



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 124753/15.12.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective D+P+3E cu terasă circulabilă și pergolă**» municipiul Focșani, str. Nicolae Bălcescu, T. 40, P. 2587, număr cadastral 62243, pe terenul în suprafață de 1412 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. **124753/15.12.2021** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective D+P+3E cu terasă circulabilă și pergolă**» municipiul Focșani, str. Nicolae Bălcescu, T. 40, P. 2587, număr cadastral 62243, pe terenul în suprafață de 1412 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 72546/18.07.2022, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 72550/18.07.2022;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 72528/18.07.2022;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația "Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective D+P+3E cu terasă circulabilă și pergolă", a domnilor Radu Eugen și Radu Alina Marinela, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 55452/30.05.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, 07 din 12.07.2022 și Certificatul de urbanism nr. 721 din 27.06.2022;

- văzând avizul favorabil al comisiei de urbanism și agricultură;

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

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

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

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din 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. 124753/15.12.2021 privind documentația P.U.Z. «**Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective D+P+3E cu terasă circulabilă și pergolă**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective D+P+3E cu terasă circulabilă și pergolă**» municipiul Focșani, str. Nicolae Bălcescu, T.40, P. 2587 număr cadastral 62243, pe terenul în suprafață de 1412 mp, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări) și nr. 6 (Circulația Terenurilor), 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 anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situția Existentă) nr. 5 (Reglementări) și nr. 6 (Circulația Terenurilor), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Elaborare PUZ pentru construire imobil locuințe colective D+P+3E cu terasă circulabilă și pergolă**»

Art.5 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, domnilor Radu Eugen și Radu Alina Marinela, 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,
ALEXANDRA TĂTARU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTĂRÂREA NR. 679 DIN
2022



Nr. 124753/15.12.2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE D+P+3E CU TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI PERGOLĂ"

municipiul Focșani, str. Nicolae Bălcescu, număr cadastral 62243, T. 40, P. 2587, pe terenul în
suprafață 1412 mp.

Având în vedere solicitarea făcută de S.C. Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al proiectului Plan Urbanistic Zonal "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE D+P+3E CU TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI PERGOLĂ", ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, str. Nicolae Bălcescu, număr cadastral 62243, T. 40, P. 2587, pe terenul în suprafață 1412 mp., beneficiari: Radu Eugen și Radu Alina Marinela, 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 PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE D+P+3E CU TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI PERGOLĂ" a fost emis **Certificatul de Urbanism nr. 92 din 01/02/2021** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 6 din 24/05/2021, 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 Global Proiect SRL tipul de panou 1, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 83807/05.03.2021 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. 59448/14.06.2021. 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. 25182/09.03.2021 și nr. 60725/17.06.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 09.03.2021 – 09.04.2021 (model panou 1) și 18.06.2021 – 19.07.2021 (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 05.03.2021 (model 1) și 14.06.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 05.03.2021 – 29.03.2021 (panou 1) și 14.06.2021 – 08.07.2021 (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 09.03.2021 – 16.12.2021, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE D+P+3E CU TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI PERGOLĂ".

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

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

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Mășăilă.

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

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

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU

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. 279 DIN
1022

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +40 237 232 777

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ELABORARE P.U.Z. «PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+3E
CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA»
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA NICOLAE BALCESCU, TARLA T40,
PARCELA P2587, 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 explicita 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 daca prin Planuri Urbanistice Zonale se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

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

1.6. 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.

2. BAZA LEGALA:

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

- Codul Civil;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea nr. 114/1996 privind locuinta cu modificarile ulterioare (republicata);

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății;
- Documentațiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiată în P.U.Z..
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- 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;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al municipiului Focșani.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea construcției se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul municipiului Focșani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiată și propuneri pentru zona studiată, care face parte din intravilanul municipiului Focșani - UTR 28, Is 28a (zona protejată). Terenul se află în subzona pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare, zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

Terenul face parte din categoria de folosință curți-construcții.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- reglementare la zona existentă cu zona pentru locuințe colective pentru nouă construcție propusă cu regim de înălțime D+P+3E, cu locuri de parcare, alei pietonale și carosabile și spații verzi amenajate, aflate în incinta în suprafața de 1412.00 mp.

Zona studiată are suprafața de 4000.00 mp, intervențiile urbanistice în zona se referă la realizarea accesului carosabil din str. Nicolae Balcescu, dar și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața de 1412.00 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea acestuia cu un imobil cu regim de înălțime D+P+3E pentru locuințe colective.

