



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 4792/14.01.2022** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**» - municipiul Focșani, str. Mărășești nr. 6, număr cadastral 67793, T. 5, P. 223, pe terenul în suprafață de 6818 mp.

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 4792/14.01.2022 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**» municipiul Focșani, str. Mărășești nr. 6, număr cadastral 67793, T. 5, P. 223, pe terenul în suprafață de 6818 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 11953/04.02.2022, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. **12010/04.02.2022;**

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 11867/04.02.2022;

- având în vedere cererea societății Mara-R RENTAL SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 3660/12.01.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, aviz nr. 4 din 01.02.2021 și Certificatul de urbanism nr. 277 din 09.03.2021;

- 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 Ordonanță 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. 4792/14.01.2022 privind documentația P.U.Z. «**Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**» - municipiul Focșani, str. Mărășești nr. 6, număr cadastral 67793, T. 5, P. 223, pe terenul în suprafață de 6818 mp, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre,.

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

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform Anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și Anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ**»

Art.5 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, societății Mara - R Rental, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA 108
HOTARAREA NR. 2022
DIN 2022



Nr. 4792/14.01.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ"

Focșani, str. Mărășești nr. 6, număr cadastral 67793, pe terenul în suprafață de 6818 mp

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației de Plan Urbanistic Zonal **"Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ"**, beneficiar Mara – R Rental SRL prin Mocanu George, ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, str. Mărășești nr. 6 număr cadastral 67793, pe terenul în suprafață de 6818 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. **"Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ"** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 277/09.03.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 7 (50740/19.05.2021) din 07.07.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 29287/19.03.2021, 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. 71880/23.07.2021. 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. 30709/23.03.2021 și nr. 72410/26.07.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 25.03.2021 – 26.04.2021 (model panou 1) și 27.07.2021 – 27.08.2021 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 19.03.2021 (model 1) și 26.07.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 19.03.2021 – 12.04.2021 (panou 1) și 26.07.2021 – 19.08.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



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 FOCȘANI
Direcția arhitectului șef-Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



În perioada 25.03.2021 – 14.01.2022, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "Construire blocuri de locuințe D+P+5E – obținere aviz de oportunitate, elaborare și aprobare PUZ".

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 adresa nr. 33381/30.03.2021 au fost informați vecinii adiacenți cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism. Prin adresa nr. 38057/12.04.2021 vecinii au transmis observații ce nu țin de reglementări urbanistice.

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

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

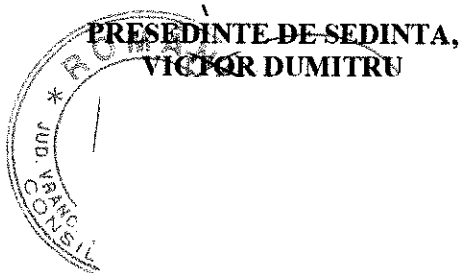
Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analizarea documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăila

SECRETAR GENERAL,
Marta Carșen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Dăniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA

RI/2EX



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
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 108
DIN 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE
D+P+SE
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA MARASESTI, NR.6, TARLA T5, PARCELA
P223, NR. CAD. 67793 (INTRAVILAN), JUDETUL VRANCEA

DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA:

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi din Municipiul Focsani.;

- Codul Civil;

- NP 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 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 juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;

- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;

- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..

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 - 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 modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Focsani - UTR 30, CR30, in subzona pentru cai de comunicatii rutiere si constructii aferente.

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

- reglementare la subzona pentru cai de comunicatii rutiere si constructii aferente, cu zona pentru locuinte colective si servicii complementare ale acestora pentru incinta in suprafata de 6818.00mp.

Zona studiata are suprafata de 26100.00 mp, iar interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil si pietonal la domeniul public, prin drumul colector care se afla in domeniul privat al municipiului Focsani, drum care face legatura la Strada Marasesti care se afla in domeniul public, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 6818.00mp, este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Marasesti, Nr.6, tarla T5, parcela P223, Nr. cad. 67793, judetul Vrancea.

