



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 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. 51200/24.05.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 57441/13.06.2024, precum și raportul Direcția arhitect șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 57449/13.06.2024;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 57391/13.06.2024;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022» a domnului Petrea Cristinel, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 92027/15.09.2023 și adresa de completare înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 48550/16.05.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 2 din 04.06.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 555 din 13.06.2023;

- 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. 51200/24.05.2024 privind documentația: «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T.197, P.10875, teren identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață de 514 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 teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă) nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări Urbanistice – Zonicare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), nr. 10 (Circulația Terenurilor) și nr. 11 (Reglementări – Rețele Edilitare), care fac parte integrantă, 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.

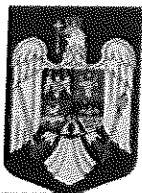
Art.4. Înainte de autorizarea lucrărilor reglementate prin documentația de urbanism PUZ «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», beneficiarul va proceda la executarea lucrărilor de deviere a canalului termic secundar din imediata apropiere a P.T. 39 ce traversează terenul identificat cu numărul cadastral 60544, conform aviz Enet nr. 4085/13.05.2024 și a declarației notariale autentificate cu nr. 710/26 septembrie 2023, sarcină ce va fi notată în cartea funciară 60544, până la îndeplinirea condițiilor.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei nr. 2 (Plan de Acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrarea în zonă) nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice – Zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – Mobilare Urbană), nr. 9 (Reglementări Urbanistice – Ilustrare Urbană), nr. 10 (Circulația Terenurilor) și nr. 11 (Reglementări Urbanistice – Rețele Edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală domnului Petrea Cristinel, 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. 258 DIN
2024



Nr. 51200/ 24.05.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

**"Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R, cu
menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022"**
Municipiul Focșani, bd-ul. Brăilei, T. 197, P. 10875,
identificat cu numărul cadastral 60544, în suprafață totală 514 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R", pe terenul identificat cu numărul cadastral 60544, tarla 197, parcela 10875, în suprafață de 514 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. 647 din 07.06.2022, cu scopul "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R", 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. 2 din 01.03.2023.

Pentru a se continua lucrarea a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 555 din 13.06.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R", cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022.

~~Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 88604/05.09.2022 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. 62357/19.06.2023. 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. 90189/08.09.2022 și nr. 64779/26.06.2023. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 09.09.2022 – 10.10.2022 (model panou 1) și 27.06.2023 – 27.07.2023 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele nunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.~~

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile



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



pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 06.09.2022 (model 1) și 19.06.2023 (model 2) iar perioada afișării a fost 06.09.2022 – 30.09.2022 (panou 1) și 19.06.2023 – 13.07.2023 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 09.09.2022 – 24.05.2024, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "Elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective P+2E+3R". Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresele nr. 96975/27.09.2022 și 97037/27.09.2022 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate transmite Direcției arhitect șef prin adresa nr. 103087, condițiile obligatorii formulate și comunicate beneficiarului în adresa nr. 115239/08.11.2022, cu privire la faptul că terenul ce face obiectul PUZ -ului este străbătut de rețele tehnico – edilitare, sens în care se va avea în vedere relocarea acestora (motivată de faptul că proprietarul fondului învecinat a acționat în instanță Primăria municipiului Focșani). De asemenea, au fost înregistrate la Primăria municipiului Focșani, obiecțiuni, conform adreselor cu nr. 70282 din 11.07.2023, 71719/14.07.2023 și 70304/11.07.2023, venite din partea cetățenilor domiciliați în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal. Conform Ordinului (MDRAP) nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, elaboratorul documentației PUZ, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr.76672/31.07.2023 a transmis justificarea soluției urbanistice prezentate.

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

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

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

PRIMAR,

Cristi Valentin Misăila

SECRETAR GENERAL,

Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,

George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,

Ramona Ivan

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
RADU NIȘU**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**



B-dul Dimitrie Cantemir nr. 18bis, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **787 / 2023**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **PETREA CRISTINEL**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categoriile de costuri

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

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

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



C. Defalcarea costurilor**CATEGORII DE COSTURI**

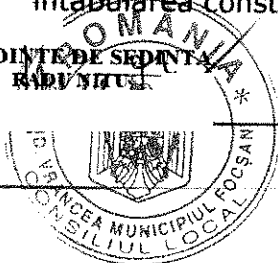
C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul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

D. Etapizarea realizarii investitiilor

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

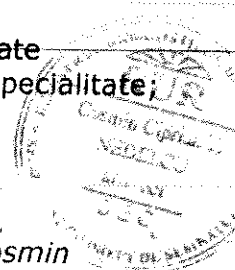
- intocmirea si aprobarea P.U.Z.
- ~~obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate~~
- bransarea la retelele edilitare stradale in baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea accesului auto si pietonal;
- realizarea investitiilor preconizate si finalizarea prin receptii;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

PRESEDINTE DE SEDINTA
MAY 2018



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin



REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022

Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitare 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 terenurile care fac 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 G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor,

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

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

- P.U.Z. - "CONSTRUIRE CABINET MEDICAL ŞI LOCUINŢĂ DE SERVICIU P+1", ADRESA: STR. CONSTITUTIEI NR. 8A - APROBAT PRIN H.C.L. NR. 115 din 28.02.2019 - BENEFICIAR: CONSTANTIN ELENA CARMEN

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

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

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

- functiunea principala a zonei studiate din prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi considerata cea prezenta in momentul de fata si anume, zone predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva cu sau fara spatii comerciale si prestari servicii la parter, marginita de cai de circulatie auto, cai de circulatie pietonale si spatii verzi. In zona studiata se afla si alte functiuni urbane, precum locuire individuala sau servicii de sanatate publica (cabinet uman privat, functiune reglementata si aprobata prin P.U.Z.),,



sau cladiri detinute de companiile de utilitati publice, dar acestea sunt in procent mic.

