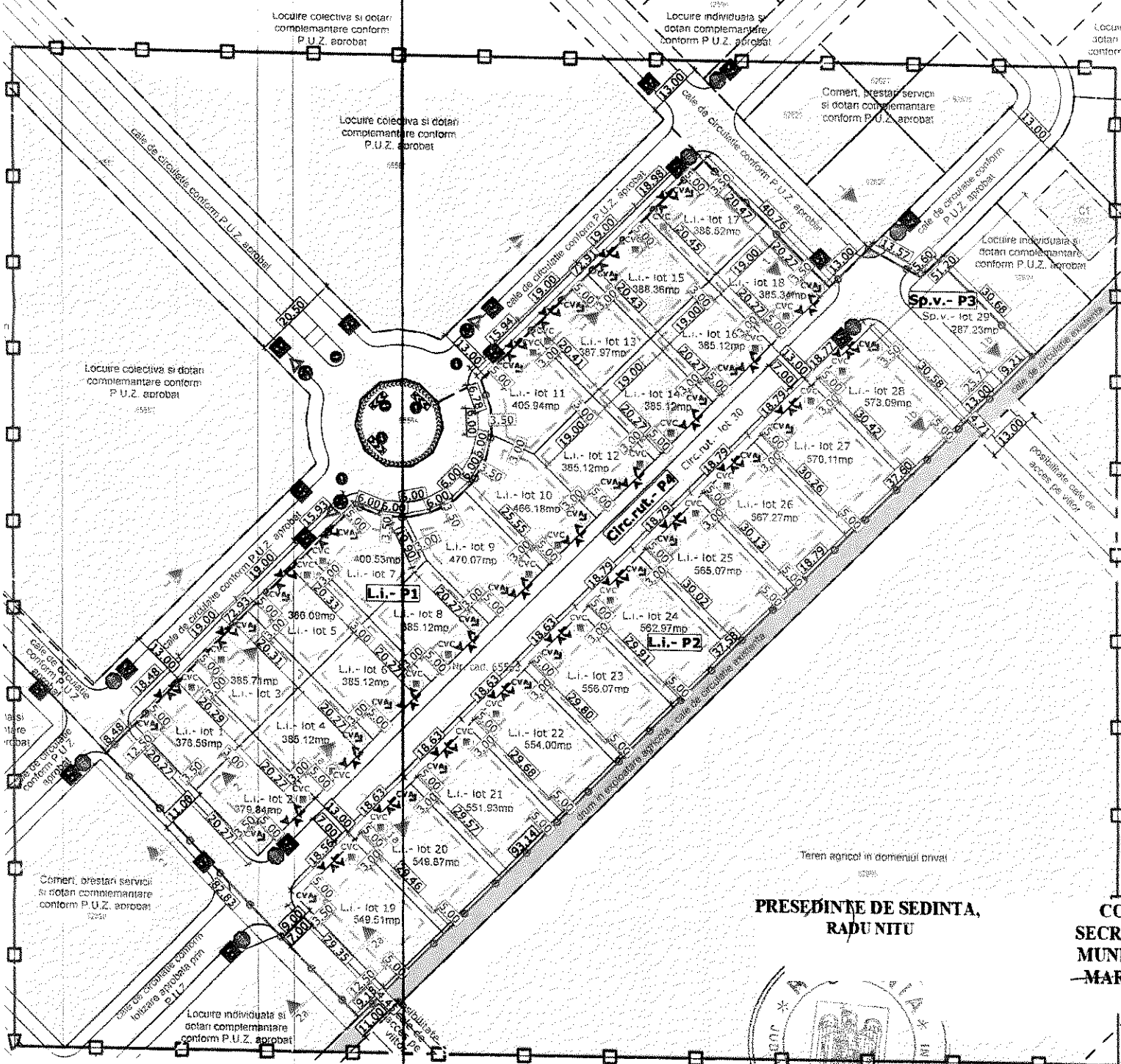


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

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

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR - ZONA 1

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



PRESEDINTE DE SEDINTA,
RADU NITU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
- MARTA CARMEN GHIUTA

LEGENDA

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

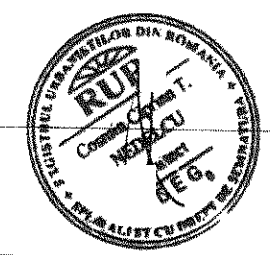
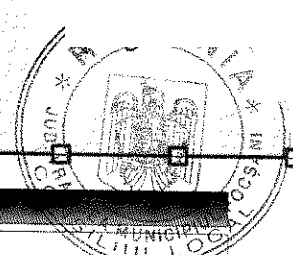
Zona 1	Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 16 788.00 mp
Zona 2	Suprafata zona studiate	= 68 000.00 mp
Zona 3	Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z.	= 45 083.00 mp
Zona 4	Suprafata zona studiate	= 15 600.00 mp

GLOBAL S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/252.777

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil	

Scara:	Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, Judetul Vrancea	Faza: P.U.Z.
Data:	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR ZONA 1 DE STUDIU	Plansa U03.0





