



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 12783 din 10.02.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER» - Focșani, strada Revoluției, T. 85, P. 438, nr. cad. 64431 pe terenul în suprafață de 1076,0 mp.

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. 12783/10.02.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER» - Focșani, strada Revoluției, T. 85, P. 438, nr. cad. 64431 pe terenul în suprafață de 1076,0 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 53517/17.06.2020, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 53523/17.06.2020;

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 109926/11.11.2020, 119968/05.12.2019, 8773/30.01.2020, 36471/16.04.2020, 31703/24.03.2020 și 49718/ 04.06.2020;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 8 din 17.06.2020 și Certificatul de urbanism nr. 350 din 17.03.2020;

- 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. 239/201;

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

- 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 Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 12783 din 10.02.2020** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER» - Focșani, strada Revoluției, T. 85, P. 438, nr. cad. 64431 pe terenul în suprafață de 1076,0 mp., conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

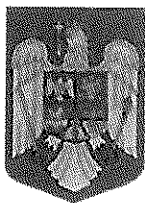
Art.3. Se realizează locuri de parcare ce vor deservi blocului de locuințe propus prin prezenta documentație PUZ, conform HCL 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani, pe imobilul identificat cu numărul cadastral 62435, T.85, P. 438, în baza declarației notariale autenticată cu nr. 783/02.04.2020, conform anexei 4 (Planșa 4 – Amplasare parcare auto pentru terenul care a generat PUZ).

Art. 3 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății New Era Yrinvest, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAI NEDELCU**

**Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului Focșani,
Eduard Marian Corhană**

**Municipiul Focșani, 04 august 2020
Nr. 203**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCȘANI

ANEXA 1 T.A.
HOTĂRĂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 203 DIN 2020



Nr. 12783/10.02.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER»**

FOCȘANI, STR. REVOLUȚIEI T. 85, P. 438, NR. CAD. 64431, PE TERENUL ÎN SUPRAFAȚĂ
1076,0 MP.

Ca urmare a solicitării făcute de către **NEW ERA YRNVEST SRL** în calitate de beneficiar al proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER»** ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Revoluției T. 85, P. 438, nr. cad. 64431, pe terenul în suprafață de 1076,0 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 191 din 14.02.2019 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 18 (nr. înreg. 67108) din 09.08.2019, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 11 iulie 2019 (cerere înregistrată sub nr. 67108 din 11 iulie 2019 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 18 (nr. înreg. 67108) din 11.07.2019, aviz ale structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea GLOBAL PROIECT SRL pentru NEW ERA YRNVEST cererea privind postarea panoului tip 1, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 19131 din 05.03.2019, 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), înregistrată sub nr. 79575 din 22.08.2019. 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. 20036 din 07.03.2019 și nr. 81170 din 27.08.2019. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 08.03.2019 – 08.04.2019 (model panou 1) și 28.08.2019-27.09.2019 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

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



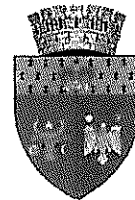
FOCȘANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Direcția arhitectului șef-Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



zonei studiate; momentul afișajului a fost **05.03.2019** (model 1) și **22.08.2019** (model 2) iar perioada afișării a fost 05.03.2019 – 29.03.2019 (panou 1) și 22.08.2019 – 15.09.2019 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **08 martie 2019 – 06 februarie 2020**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**ELABORARE ȘI APROBARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER**»

Anunțăm prin prezentul RAPORT de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Din partea persoanelor interesate, până la data de 06.02.2019, **nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii**, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană – Direcția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

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 pe prezentul RAPORT al **INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI** analizarea documentației complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valeriu Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

STR. REVOLUTIEI, T. 85, P. 438, MUN. FOCSANI, JUD. VRANCEA.

DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

Planul Urbanistic Zonal 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 - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul mun. Focsani.

3.2. Prezenta regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul mun. Focsani - UTR 13, LI 13 (subzona de locuinte individuale propusa pentru modernizare si completare cu locuinte cu inaltimea pana la P-P+2E, categorie de folosinta "arabil") conform P.U.G./2000 aprobat.

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

- reglementarea destinatiei zonei de locuinte colective, comert, servicii (imobil D+P+4E, parcaje, alei pietonale, spatii verzi amenajate) pentru incinta in suprafata de 1076 mp.

Zona studiata are suprafata de 8400 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din str. Cornel Coman, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 1076 mp. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu un imobil cu regim de inaltime D+P+4E pentru locuinte colective la etaje si spatii comerciale pe nivelul parterului.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

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

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile. In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

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

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 191/14.02.2019 emis de catre Primaria municipiului Focsani.