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

4.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticală va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile. În zona nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

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. 92/01.02.2021 si Avizului de Oportunitate nr. 06/24.05.2021 emise 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 , 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. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime oblogatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00m pe laturile cu goluri – 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 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 aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3.00 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 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 art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

9.1. Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132 - 93.

9.2. Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34. - R.G.U..

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să 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. Împrejmui

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 maxim 0.60m, 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, funcție de opțiunile proprietarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, 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 FUNCȚIONALE:

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform normelor specifice ce vor fi impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

1.2. FUNCȚIUNILE PREDOMINANTE ALE ZONEI:

Subzona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare, zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) la care se propune reglementare cu zona de locuinte colective si functiuni complementare acesteia.

1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZARILE PERMISE:

- locuinte colective si functiuni complementare, servicii, comert;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale art. 1 si 2.

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

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 industrială.

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

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.

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.

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea constructiei se va face conform plansa U2 - **Reglementari.**

- **La Nord** - limita edificabila de pe aceasta latura va fi de 2.00m;
- **La Est** - limita edificabila de pe aceasta latura va fi de 3.55m;
- **La Sud** - limita edificabila de pe aceasta latura va fi de 4.00m;
- **La Vest** - limita edificabila de pe aceasta latura va fi de 3.50m.

3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

Noua constructie va respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014 si NP 118 normativ de siguranta la foc privind prevenirea si stingerea incendiilor.

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.

Distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa constructiei celei mai inalte), dar nu mai puțin de 3.00 m (conform R.G.U.).

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din Str. Nicolae Balcescu conform plansa U2-Reglementari.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie 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.

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.

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

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 40.00%;**
- **C.U.T. maxim 2.00.**
- indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investitiei.

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

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Pentru acestea s-au prevazut locuri de parcare conform H.G. 525/1998, anexa 5, alin. 12 si HCL 345/2019.

Pentru a deservi functiunilor propuse, se vor propune a se amplasa doua platforme cu 17 locuri de parcare pentru autoturisme in incinta studiata si se mai propun inca 17 locuri de parcare in demisolul cladirii propuse de realizat.

Suprafata totala de spatii verzi propuse pe terenul care a generat PUZ este de $S=260.00\text{mp}$ (18.41%).

3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Cladirea va avea regim de inaltime D+P+3E si H maxim = 16.00 m.

Se pot realiza subsol sau demisol numai in conditiile in care studiul geotehnic o permite.

3.11. IMPREJMUIRI:

Zona poate fi imprejmuita in vederea protejarii. Imprejmuirile, pe langa caracterul lor utilitar, de delimitare si protectie a incintei, sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea ambiantei. Se poate opta pentru imprejmuiri opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor si separarea unor zone functionale, pe laturile laterale si posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o imprejmuire transparenta. Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace.

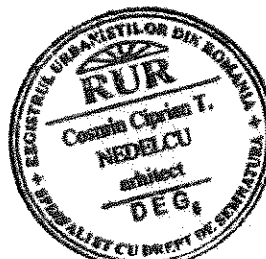
CONCLUZII:

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

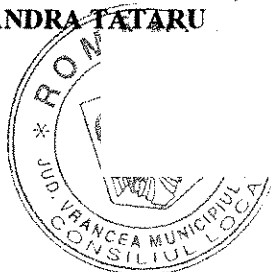
Certificatul de urbanism eliberat la faza de D.T.A.C. va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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. Nedelcu Cosmin