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

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

U05.0 ILUSTRARE URBANA - ZONA 1

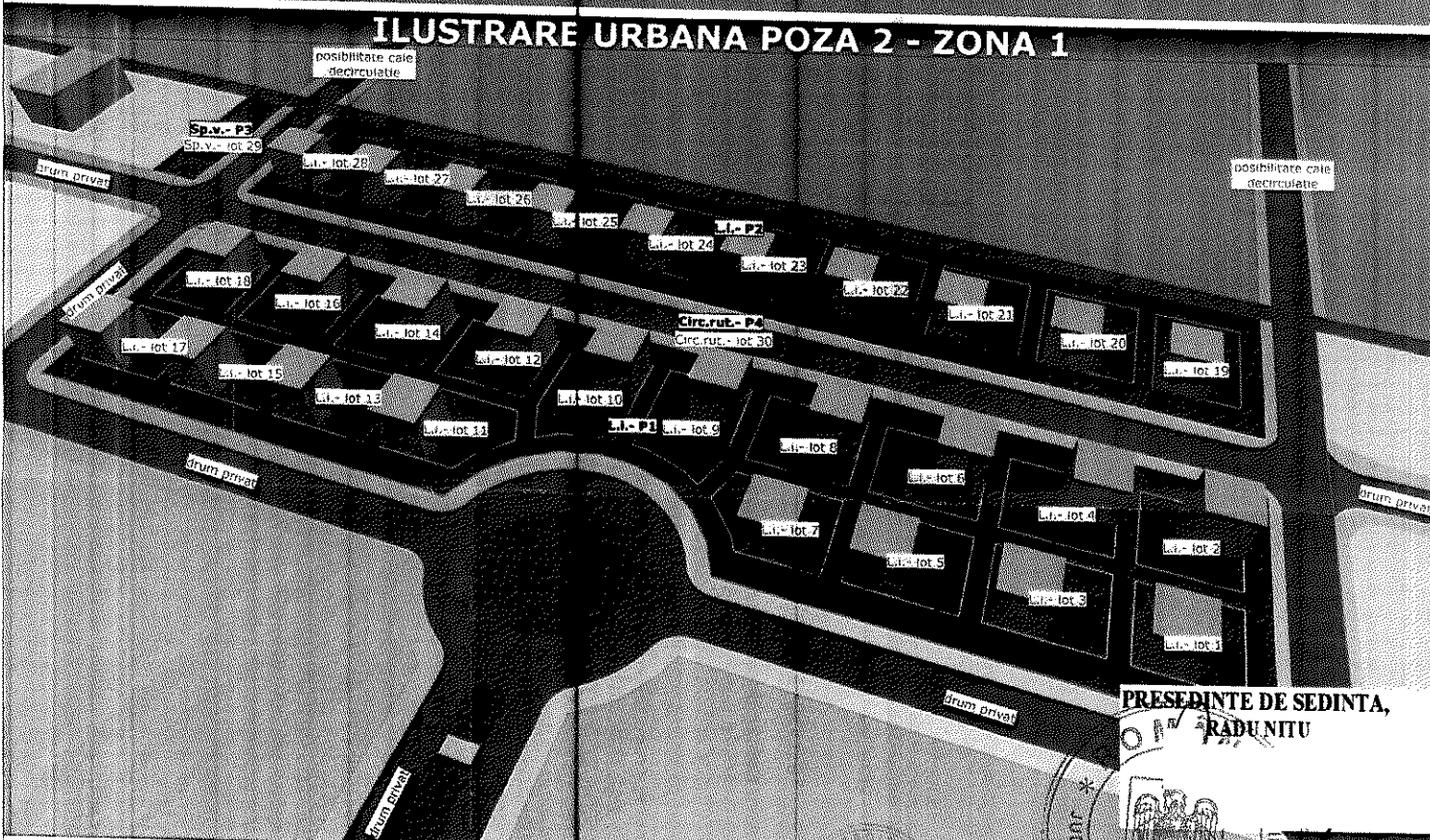
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 13 LA
HOTARAREA NR. 256 DIN
2023