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

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare

ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Mun. Focsani, conform legislatiei 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.

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

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

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

6.3. 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 (2,0 m - $H/2$), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

6.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente 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, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m. Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE:

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 se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

8.2. 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 art. 31 - 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, 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..

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

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

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

9.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132 - 93.

9.2. 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 art. 34. - R.G.U..

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, zone verzi de protecție.

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max 0,60 m, iar cea superioară până la 2,00 m. Împrejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

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

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

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

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

1.2. FUNCȚIUNILE PREDOMINANTE ALE ZONEI:

Locuințe individuale P-P+2, locuințe colective P+4.

1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- căi de comunicație rutiere (accese, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:

- servicii, locuințe colective și funcțiuni complementare, spații comerciale;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitară;
- amenajări de spații verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDIȚII:

• construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă:

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.

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

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea construcției se va face conform planșa 2 - Reglementari.

3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

Construcțiile vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

3.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE:

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

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,0 m.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime și 4.20m înălțime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă.

3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 40,00%;**
- **C.U.T. maxim 2,5.**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE:

Parcările se vor realiza în afara domeniului public. S-au prevăzut locuri de parcare conform HCL 345/2019 atât pe platformele propuse în incintă, cât și pe nivelul demisolului.

În incinta se va amplasa o platforma de parcare (10 locuri) pentru spațiile comerciale ce vor fi amenajate pe nivelul parterului. De asemenea se vor amenaja la demisol 16 de locuri de parcare pentru unitățile locative ce vor rezulta în urma compartimentării etajelor superioare (estimat 16 apartamente).

Pentru construcția propusă vor fi prevăzute spații verzi și plantate conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 (nu mai puțin de 2mp/locuitor), pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

S. spații verzi propuse = 154,23 mp :

- estimat 44 locuitori => 88.00mp pentru locuințe
- estimat 5% => 53.80mp pentru spațiile comerciale
- suprafața verde extra => 12.43mp peste minimum necesar

3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Clădirea va avea regim de înălțime D+P+4E și H maxim = 20.00m.

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

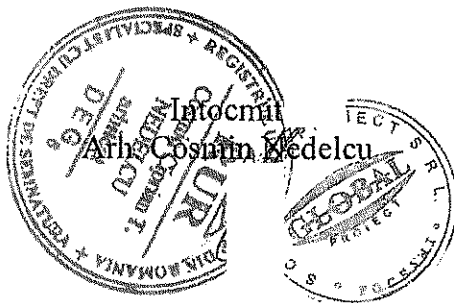
Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejmuiți opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace.

CONCLUZII:

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
MIHAIL NEDELCU**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA**