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

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

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

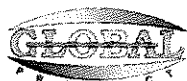
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva cu sau fara spatii comerciale si prestari servicii la parter, alei carosabile, alei pietonale si spatii verzi.

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



Raportul mediu natural-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 menajer.

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 menajer 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 prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea temporara a reziduurilor de tip industrial, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonale 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, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

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

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

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

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile functiuni propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U02.0-Reglementari urbanistice-Zonificare.

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

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 555 din 13.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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



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

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

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

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

2.4.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin avizele obținute conform Certificatului de Urbanism și conform prescripțiilor din R.L.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex. linia clădirii, linia gardului, a lotului).

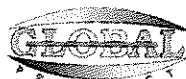
Regimul de aliniere este considerat ca linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri și 0.60m pe laturile fără goluri), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și în același timp se vor respecta și considera, după caz, studii de insorire.

Autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări aduse la P.U.Z. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

2.4.4. Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul



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

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

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

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

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

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

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

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

2.7.1. Parcelarea

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

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invellitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si



arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv), va respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

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

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

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

2.8.3. Imprejmuiri

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

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

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

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

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

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

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



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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei este de locuire în sistem colectiv cu sau fără spații comerciale și prestări servicii la parter.

Terenul generator de P.U.Z. se încadrează în tiparul zonei studiate, iar noua funcțiune propusă de reglementat este compatibilă cu restul zonei studiate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune teren și construcții destinate locuințelor colective, cu regimul maxim de înălțime P+2E+3R;

- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Sistemă verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - d) Amenajare de alei carosabile și spații de parcare supraterane și subterane;
 - e) Amenajare acces stradal auto și pietonal;
 - f) Amenajare de rețele și echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunile stabilite pentru zona respectivă;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor;



• Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

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

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

Conform datelor puse la dispozitie de catre O.C.P.I., respectiv extras de carte funciara nr. 56530 din 25.05.2023, rezulta ca terenul generator de P.U.Z. are suprafata receptionata si intabulata la O.C.P.I. de 514.00mp iar in acte suprafata a fost de 525.00mp.



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

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia, este reprezentata de un drum din domeniul, fundatura, care face legatura pe latura de sud cu strada Constitutiei. Din acest drum se face legatura cu restul municipiului Focsani si toate zonele de importanta ale acestuia.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se propune a fi realizat pe latura de sud a terenului, iar dimensionarea si modul de accedea vor fi reglementate conform R.L.U. P.U.G. Focsani si O.G. 43/1997.

In imediata apropiere a terenului generator de P.U.Z. nu exista nici un circuit de transport in comun, iar cel mai apropiat se afla pe bulevardul Brailei, pe partea de nord a zonei studiate.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea vor respecta prescriptiile de normare din H.C.L. 345/2019 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/1997.

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

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

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

Indicatori urbanistici propusi:

R.H.max. admisibil propus	= P+2E+3R;
H.max. admisibil propus	= 14.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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



ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

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

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

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. va fi racordate la strada Constitutiei prin-un drum public (fundatura). Acest drum va asigura atat circulatia auto cat si pietonala.

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

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noile functiuni propuse de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

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

Canalizarea apelor uzate menajere

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

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Alimentarea cu gaze naturale

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

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

Alimentarea cu energie electrica

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

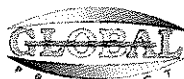
Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

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

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si



executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Terenul generator de P.U.Z. este traversat de o retea de termoficare care este propusa a fi deviata la marginea terenului, pe domeniul public si de o retea de alimentare cu apa potabila care va ramane pe pozitie

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani.

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

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

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul de la sud (fundatura).

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

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.96

- 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

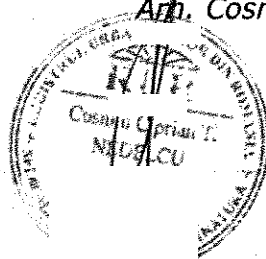


autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

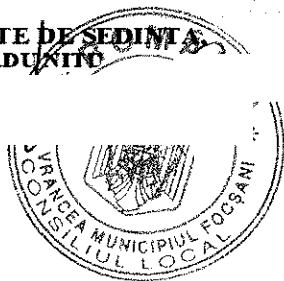
4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).