Conform certificatului de urbanism, imobilul compus din teren in suprafata de 6818.00mp si constructiile C1 - bazin PSI si C2 - statie de pompare, este proprietatea privata a SC Mara-R Rental SRL, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 7266/27.01.2021 si este situat in intravilanul municipiului Focsani in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice. Imobilul nu are sarcini, conform extrasului de carte funciara prezentat.

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 cadrul zonei studiate sunt prezente terenuri / cladiri proprietati private - locuinte individuale, terenuri / cladiri proprietati private - societati comerciale, terenuri / cladiri in folosul a S.C. TRANSPORT IN COMUN S.A., terenuri cu activitati sportive, terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A.

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

5.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren propus de amenajat, acestea se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

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. 277 / 09.03.2021 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 prezentul P.U.Z..

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

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

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

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 (conform R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform conform 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 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 (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distanetilor 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.

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 din 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 R.G.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..

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului 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 - NP132/ 1993.

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 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 20.00 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 100.00 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 regula 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 maxim 0.60 m, iar cea superioară până la 2.00m. Împrejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

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

- 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.

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută pentru a nu limita vizibilitatea în intersecția nou creată și să ofere o ușoară vizibilitate trecătorilor către obiectivele noi propuse de realizat.

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

10.1. GENERALITĂȚI.

10.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

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

10.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI:

Subzona pentru cai de comunicații rutiere și construcții aferente la care se propune reglementare cu zona de locuințe individuale și servicii complementare ale acestora.

10.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

10.2. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

10.2.1. UTILIZARILE PERMISE:

- activități specifice subzonei pentru comunicații rutiere și construcții aferente;
- 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.

10.2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDITII:

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

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
 - respectarea regimului de aliniere stabilit;
 - Respectarea zonei de protectie conform normelor:
- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.
- Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

10.2.3. UTILIZARI 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.

10.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

10.3.1 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.

10.3.2 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.

10.3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea constructiilor fata de aliniament nu se poate aplica in acest caz, deoarece aliniamentul stradal este destul de departe fata de noile cladiri propuse de realizat si de aceea se vor considera doar retragerile fata de limitele de proprietate, care vor fi nevoite sa respecte retrageri in parcela detinuta de beneficiar. Aceste retrageri vor fi dictate de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se invecineaza cu anumite cladiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor si codul civil. Aceste date se regasesc si in plansa **U2-Reglementari**.

10.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul prenire si stingere a incendiilor NP118.

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

Terenul care a generat P.U.Z. este ocupat in acest moment de doua corpuri de cladire care sunt propuse a fi demolate.

10.3.5. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

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

Conform R.G.U. al P.U.G. Focsani, distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2, jumătate din inaltimea la cornisa constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3.00m.

10.3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din domeniul public, din Strada Marasesti prin drumul colector aflat in domeniul privat al municipiului Focsani, in incinta studiata, de unde mai departe se vor crea mai multe alei carosabile marginite de trotuare pietonale si parcare auto care vor crea un circuit de comunicare cu ambele cladiri propuse de realizat si cu restul terenului care a generat PUZ.

Caracteristicile accesului carosabil vor fi dimensionate sa permita accesul autospecialelor in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

10.3.7. 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, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona prin bransarea si racordarea la retelelor aflate in imediata apropiere.

10.3.8. P.O.T. SI C.U.T.:

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

Indici propusi:

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	INALTIMEA LA CORNISA	P.O.T. %	C.U.T.
Blocuri locuinte colective C1 si C2	D+P+5E	22.00m	20.00%	1.50

• indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investitiei.

10.3.9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE:

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 si HCL 345/2019.

Pentru cele doua cladiri cu destinatia de locuinte colective propuse de realizat se propun amenajarea a mai multor platforme supraterrane cu un numar de 108 locuri de parcare si se vor mai propune amenajarea a inca 48 de locuri de parcare in interiorul celor doua cladiri proiectate, locuri de parcare amenajare la demisol.

Lotul de teren care a genera PUZ va avea spatii verzi amenajate, care vor fi in conformitate cu anexa 6 din H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafata totala de spatii verzi propuse pe terenul care a generat PUZ va fi de $S=1642.63\text{mp}$ (24.03%).

10.3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Pentru constructiile propuse regimul de inaltime urmeaza sa fie maxim D+P+5E, iar inaltimea pana la cornisa va fi de maxim 22.00m.