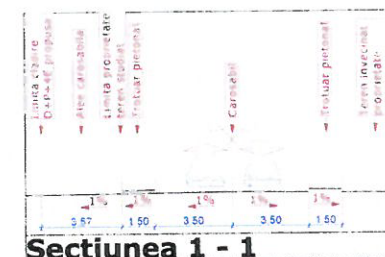
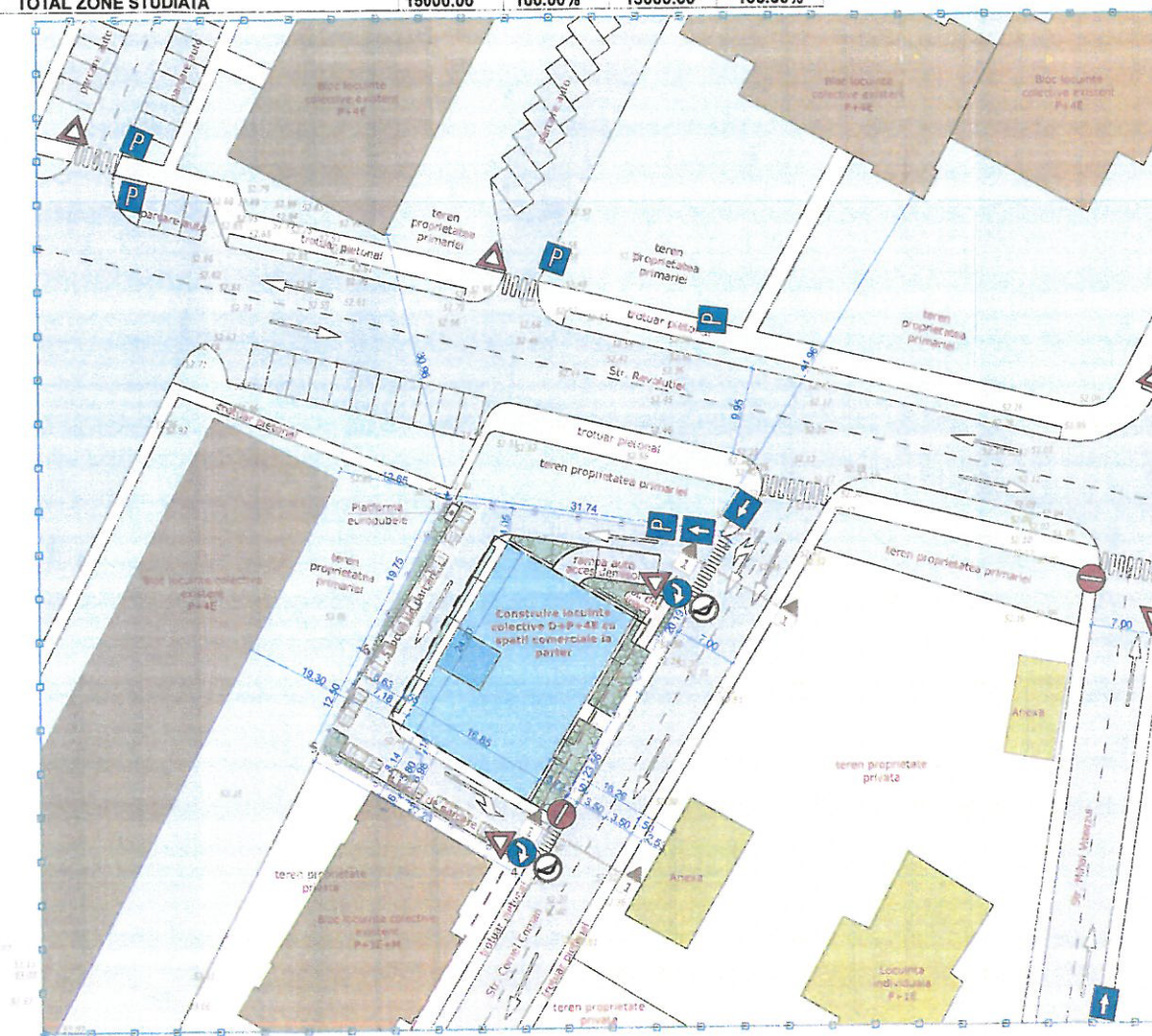


**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR
SUPRATERANE A ZONEI STUDIATE**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	SUPRAFATA m.p.	PROCENT % din suprafata total	SUPRAFATA m.p.	PROCENT % din suprafata total
ZONE LOCUINTE COLECTIVE	2988.00	19.92%	3413.48	22.76%
ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE	2446.00	16.31%	2446.00	16.31%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA, PARCARI	3446.00	22.97%	3865.49	25.77%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	1124.00	7.49%	1200.80	8.01%
ZONE SPATII VERZI	4996.00	33.31%	4074.23	27.15%
TOTAL ZONE STUDIATA	15000.00	100.00%	15000.00	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUIS IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA PROPUISA	
	SUPRAFATA m.p.	PROCENT % din suprafata total
LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	408.02	37.92%
LOC DE JOACA PENTRU COPII	17.46	1.62%
ALEI CAROSABILE, PARCARI	419.49	38.99%
ALEI PIETONALE	76.80	7.14%
ZONE VERZI AMENAJATE	154.23	14.33%
TOTAL ZONA STUDIATA	1076.00	100.00%



LEGENDA REGLEMENTARI:

- 1. Edificatii:**
 - Retrageri fata de limita de proprietate
 - Aliniament la Strada Cornel Coman
- 2. Circulatii si accese:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
- 3. Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim 40 %
 - C.U.T. maxim 2.50
- 4. Regim de inaltime:**
 - R.Hmax. = D+P+4E; Hmax=20.00m
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:**
 - Limita zonei studiate
 - Teren care a generat P.U.Z.
 - Construire locuinte colective D+P+4E cu spatii comerciale la parter care a generat P.U.Z.
 - Terenuri / cladiri proprietati private, locuinte individuale
 - Blocuri de locuinte colective existente
 - Spatii verzi
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala

Municipiul Focsani, Str. Revolutiei, T. 85, P. 438 (CF 64431), Judetul Vrancea
S. TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1076.00 mp
S. SUPRAFATA STUDIATA = 15000.00 mp

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	466680.920	670325.693
2	466676.348	670357.203
3	466659.217	670346.886
4	466639.038	670334.735
5	466652.318	670310.992
6	466663.435	670316.706