Intocmit,

Am. Cosmin Nedelcu



**PRESEDINTE DE SEDINTA
RADU NITO**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN CHIUTA**



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

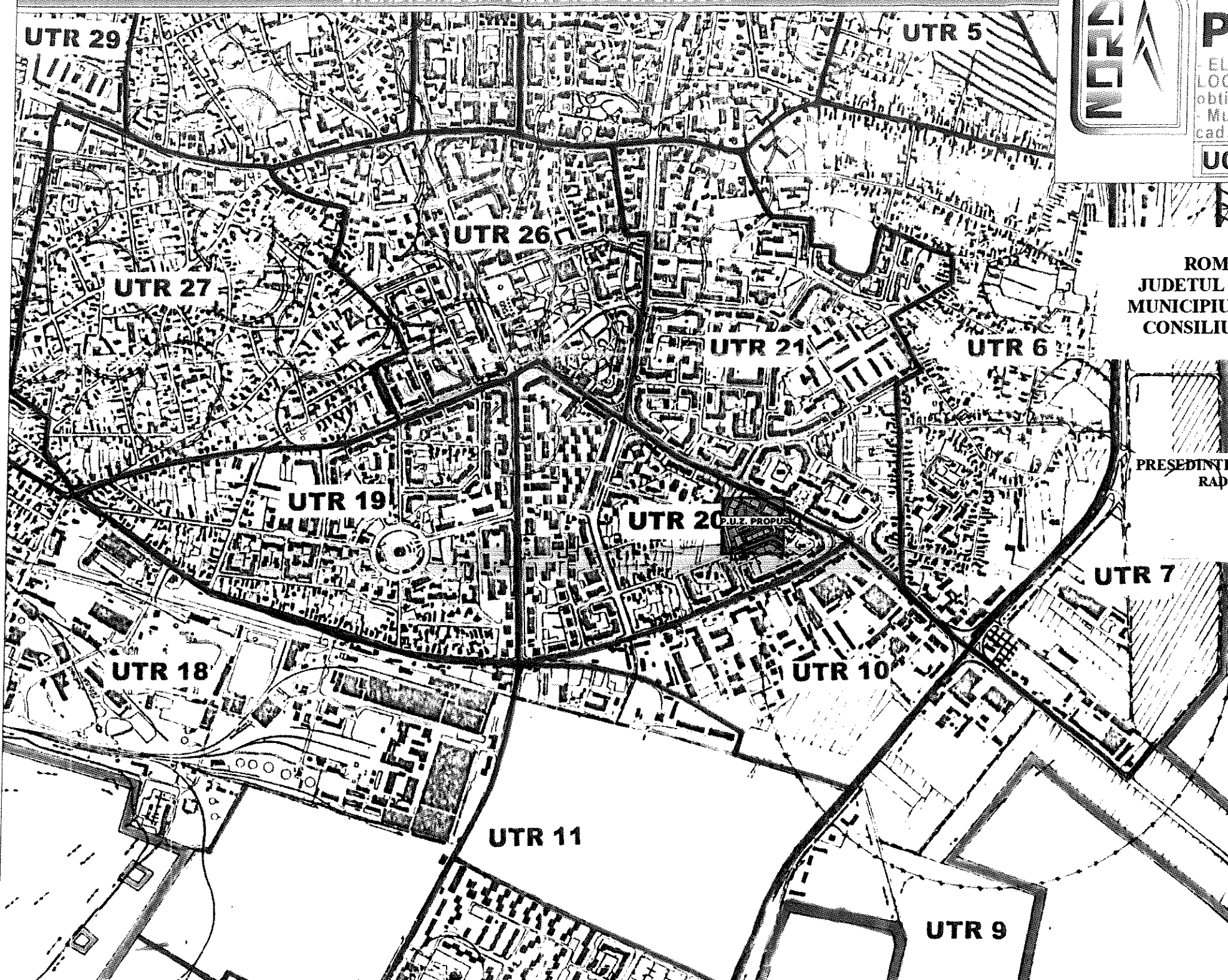
INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:10000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN TERITORIU



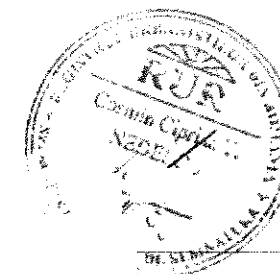
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA ⁴ LA
HOTARAREA NR. 258 DIN
10/24

PRESEDINTE DE SEDINTA
RADU NIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z. S = 18750.00 mp
SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

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

Beneficiari: **PETREA CRISTINEL** Proiect Nr.: 787 / 2023

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

Scara: 1:10000
Data: 2023
Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 - Municipiul Focsani, Strada Brailei, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), judetul Vrancea
Titlu Plansa: **INCADRARE IN TERITORIU**

Faza: P.U.Z.
Plansa
U00.0



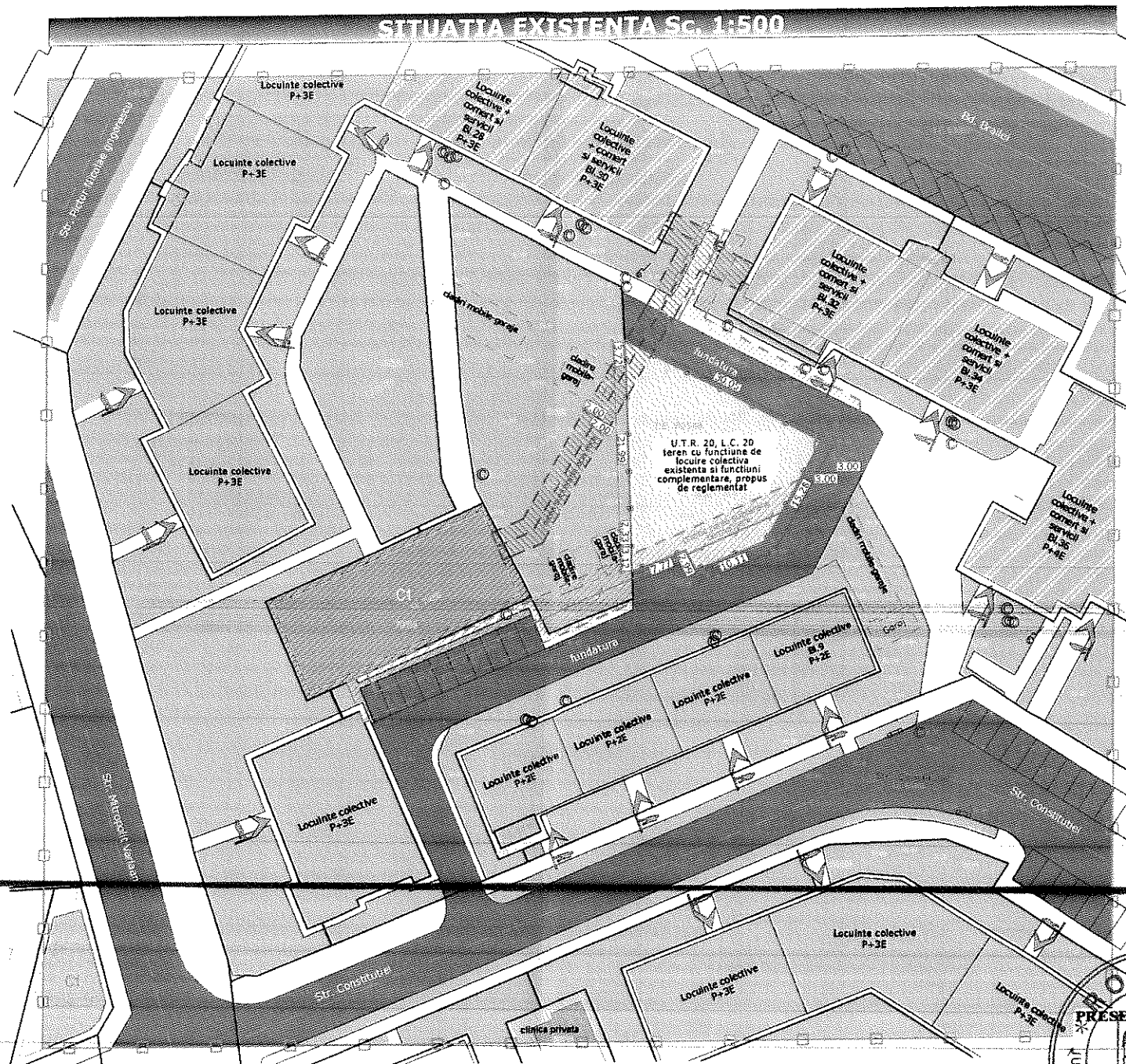
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 Municipiul Focsani, Strada Brailei, 119 P.10875 Nr. cad. 60544 (intravilan), Judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