10.3.11. IMPREJMUIRI:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in noua intersectie creata cu drumul colector din domeniul privat al municipiului Focsani care are acces direct in Strada Marasesti din domeniul public. Pe aceasta latura, in zona de acces din drumul colector se propune a se realiza porti de acces atat auto cat si pietonale care sa aibe o transparenta crescuta cu inaltimea maxima de 1.80m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisaje in 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.

10.4.0. CONCLUZII:

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

Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

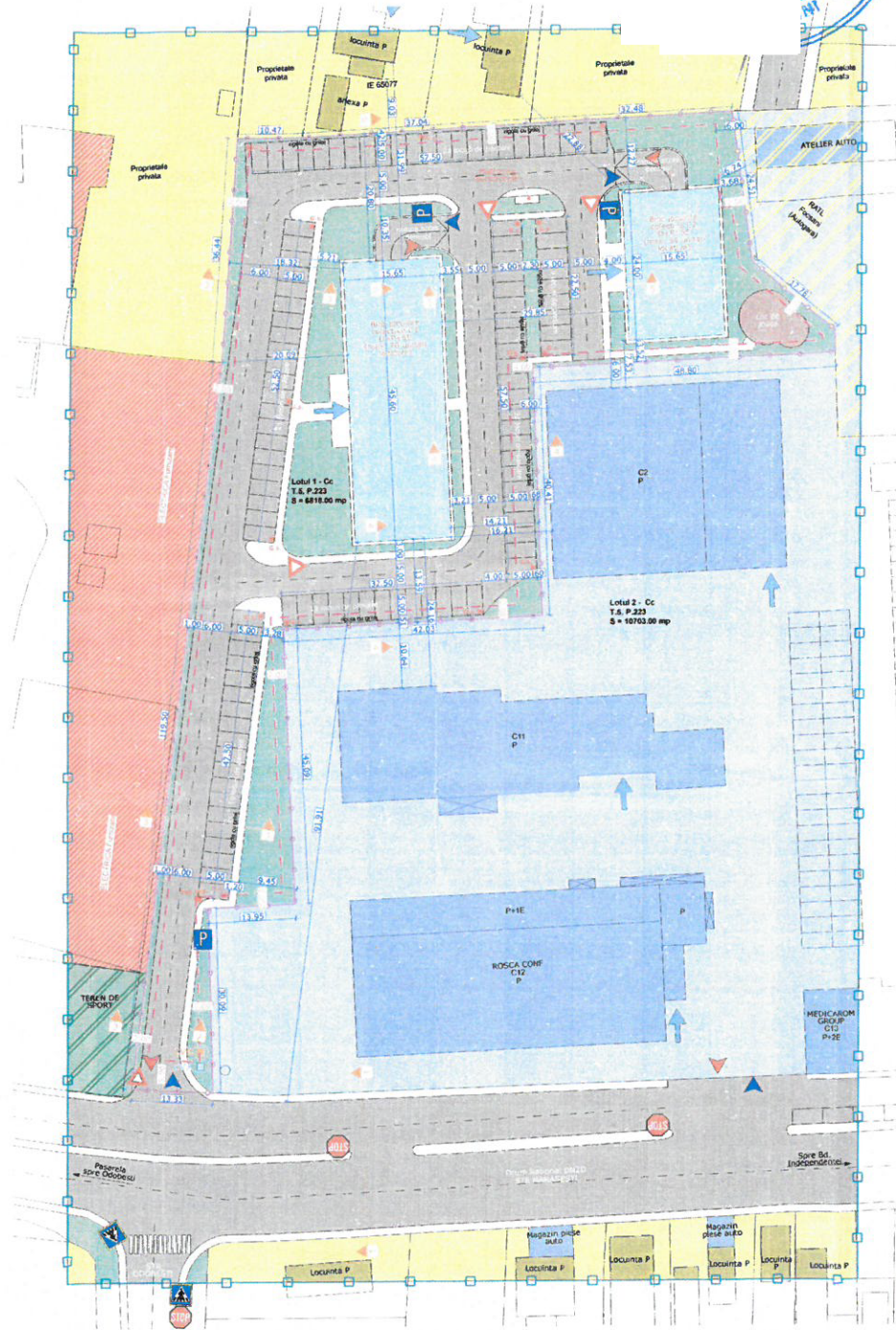
Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU**