ILUSTRARE URBANA POZA 1 - ZONA 1



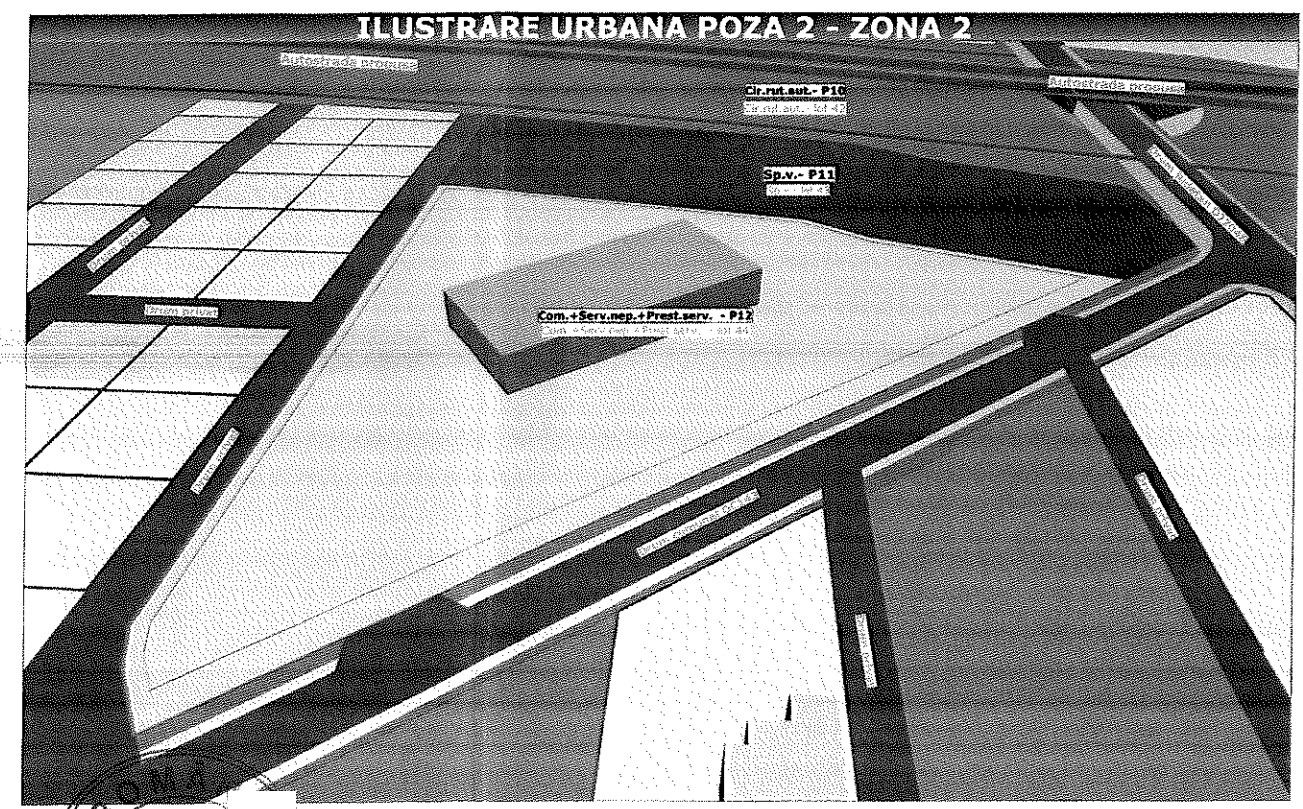
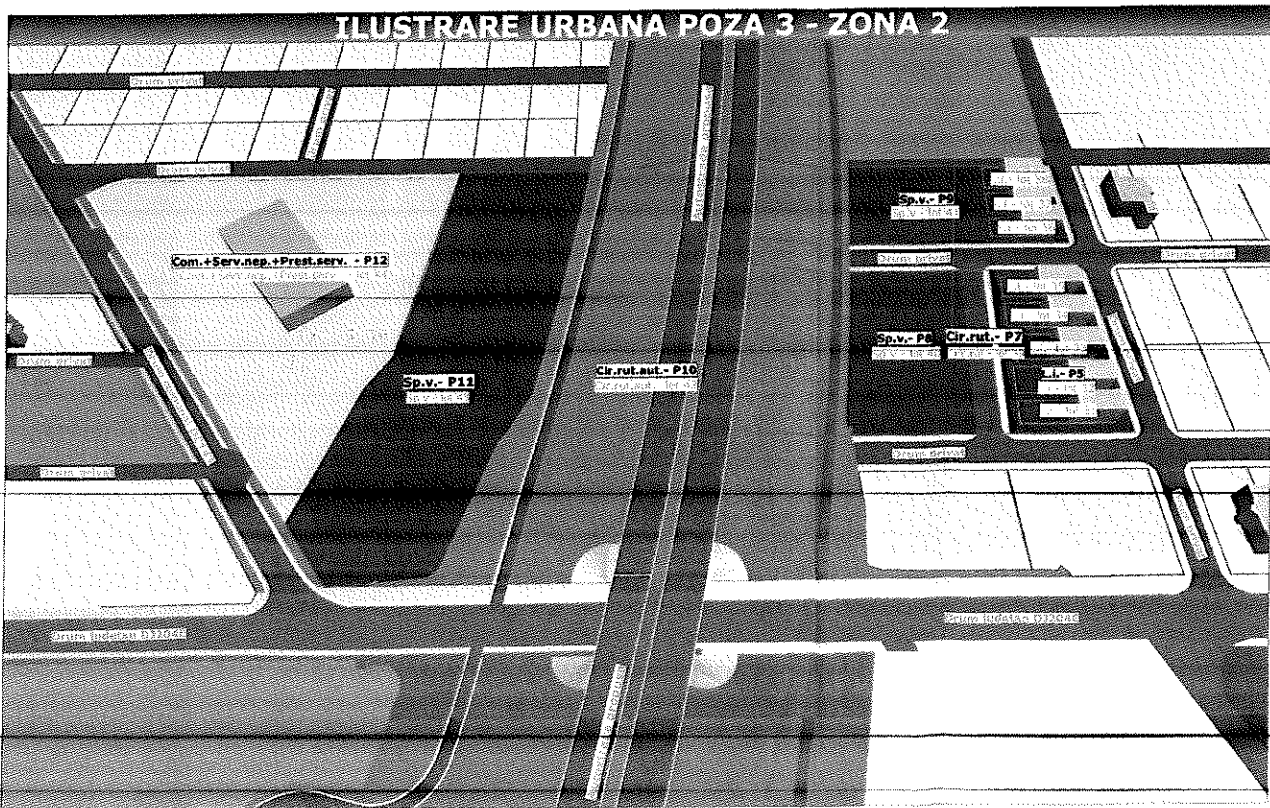
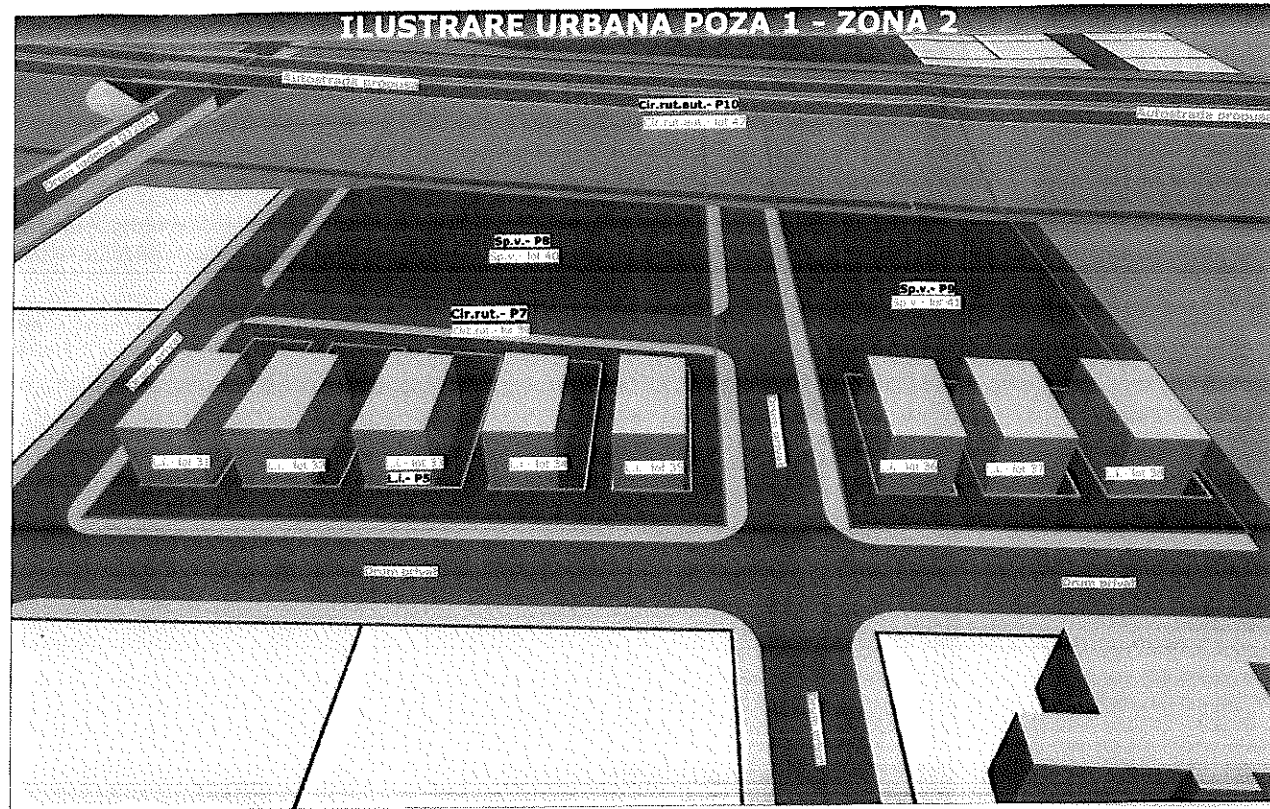
ILUSTRARE URBANA POZA 2 - ZONA 1