ROMANIA
JUDETEL Vrancea
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 6 LA
HOTARAREA NR. 258
2024 DIN



SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil:	
	Rețea subterană de termoficare cu restricții de construire 3.00m față de conductă
	Rețea subterană de apă rece cu restricții de construire 2.00m față de conductă
2. Circulații și accesuri:	
	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
	P.O.T. maxim admisibil - 20.00%
	C.U.T. maxim admisibil - 0.80
4. Regim de înălțime:	
	R.H.max. admisibil = P+3E
	H.max. admisibil =
5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune reglementarea terenului generat de P.U.Z., care conform PUG Focsani, să aște în UTR20, LC20, în zona cu locuințe colective existente cu funcțiuni complementare, la care se propun să se reglemente noi indicatori urbanistici pentru zona cu funcțiunea de locuire colectiva cu regim de înălțime P+2E+3R și dotări conexe și complementare
	Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
	Zona terenuri / clădiri destinate locuințelor colective
	Zona terenuri / clădiri proprietăți private - locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+10E
	Zona terenuri / clădiri proprietăți private - prestări servicii, sănătatea populației
	Zona terenuri / clădiri furnizori de utilități publice
	Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
	Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

ROMANIA
JUDETEL Vrancea
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL
PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARTA CARMEN GHIUTA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
	158.00 mp	0.84%
	514.00 mp	2.74%
	2945.90 mp	15.71%
	1519.70 mp	8.11%
	62.00 mp	0.33%
	464.50 mp	2.48%
	3607.50 mp	19.24%
	3490.20 mp	18.61%
	5988.20 mp	31.94%
TOTAL ZONA STUDIATA	18760.00 mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
	514.00 mp	100.00%
	0.00 mp	0.00%
	0.00 mp	0.00%
	0.00 mp	0.00%
	0.00 mp	0.00%
	31400 mp	100.00%

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z.	S = 18760.00 mp	Beneficiari:	PETREA CRISTINEL	Proiect Nr.:	787 / 2023
SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	S = 514.00 mp				
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 Municipiul Focsani, Strada Brailei, 119, P.10875, Nr. cad. 60544 (intravilan), Judetul Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Titlu Plansa:	SITUATIA EXISTENTA
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2023		Plansa U01.0