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



Sețiunea 1 - 1

Sețiunea 3 - 3

Sețiunea 4 - 4

Sețiunea 5 - 5

Sețiunea 6 - 6

Sețiunea 2 - 2

REGLEMENTARI PENTRU:

1. S.C. S.C. S.C.

2. C.C. S.C. S.C.

3. C.C. S.C. S.C.

4. C.C. S.C. S.C.

5. C.C. S.C. S.C.

6. C.C. S.C. S.C.

7. C.C. S.C. S.C.

8. C.C. S.C. S.C.

9. C.C. S.C. S.C.

10. C.C. S.C. S.C.

11. C.C. S.C. S.C.

12. C.C. S.C. S.C.

13. C.C. S.C. S.C.

14. C.C. S.C. S.C.

15. C.C. S.C. S.C.

16. C.C. S.C. S.C.

17. C.C. S.C. S.C.

18. C.C. S.C. S.C.

19. C.C. S.C. S.C.

20. C.C. S.C. S.C.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone teritoriale si clădiri destinate si utilizate de societati comerciale	6669.00mp	26.66%	9909.20mp	38.66%
Zone teritoriale si clădiri destinate si realizate de societati comerciale	6618.00mp	26.12%	0.00mp	0.00%
Zone teritoriale si clădiri amenajate pentru locuinte colective si dotari complementare	0.00mp	0.00%	6618.00mp	26.12%
Zone teritoriale si clădiri in folosul si S.C. TRANSPORT IN COMUN S.A.	676.36mp	2.69%	676.36mp	2.69%
Zone teritoriale si clădiri locuinte individuale	3558.93mp	13.62%	3558.93mp	13.62%
Zone teritoriale si clădiri in folosul furnizorilor de utilitati publice S.C. ELECTRICITATEA FOCȘANI S.A.	1900.50mp	7.55%	1900.50mp	7.55%
Zone teritoriale cu activitati sportive	237.81mp	0.91%	237.81mp	0.91%
Zone circulatiei carosabile din domeniul public	2740.63mp	10.50%	2740.63mp	10.50%
Zone circulatiei pietonale din domeniul public	461.09mp	1.77%	461.09mp	1.77%
Zone teritoriale vici din domeniul public	71.45mp	0.28%	71.45mp	0.28%
TOTAL ZONA STUDIATA	26100.20mp	100.00%	26100.20mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Spatii verzi neamenajate (curti constructii)	6546.00mp	96.41%	0.00mp	0.00%
Basin PSI subteran C9 propus de demolat	230.00mp	3.37%	0.00mp	0.00%
Statie pompare P.C10 propusa de demolat	42.00mp	0.63%	0.00mp	0.00%
Bloc locuinte colective D+P+SE C1	0.00mp	0.00%	713.64mp	10.47%
Bloc locuinte colective D+P+SE C2	0.00mp	0.00%	375.60mp	5.51%
Platforma europublie	0.00mp	0.00%	4.80mp	0.07%
Loc de joaca pentru copii	0.00mp	0.00%	76.97mp	1.16%
Alci carosabile	0.00mp	0.00%	3395.86mp	49.98%
Alci pietonale	0.00mp	0.00%	606.50mp	8.90%
Spatii verzi amenajate	0.00mp	0.00%	1642.63mp	24.84%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	6618.00mp	100.00%	6618.00mp	100.00%

Municipiul Focsani, Strada Marasesti, Nr.6, tarla T5, parcela P223, Nr. cad. 67793 (intravilan), judetul Vrancea
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 26100.20 mp
SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 6618.00 mp

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR	S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. MARA-BENTAL S.R.L. reprezentat de Pădăruțu Ecaterina
SEF PROIECT	Arh. Cosmin Nedelcu		Scara: 1:500	Proiect Nr.: 649 / 2021
PROIECTANT	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2021	Faza: P.U.Z.
DESEHNAT	Saulcu Cosmin Virgil			Titlu Planșă: REGLEMENTARI