PRESEDINTE DE SEDINTA,
M. RADUNITU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Zona 1		Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 16 788.00 mp
Zona 2		Suprafata zona studziata	= 58 000.00 mp
Zona 1		Suprafata terenuri generatoare de P.U.Z.	= 45 083.00 mp
Zona 2		Suprafata zona studziata	= 15 600.00 mp
GLOBAL PROIECT		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani	Beneficiari: GHYKA MIHAEL ALEXANDRU
		C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777	Proiect Nr.: 181 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: Titlu Proiect: - P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, T40, T41, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62399, 61026, 65563, 61025, Judetul Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Faza: P.U.Z.
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Data: Titlu Plansa: ILUSTRARE URBANA ZONA 1 DE STUDIU
			Plansa U05.0



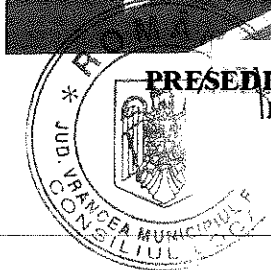
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - Intravilan Municipiul Focsani, 138, 139, 140, 141, P175-178, P180-182 Nr. cad. 65563, Judetul Vrancea

U05.1 ILUSTRARE URBANA - ZONA 2

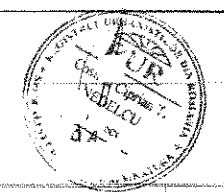
ROMÂNIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 MUNICIPIUL FOCSANI
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 19 LA
 HOTARAREA NR. 256 DIN
2024