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

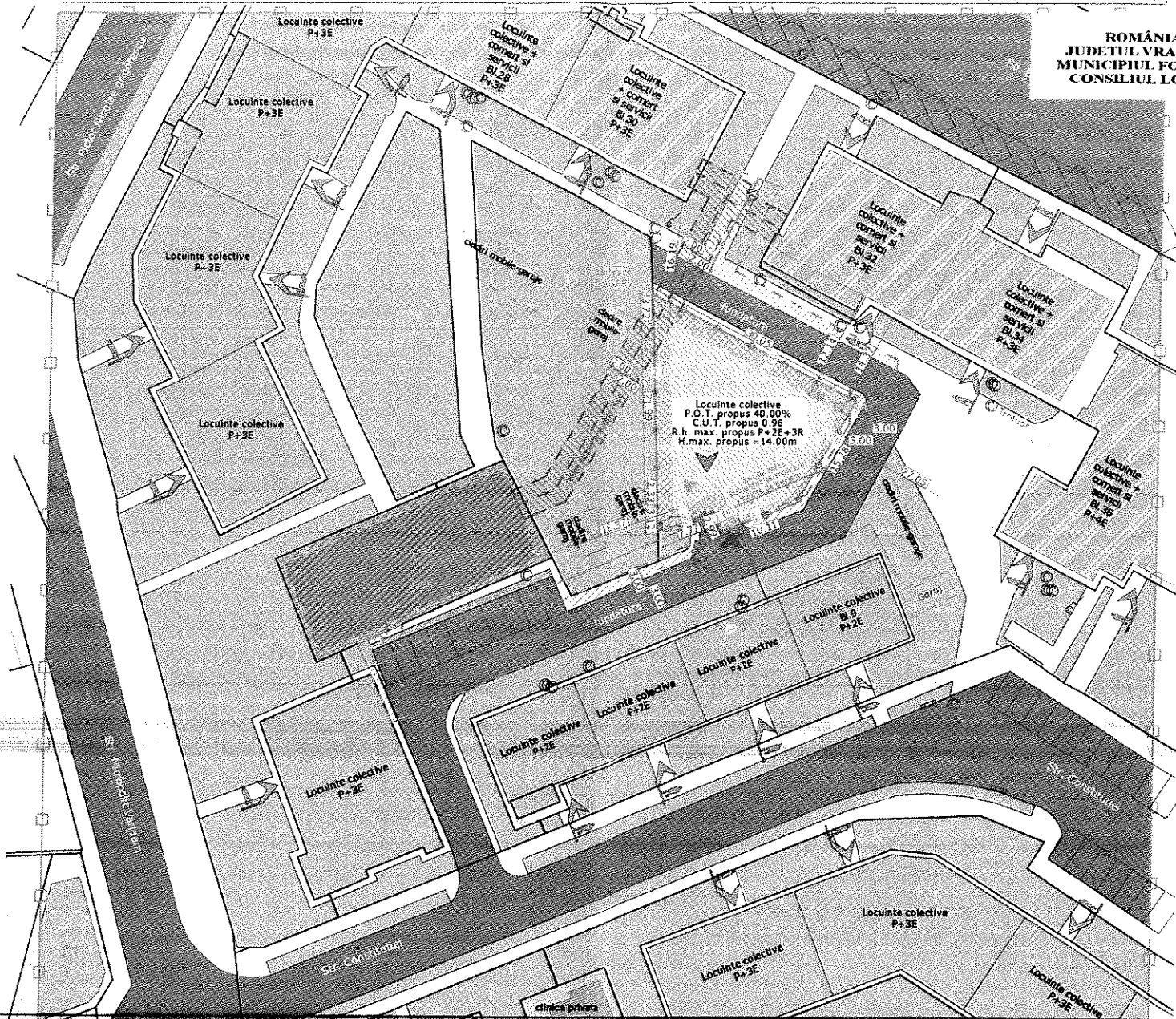
ANEXA 7 LA
HOTARAREA NR. 258
DIN
2024



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE
LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu menținerea avizelor
obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022
Municipiul Focsani, Strada Brașilui, 1197 P10875 Nr.
cad. 60544 (Intrevian), Județul Vrancea

U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE -
ZONIFICARE



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:

Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma europublie, rețele edilitare și alte dotări complementare)
Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajare cu alei carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii, platforma europublie, rețele edilitare și alte dotări complementare
Restricții de construire de 3.00m față de rețeaua subterană de termoficare. Devierea parțială a conductei se va face conform soluție aprobată a SC ENET SA, adresa nr. 37646 din 11.04.2024
Rețea subterană de apă rece cu restricții de construire 2.00m față de conductă

2. Circulații și accesuri:

Circulație carosabilă și pietonală
Acces auto / vesim' auto
Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus 0.96

4. Regim de înălțime:

R.H.max. admisibil propus = P+2E+3R;
H.max. admisibil propus = 14.00m;

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonei studiate
Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)
- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform P.U.Z. Focsani, se află în UTR20, L.220, în zona cu locuințe colective existente cu funcțiuni complementare, la care se propun să se reglemente noi indicatori urbanistici pentru zona cu funcțiunile de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+3R și dotări conexe și complementare
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective
Zone terenuri / clădiri proprietăți private - locuințe colective cu spații comerciale și prestări servicii amenajate la parter
Zone terenuri / clădiri proprietăți private - prestări servicii, sănătatea populației
Zone terenuri / clădiri în folosul furnizorilor de utilități publice
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

6. Utilități edilitare:

Cec: camin de vizitare bransament general canalizare
AV: camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

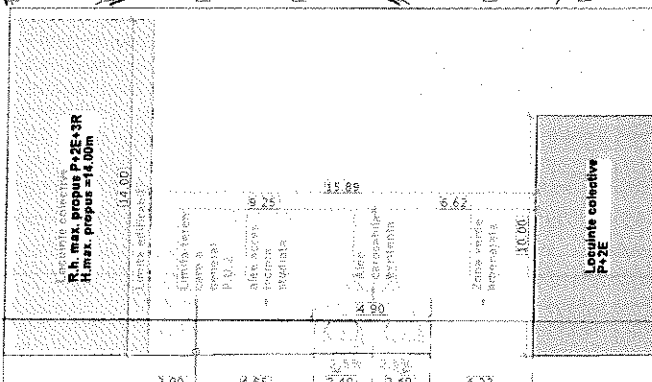
FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)

Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Activități / construcție cu destinație de locuințe colective, cu regimul maxim de înălțime P+2E+3R;

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

- a) Sistemare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
- b) Construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separari între zonele funcționale din aceeași parcelă;
- c) Amenajare de spații verzi și plantate;
- d) Amenajare de alei carosabile și spații de parcare supraterrane și subterane;
- e) Amenajare acces stradal auto și pietonal;
- f) Amenajare de rețele și echipamente edilitare;

NOTA:
În interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari:
- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat în U.T.R. 20, L.C. 20, teren cu funcțiune de locuințe colective existentă și funcțiuni complementare, propus de reglementat cu funcțiunile de locuințe colective și dotări complementare, cu noi indicatori urbanistici;
- se propune amenajarea accesului auto și pietonal în incinta studiului și amenajarea unei cai de circulație auto și pietonale de incintă, pentru a deservi funcțiunile propuse de reglementat. Calea de circulație auto și pietonală de incintă va fi reglementată conform prescripțiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propun reglementari noi, prin care se propune noimarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi funcțiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar noimarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din H.C.L. 345/2015;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate, iar acestea vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune realizarea împrejmuiri perimetrale acolo unde este necesară se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cât și cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune evaluarea rețelelor edilitare din zona studiului și împrejurimile acestora, pentru a deservi funcțiuni propuse de reglementat;
- se propune amenajarea unui loc de joacă pentru copii, care va deservi locuințelor colective. Locul de joacă pentru copii va fi reglementat conform O.M.S. 119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b. - spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor) și vor avea prescripții din H.C. 435/2010;
- se propune amenajarea unei platforme pentru puțiele ecologice. Amenajarea platformei pentru puțiele ecologice va fi reglementată conform O.M.S. 119/2014