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU**



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

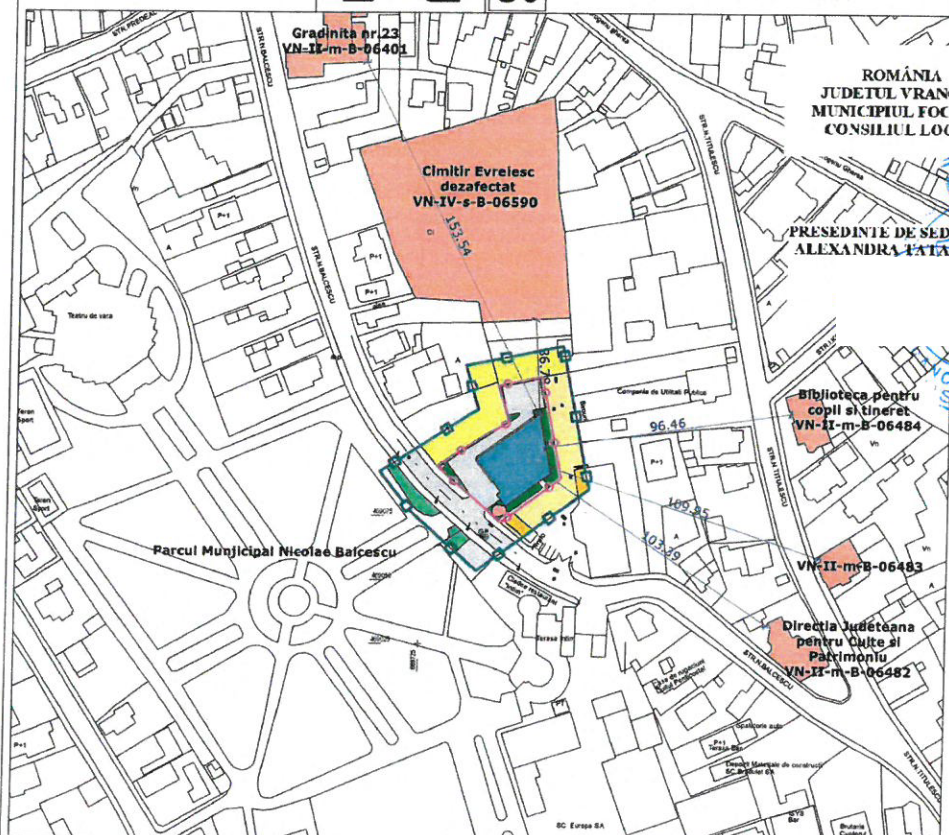


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
D+P+3E CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA
Municipiul Focsani, Strada Nicolae Balcescu, T40, P2587,
judetul Vrancea

U0

INCADRARE IN ZONA



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA
HOTARAREA NR. 279 DIN
2022

PRESEDINTE DE SEDINTA
ALEXANDRA TATARU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHITA

Limita zonei studiate
Teren care a generat P.U.Z.

Strada Nicolae Balcescu, T. 40, P. 2587, Municipiul Focsani, Judetul Vrancea
SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1412.00 mp
SUPRAFATA STUDIATA = 4000.00 mp

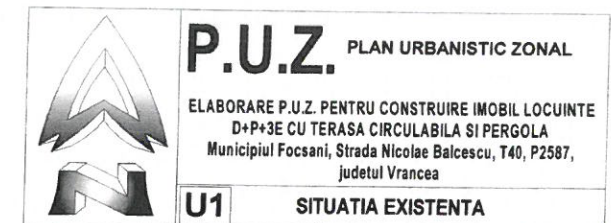


S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
C.O. 1 R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiar: RADU ALINA MARINELA si
RADU EUGEN

Proiect Nr.:
648 / 2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+3E CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA Municipiul Focsani, Strada Nicolae Balcescu, T40, P2587, Judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	Plansa
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		2022	INCADRARE IN ZONA	U0