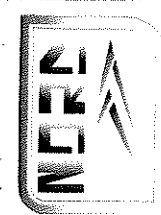
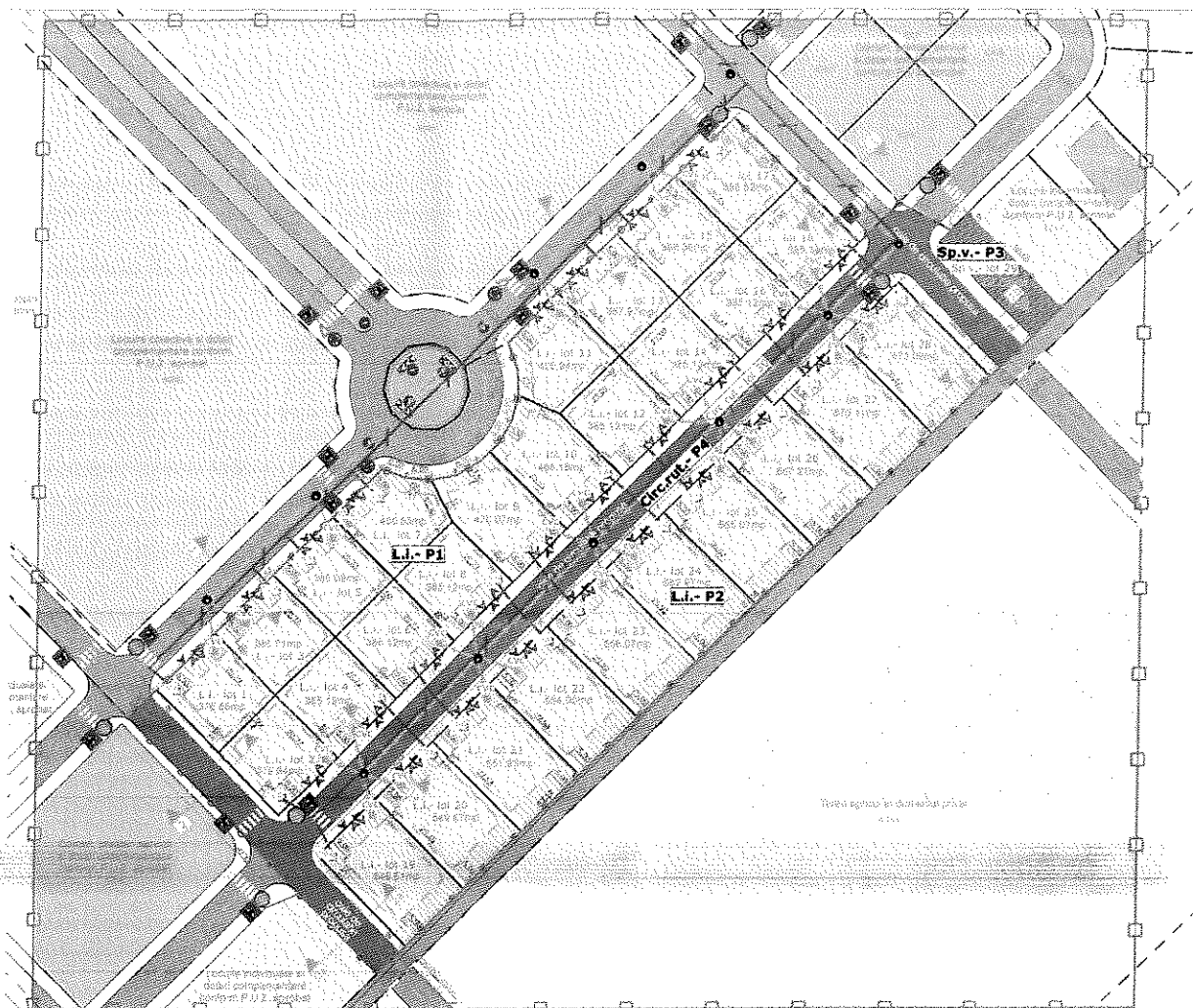
PRESEDINTE DE SEDINTA,
 RADU NITU

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA



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

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar:	GHYKA MIHAIL ALEXANDRU	Proiect Nr.:	781 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	TITLU PROIECT:	Faza:
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE - Intravilan Municipiul Focsani, 138, 139, 140, 141, P175-178, P180-182, P183, P184/1, P184/3, Nr. cad. 62369, 61026, 65563, 61025, Judetul Vrancea	P.U.Z.
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil		Data:	TITLU Plansa:	Plansa
			2023	ILUSTRARE URBANA ZONA 2 DE STUDIU	U05.1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 Intrevedin Municipiul Focsani, 138, 139, P.175-178, P.180
 182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U04.1 REGLEMENTARI EDILITARE - ZONA 1 -

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabilii si restrictii:
 Limita edificabila cu zone pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele edilitare si alea dotari conexe si complementare)
 Zona intra limita de parcare rezervata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajari cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele edilitare si alea dotari conexe si complementare

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:
 Circulatie carosabila si parcaje
 Circulatie pietonala
 Accesuri / leziuri auto propuse
 Accesuri pietonale propuse

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

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:
 Zona reglementata pentru locuiri individuale cu suprafata mai mica de 500.00mp - Parcela 1 (18 loturi)
 R.H.max. admisibil propus = P+2E;
 H.max. admisibil propus = 12.00m;
 Zona reglementata pentru locuiri individuale cu suprafata mai mare de 500.00mp - Parcela 2 (10 loturi)
 R.H.max. admisibil propus = P+2E;
 H.max. admisibil propus = 12.00m;