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

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor individuale, cu regim de înălțime maxim P+1E	158.00 mp	0.84%	158.00 mp	0.84%
Zone teren generator de P.U.Z. destinată locuințelor colective, cu indicatori urbanistici reglementați	514.00 mp	2.74%	0.00 mp	0.00%
Zone terenuri / clădiri destinate locuințelor colective, cu regim de înălțime maxim P+2E	2945.90 mp	15.71%	3459.90 mp	18.45%
Zone terenuri / clădiri destinate locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime maxim P+10E	1519.70 mp	8.11%	1519.70 mp	8.11%
Zone terenuri / clădiri proprietăți private - prestări servicii, sănătatea populației P+1E	62.00 mp	0.33%	62.00 mp	0.33%
Zone terenuri / clădiri furnizori de utilități publice	464.50 mp	2.48%	464.50 mp	2.48%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	3607.50 mp	19.24%	3607.50 mp	19.24%
Zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public	3490.20 mp	18.61%	3490.20 mp	18.61%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	5988.20 mp	31.94%	5988.20 mp	31.94%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	18750.00mp	100.00%	18750.00mp	100.00%

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zone teren generator de P.U.Z. destinată locuințelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementați	514.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Locuințe colective P+2E+3R propus	0.00mp	0.00%	209.90mp	40.00%
Dotări conexe (loc de joacă pentru copii-spațiu verde, platformă europublie ecologică propusă)	0.00mp	0.00%	30.84mp	6.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane și alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	190.18mp	37.00%
Spații verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	87.38mp	17.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	514.00mp	100.00%	514.00mp	100.00%

SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ ÎN P.U.Z. S = 18750.00 mp
SUPRAFAȚA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

Beneficiari: PETREA CRISTINEL

Proiect Nr.: 787 / 2023

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

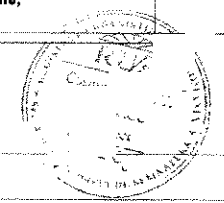
SC. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079. Tel. 0237/232.777

Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, CU MENȚINEREA AVIZELOR OBTINUTE ÎN BAZA C.U. NR. 647/07.06.2022
Municipiul Focsani, Strada Brașilui, 1197, P10875, Nr. cad. 60544 (Intrevian), Județul Vrancea