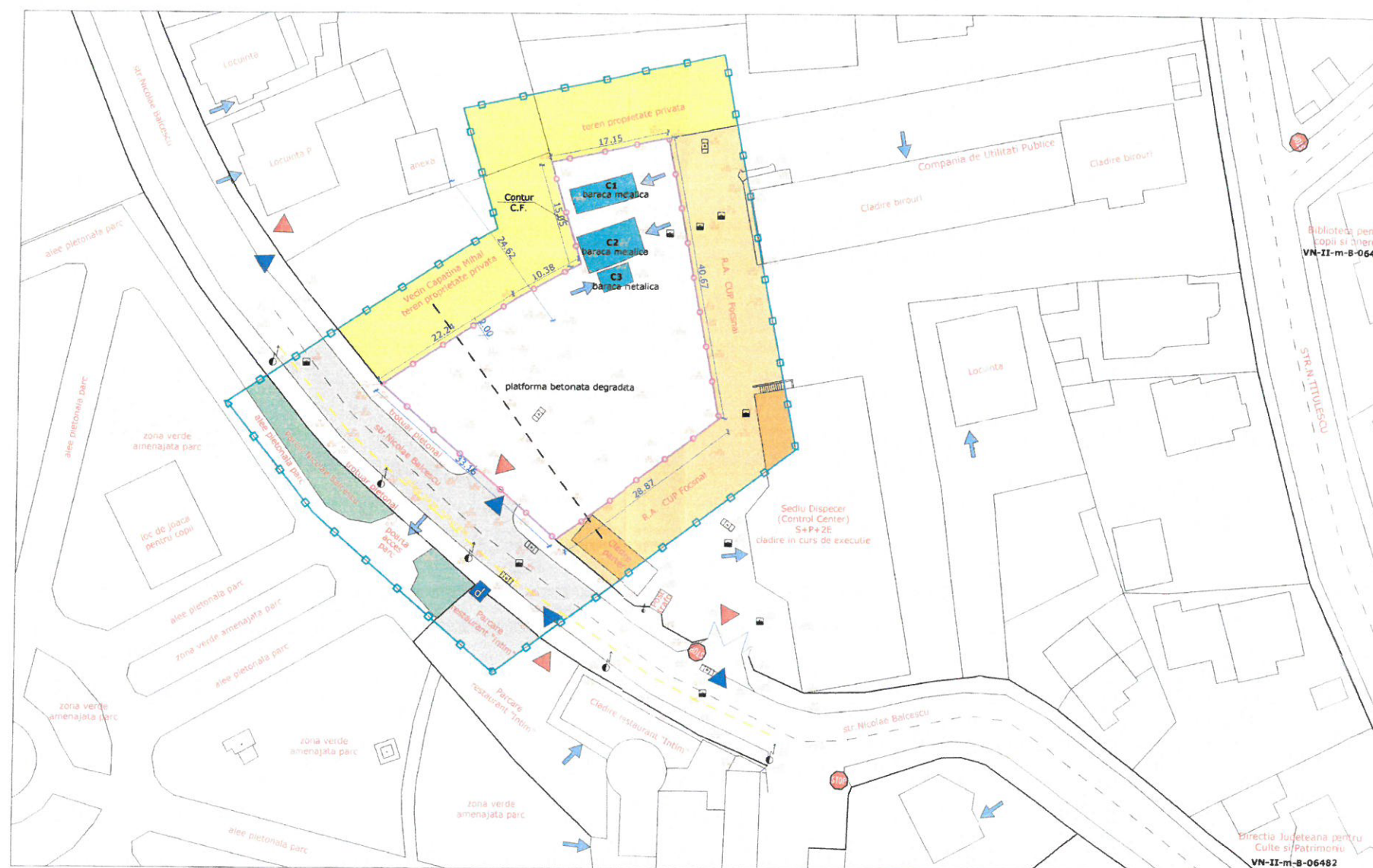


ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 249 DIN
2022

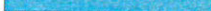
**PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU***

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



Pentru zona de institutii si servicii existente

1. Edificabil:

2. Circulații și accese:	
	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto înclintă
	Acces auto / ieșire auto demisol
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. maxim	
C.U.T. maxim	
4. Regim de înălțime:	
$R.H_{max} = P + 2E$	
5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zonă:	
	Limita zonei studiate
	Teren care a generat P.U.Z.
	Clădiri propuse de demolat din incinta studiata
	Terenuri proprietati private / locuinte individuale
	Loc de joaca pentru copii
	Terenuri si cladiri institutiilor publice de interes general
	Spatii verzi amenajate
	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
ZONE FUNCTIONALE	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	
ZONE TERENURI PRIVATE, LOCUINTE COLECTIVE	0.00mp	0.00%	544.00mp	13.60%	
ZONE TERENURI PRIVATE LOCUINTE INDIVIDUALE	2199.32mp	54.98%	787.32mp	19.68%	
ZONE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	745.86mp	18.65%	745.86mp	18.65%	
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA SI PARCARI AUTO	480.00mp	12.00%	990.00mp	24.75%	
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	412.00mp	10.30%	496.00mp	12.40%	
ZONE SPATII VERZI	162.82mp	4.07%	436.82mp	10.92%	
TOTAL ZONA STUDIATA	4000.00mp	100.00%	4000.00mp	100.00%	



Strada Nicolae Balcescu, T. 40, P. 2587, Municipiul Focsani, judetul Vrancea
SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1412.00 mp
SUPRAFATA STUDIATA = 4000.00 mp

 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		SUPRAFATA STUDIATA = 4000.00 mp	
Beneficiar: RADU ALINA MARINELA si RADU EUGEN		Proiect Nr.: 648 / 2021	
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL. LOCUINTE D+P+2 CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA Municipiul Focsani, Strada Nicolae Baltescu, T40, P2587, judetul Vrancea		Faza: P.U.Z.	
Data: 2022		Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA	
Plansa		U1	