5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:
 Limita zonei studiate
 Limita terenului care a generat P.U.Z.
 Limita lotului de terenuri, rezultata in urma actualizarii studiului urbanistic zonal
 Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru locuiri individuale (L.I. - Parcela 1 (18 loturi), Parcela 2 (10 loturi))
 Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru spatii verzi si plantatie (Sp.V. - Parcela 3)
 Zone cu functiuni propuse prin noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - portiuni din terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru cai de circulatie (Circ.rut. - Parcela 4)
 Zone terenuri cu functiune de comert, prestari servicii si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone terenuri cu functiune de locuiri individuale si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
 Zone terenuri destinate circulatiei auto conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone terenuri destinate circulatiei auto - drum in exploatare agricola
 Zone terenuri destinate circulatiei pietonale conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone terenuri destinate spatiilor verzi conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
 Zone terenuri propuse a fi corelate pe viitor cu actuala documentatie, posibile cai de circulatie auto si pietonale

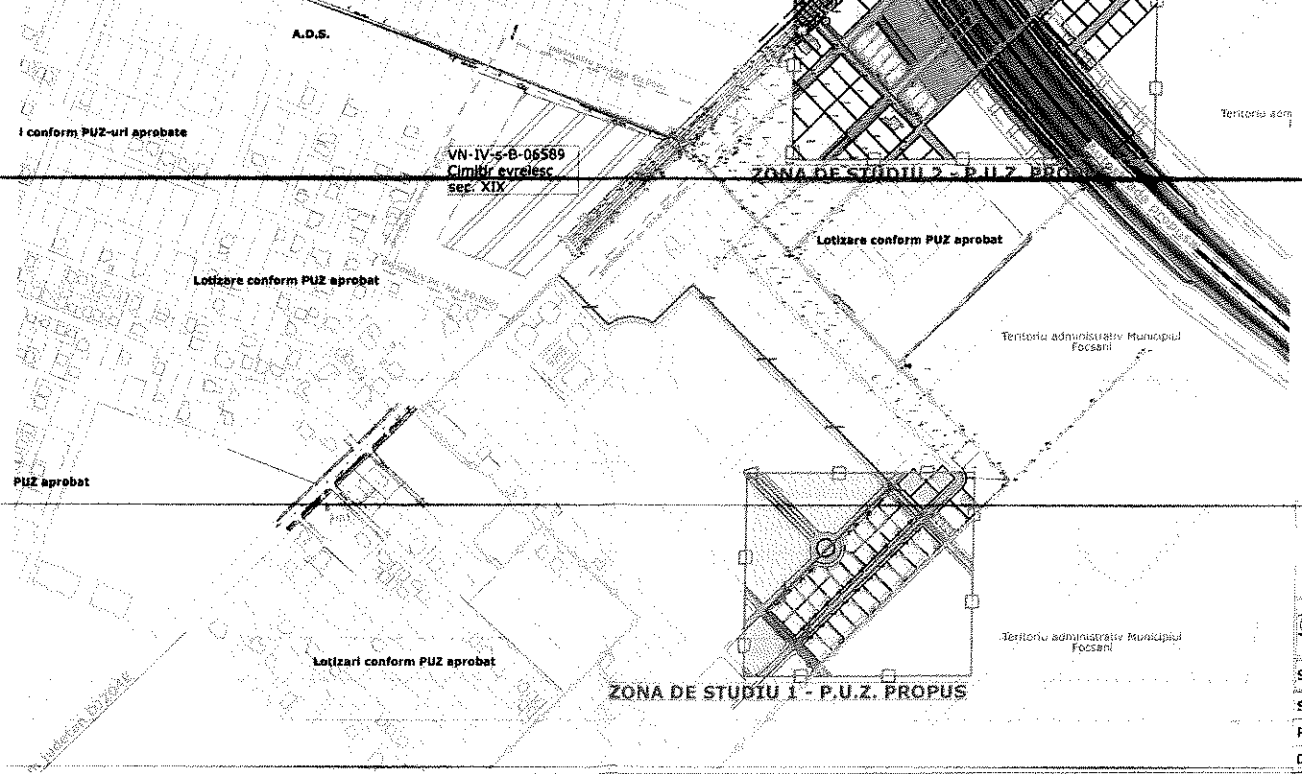
6. Utilitati:
 C.V.A. camin vizitare apometru
 C.V.C. camin vizitare canalizare

LEGENDA- EDILITARE
 Retea de apa potabila stradala existenta DJ 204D, conducta, Dn 250 mm
 Extindere propusa -retea de apa, cond.PEHD,PE100-RC, Dn 110, Pn10bar
 conducte de apa rece - de bransare,cond. PEHD, Dn 20/25mm, Pn 10bar
 C.V.A. Camine de apometru propuse contori cu citire la distanta
 Retea de canalizare stradala existenta in DJ204D-Dn 400 mm
 Retea de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 315mm
 C.V.R. Canin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
 C.V.P. Cumine de vizitare si racord pe canalizarea propusa

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

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani Beneficiari: GHYKA MIHAIL, ALEXANDRU
 C.U.I. - R 16687079, Tel. 0237/232.777
 Proiect Nr: 784/9/2023