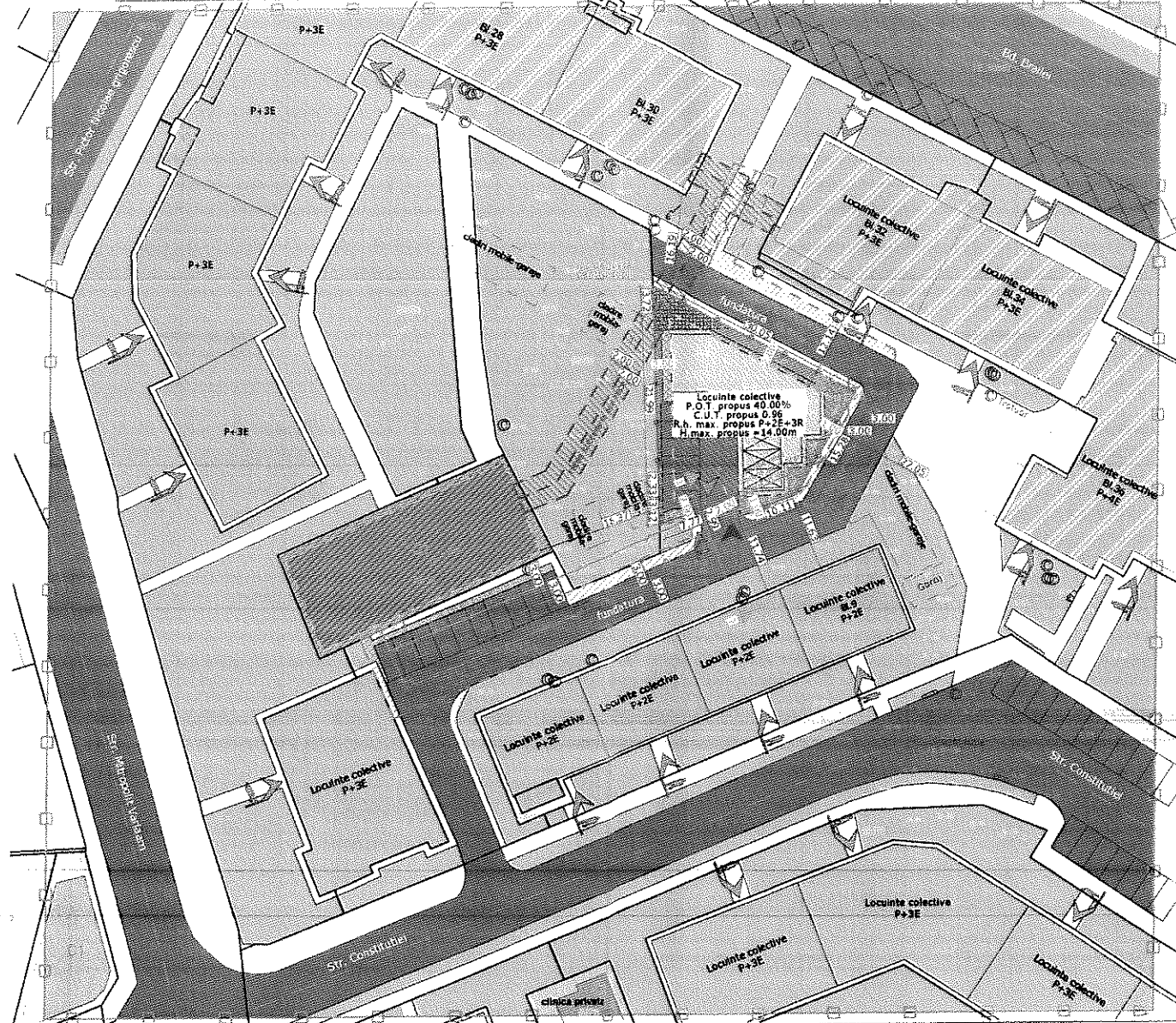
Data: 2023

Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

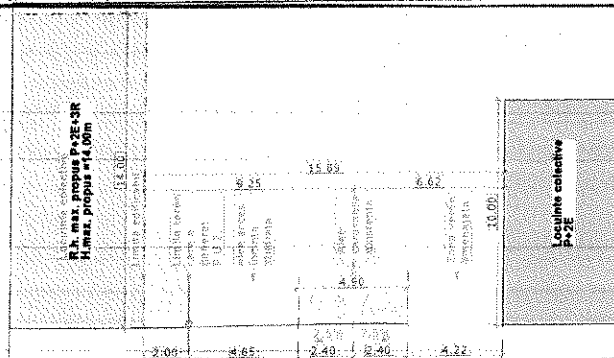
Planșă U02.0



REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA Sc. 1:500



NOTA:
 In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari:
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 20 L.C. 26, teren cu functiune de locuinte colective existente si functiuni complementare, propus de reglementari cu functiunea de locuinte colectiva si dotari complementare, cu noi indicatori urbanistici;
 - se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea unui cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementari. Calesa de circulatie auto si pietonale de incinta, va fi reglementata conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;
 - se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuinte de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementari. Locurile de parcare propuse de reglementari, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 247/1967, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementari, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
 - se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;
 - se propune rezolvarea imprejurimii perimetrului scolar unde este necesara, se vor respecta etaj prescriptiile din Codul Civil, cai si case din R.L.U. P.U.G. Focsani;
 - se propune evaluarea retelei de utilitati din zona studiata si imprejurimile acestora pentru a deservi functiuni propuse de reglementari;
 - se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform C.M.S. 118/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b - spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;
 - se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform C.M.S. 118/2014



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

SITUATIA TERITORIALA CONFORM MODULUI DE FOCOSATIA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	158.00 mp	0.84%	158.00 mp	0.84%
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00 mp	2.74%	0.00 mp	0.00%
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	2945.90 mp	15.71%	3459.90 mp	18.45%
Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+1E	1519.70 mp	8.11%	1519.70 mp	8.11%
Zona terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii, sanitarias populare P+1E	62.00 mp	0.33%	62.00 mp	0.33%
Zona terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	464.50 mp	2.48%	464.50 mp	2.48%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	3607.50 mp	19.24%	3607.50 mp	19.24%
Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	3490.20 mp	18.61%	3490.20 mp	18.61%
Zona terenuri destinate spatii verzi din domeniul public	5988.20 mp	31.94%	5988.20 mp	31.94%
TOTAL ZONA STUDIATA	18760.00 mp	100.00%	18760.00 mp	100.00%

SITUATIA TERITORIALA AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona teren generator de P.U.Z., destinata locuintelor colective, cu indicatori urbanistici nereglementati	514.00 mp	100.00%	0.00 mp	0.00%
Locuinte colective P+2E+3R - propus	0.00 mp	0.00%	205.60 mp	40.00%
Dotari conexe (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma europubele ecologice propusa)	0.00 mp	0.00%	30.84 mp	6.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00 mp	0.00%	190.18 mp	37.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00 mp	0.00%	87.38 mp	17.00%
TOTAL TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.	514.00 mp	100.00%	514.00 mp	100.00%



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 Municipiul Focsani, Strada Breitel, 1197 P10875 Nr. cad. 60344 (Intravilan), Judetul Vrancea
U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- 1. Edificabil:**
 - Limita edificabila cu zone pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si altele dotari complementare)
 - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajari cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si altele dotari complementare
 - Restricții de construire de 3.00m lăta de rețeaua subterană de termoficare. Devierea parțială a conductei se va face conform soluție aprobată de SC ENET SA, adresa nr. 37648 din 11.04.2024
 - Rețea subterană de apă rece cu restricții de construire 2.00m lăta de conductă
- 2. Circulații și accesuri:**
 - Circulație carosabilă și parcaje
 - Circulație pietonală
 - Acces auto / iesire auto
 - Acces pietonal
- 3. Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %
 - C.U.T. maxim admisibil propus 0.96
- 4. Regim de înălțimi:**
 - R.H.max. admisibil propus = P+2E+3R;
 - H.max. admisibil propus = 14.00m;
- 5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
 - Limita zonei studiate
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
 - ZONA CU FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z., care conform PUG Focsani, se afla în UTR20, LC20, în zona cu locuințe colective existente cu funcțiuni complementare, la care se propun reglementari noi indicatori urbanistici pentru zona cu locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+3R și dotari complementare
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale inalte max P+1E
 - Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
 - Zona terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective comerciale si prestari servicii amenajate la parter
 - Zona terenuri / cladiri proprietati private - prestari servicii sanitare populare
 - Zona terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice
 - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
 - Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
 - Zona terenuri destinate spatii verzi din domeniul public
- 6. Utilitati edilitare:**
 - cam de vizitare bransament general canalizare
 - cam de vizitare bransament si apometru general apa potabila

FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)
 Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
 - a) Funcțiune teren și construcții destinate locuintelor colective, cu regimul maxim de înălțime P+2E+3R;
 Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
 - a) Sistematare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alta soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construcție imprejurimii definitivă sau provizorie perimetrului a terenului studiat, inclusiv separari între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare de spatii verzi și plantate;
 - d) Amenajare de alei carosabile și spatii de parcare supraterrane și subterane;
 - e) Amenajare acces stradal auto și pietonal;
 - f) Amenajare de rețele și echipamente edilitare;