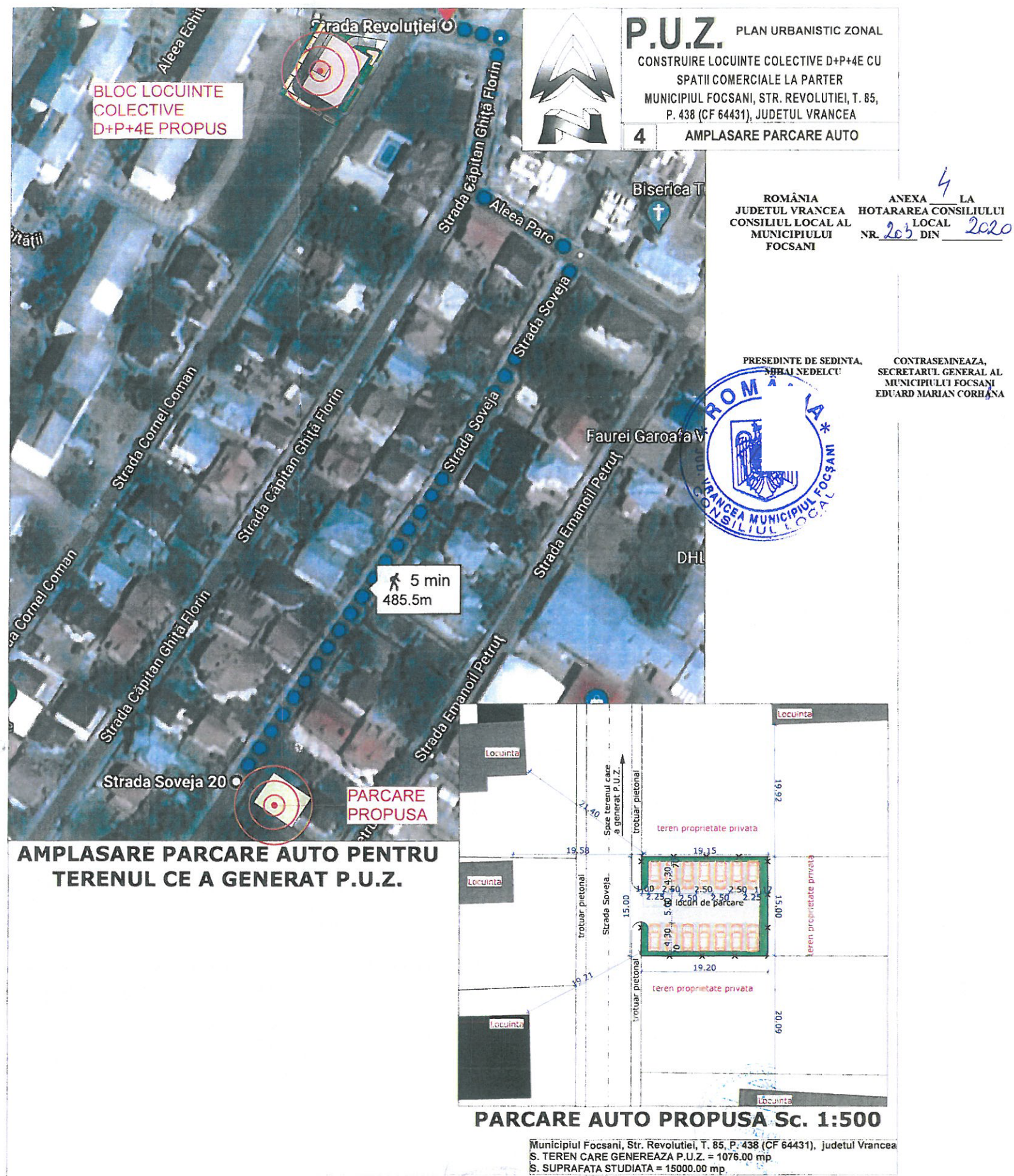
PRESEDINTE DE SEDINTA,
ARH. COSMIN NEDELICU

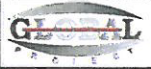
CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHAN

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: S.C. NEW ERA YRNVEST S.R.L.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu Proiect:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Construire locuinte colective D+P+4E cu spatii comerciale la parter
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200	Str. Revolutiei, T. 85, P. 438 (CF 64431), mun. Focsani, jud. Vrancea
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		Data:	Titlu Planșă:
			03.2020	REGLEMENTARI
				PLANSĂ
				2

Proiect Nr.:
483 / 2019

FAZA:
P.U.Z.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16967079, Tel. 0237/232 777			Beneficiar S.C. NEW ERA YRNVEST S.R.L. Proiect Nr.: 483 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:2000 1:200	Titlu Proiect: Construire locuinte colective D+P+4E cu spatii comerciale la parter Str. Revolutiei, T. 85, P. 438 (CF 64431), mun. Focsani, jud. Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Planşa AMPLASARE PARCARE AUTO PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		03.2020	PLANSA 4