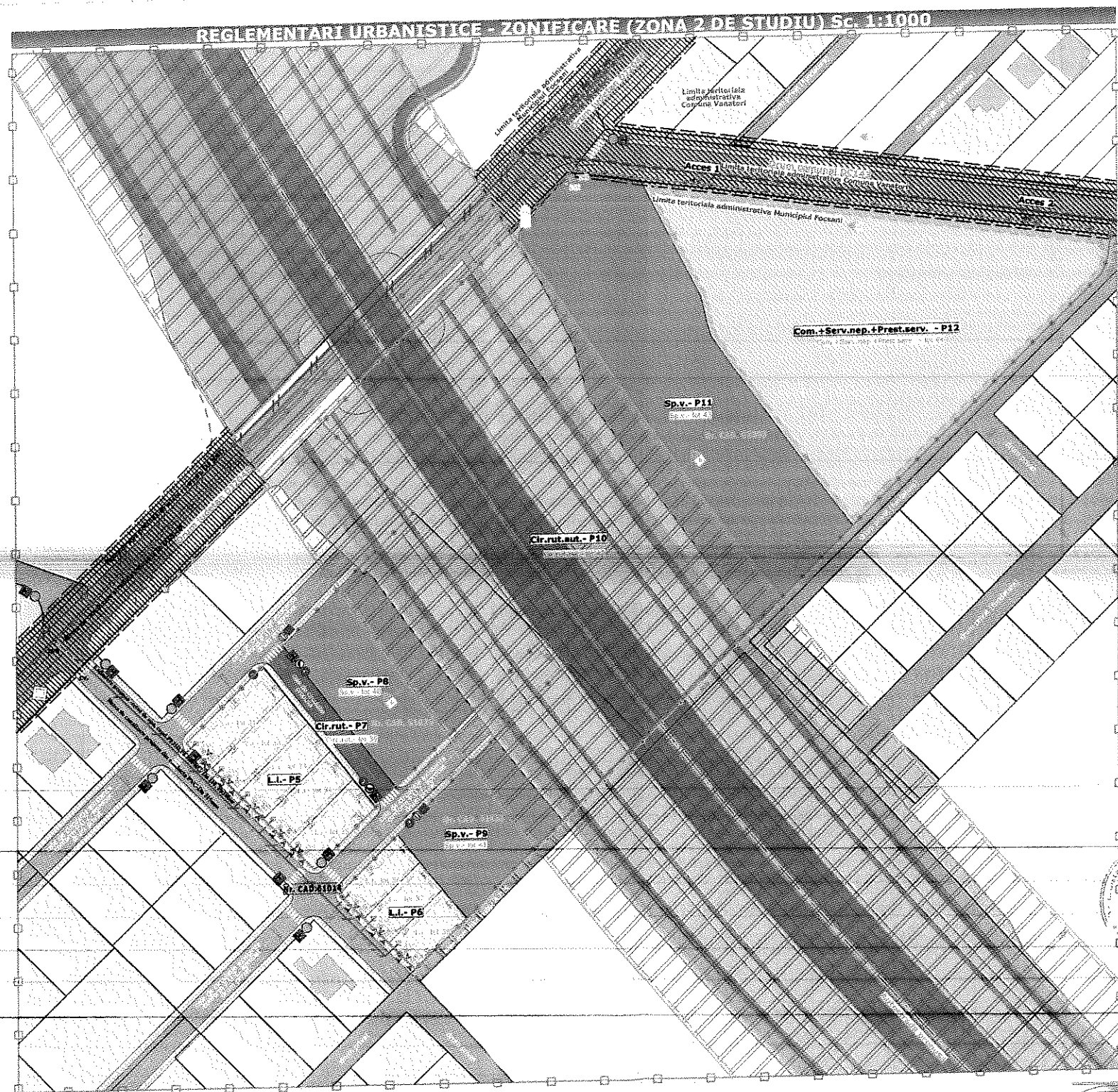
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA Scara: Titlu Proiect: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE
 1:1000
 1:5000
 SEF PROIECT: Arn. Cosmin Nedelcu
 PROIECTAT: s.ing L. Constandache
 DESENAT: s.ing L. Constandache
 Data: Titlu Plan: P.U.Z.
 2023 PLAN REGLEMENTARI - RELETE EDILITARE ZONA 1 DE STUDIU U04.1



ANEXA 15 IA
 HOTARAREA NR. 286 DIN
 10/24



CONTRASEMNEAZA,
 SECRETARUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI FOCSANI
 MARTA CARMEN GHIUTA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 Intravilan Municipiul Focsani, T36, T39, P175-176, P160, 182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

U04.2 REGLEMENTARI EDILITARE - ZONA 2 -

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Edificii si structuri:

- Linia edificatiilor cu zona pe care se propune realizarea de constructii si dotari conexe si complementare la ele (coșabii, alei, trotuare, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, rețele scolare si de gaze conexe si complementare)
- Linia limitelor de terenuri rezervate din noua lotizare si linia parcuri ecologici, spatii verzi, platforme publice ecologice, rețele scolare si ale dotari conexe si complementare

Aliniament cu zona de restrictii de constructii, retragere de 50.00m fata de marginea proiectata a noii autostrazi propuse de realizat

Aliniament cu zona de restrictii de constructii, retragere de 12.00m fata de axul drumului județean DJ145

Aliniament cu zona de restrictii de constructii, retragere de 10.00m fata de axul drumului comunal DC145

Circulații, accesuri și transport în comun:

- Circulația carosabilă și parcaje
- Circulația pietonală
- Accesuri / lesuri auto propuse
- Accesuri pietonale propuse