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

SUPRAFATA ZONA STUDIATA IN P.U.Z.	S = 18760.00 mp	Beneficiari:	PETREA CRISTINEL	Proiect Nr.:	787 / 2023
SUPRAFATA TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	S = 614.00 mp				
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani					
C.U.I. - R. 16667078, Tel. 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
1:500	1:200	1:200	1:500	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. nr. 647/07.06.2022 Municipiul Focsani, Strada Breitel, 1197, P10875, Nr. cad. 60344 (Intravilan), Judetul Vrancea	P.U.Z.
SEF PROIECT:	Am. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
PROIECTAT:	Am. Cosmin Nedelcu		2023	REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA	U02.1
DESENAT:	Teh.Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil				

ANEXA 8 LA HOTARAREA NR. 218/2024

ROMANIA JUDEȚUL VRANCEA MUNICIPIUL FOCSANI CONSILIUL LOCAL

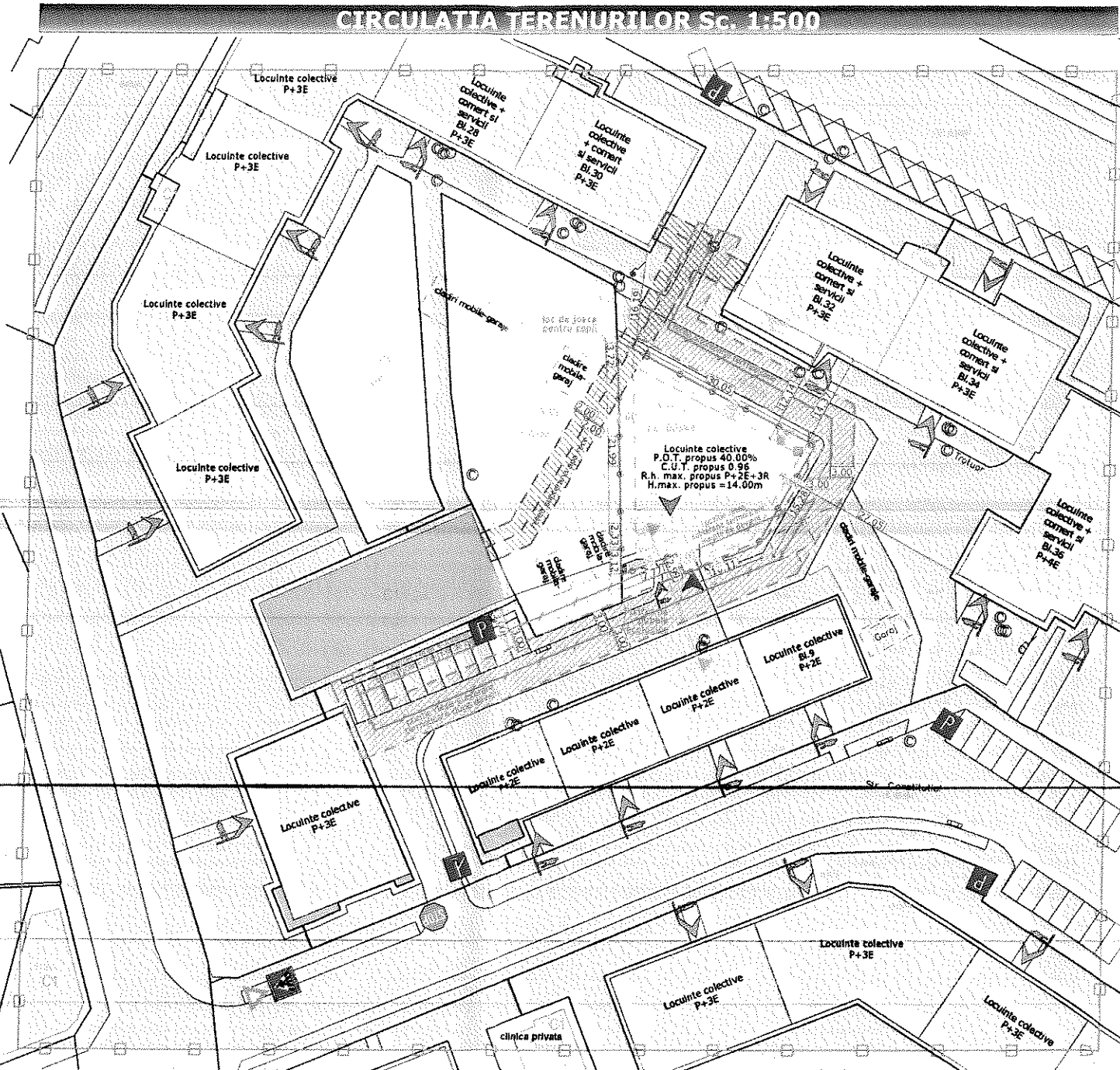
CONTRASEMNEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI MARTA CARMEN GHUTA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022 Municipiul Focsani, Strada Brailoi, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (stravilan), Judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 10 LA 1A DIN
2024

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri și clădiri aflate în domeniul privat
	Terenuri și clădiri aflate în domeniul public

PRESĂDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RADUȘIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ ÎN P.U.Z. S = 18750.00 mp
SUPRAFAȚA TEREN GENERATOR DE P.U.Z. S = 514.00 mp

		Beneficiari: PETREA CRISTINEL		Proiect Nr.: 787 / 2023
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667076, Tel. 0237/232.777				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3R, cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 647/07.06.2022 Municipiul Focsani, Strada Brailoi, T197, P10875, Nr. cad. 60544 (stravilan), Judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			
DESENAT:	Teh. Pr. CAD: Saulea Cosmin Virgil		Data: 2023	Titlu Planșă: CIRCULATIA TERENURILOR Planșă: U03.0