Indicatori de urbanism:

Zona reprezentată este o zonă individuală cu suprafața maximă de 200.00mp - Parcela 8 (15 loturi), Parcela 9 (15 loturi)

P.O.T. maxim admisibil propus = 40.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 12.00 %
 Zona mixta rezervație pentru comunități nepoluante și prestări servicii - Parcela 12
 P.O.T. maxim admisibil propus = 12.00 %
 C.U.T. maxim admisibil propus = 8.00 %

Regim de înălțime maxim admisibil și înălțime maximă admisibilă:

Zona reprezentată pentru locuințe individuale cu suprafața maximă de 200.00mp - Parcela 8 (15 loturi), Parcela 9 (15 loturi)

R.H. max. admisibilă propus = 12.00m
 R.H. max. admisibilă propus = 12.00m
 Zona mixta rezervație pentru comunități nepoluante și prestări servicii - Parcela 12
 R.H. max. admisibilă propus = 12.00m
 R.H. max. admisibilă propus = 12.00m

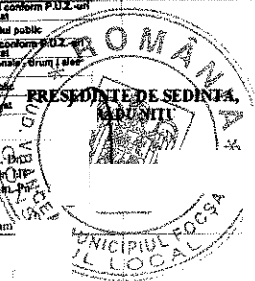
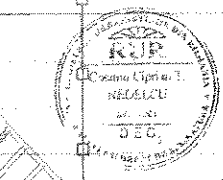
Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificarea funcțională:

- Linia teritoriului administrativ Municipiul Focsani - Comuna Vanatori
- Linia zonei studiate
- Linia terenurilor care au generat P.U.Z.
- Linia terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 36 / 2009
- Linia loturilor de terenuri, rezultate în urma actualizării studiului urbanistic
- Parcela din zona mixta, cu funcțiunile propuse prin noile reglementari din actuala documentație de urbanism (P.U.Z. unde se propun reglementari pentru dotari conexe și complementare la ele (coșabii, alei, trotuare, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, rețele scolare si de gaze conexe si complementare) - Parcela 8 (15 loturi), Parcela 9 (15 loturi)
- Parcela din zona mixta, cu funcțiunile propuse prin noile reglementari din actuala documentație de urbanism (P.U.Z. unde se propun reglementari pentru dotari conexe și complementare la ele (coșabii, alei, trotuare, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, rețele scolare si de gaze conexe si complementare) - Parcela 12
- Zona cu funcțiunile propuse prin noile reglementari din actuala documentație de urbanism (P.U.Z. unde se propun reglementari pentru dotari conexe și complementare la ele (coșabii, alei, trotuare, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, rețele scolare si de gaze conexe si complementare) - Parcela 8 (15 loturi), Parcela 9 (15 loturi)
- Zona cu funcțiunile propuse prin noile reglementari din actuala documentație de urbanism (P.U.Z. unde se propun reglementari pentru dotari conexe și complementare la ele (coșabii, alei, trotuare, parcuri, spatii verzi, platforme publice ecologice, rețele scolare si de gaze conexe si complementare) - Parcela 12
- Zona mixta rezervație pentru comunități nepoluante și prestări servicii - Parcela 12
- Zona terenuri și clădiri cu funcțiunile destinate locuințelor individuale (lotizare conform P.U.Z. - urii aprobate sau în curs de desfasurare) - terenuri rezervate
- Zona terenuri agricole - domeniul privat
- Zona terenuri destinate circulației carosabile (parcaje din zona studiată - Drum județean DJ145 și drum comunal DC145) - domeniul public
- Zona terenuri destinate circulației carosabile (parcaje conform P.U.Z. - urii aprobate sau în curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zona terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public
- Zona terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum și alei
- Zona terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - drum și alei
- Zona terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public
- Zona terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public

LEGENDA - EDILITARE

- Rețea de apă potabilă strădată existentă DJ 204D, conductă BPC
- Extindere propusă - rețea de apă, cond. PEHD, PE100-RC, L.P.H.P.
- Conducte de apă rece - de bransare, cond. PEID, Dn 20/25mm, P.P.
- C.V.A. - Canine de apometru propuse (contori cu citire la distanță)
- Rețea de canalizare strădată existentă în DJ204D-Dn 400 mm
- Rețea de canalizare propusă din conductă PVC-Dn 315mm
- C.V.R. - Canine de racord la canalizarea strădată existentă în zona
- C.V.P. - Canine de vizitare și racord pe canalizarea propusă

ANEXA 16 LA HOTARAREA NR. 236 DIN 2024



CONTRASEMNEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI MARTA CARMEN GHIUTA

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

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

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
 C.U.I. - R 1666709, Tel. 0237/232.777

Beneficiari: GHYKA MIHAIL ALEXANDRU

Proiect Nr.: 781 / 2023

SPECIFICATIE NUNE SEMNATURA

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
 PROIECTAT: s.ing. L. Constandache
 DESENAT: s.ing. L. Constandache

Scara: Titlu Proiect: P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII NEPOLUANTE Intravilan Municipiul Focsani, T36, T39, T40, T41, P175-176, P160, 182, Nr. cad. 65563, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

Data: 2023

Planşa: PLAN REGLEMENTARI - REȚELE EDILITARE ZONA 2 DE STUDIU U04.2