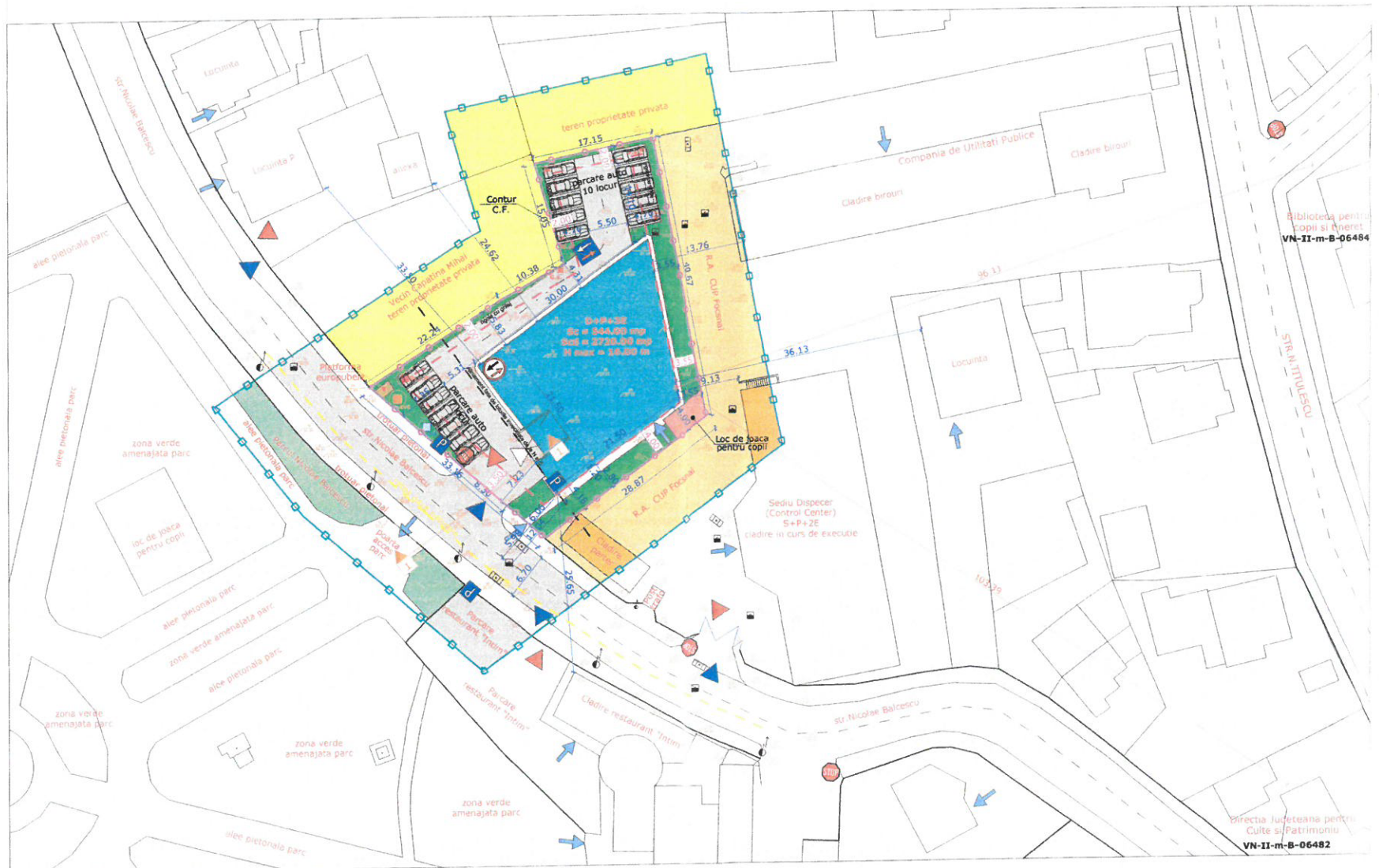
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+3E CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA Municipiul Focsani, Strada Nicolae Balcescu, T40, P2587, Judetul Vrancea

U2 REGLEMENTARI

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 779
2022

DIN



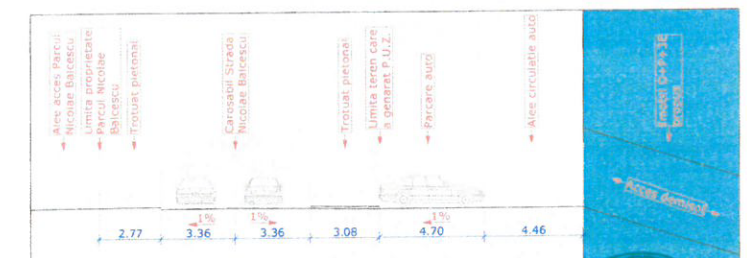
- REGLEMENTARI PROPUSE:**
- 1. Edificabili:**
 - Aliniament fata de loturile invecinate de la N si S
 - Limita edificabil
 - 2. Circulatii si accese:**
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - Acces auto / iesire auto incinta
 - Acces auto / iesire auto demisol
 - Acces pietonal
 - 3. Indicatori de urbanism:**
 - P.O.T. maxim 40.00 %
 - C.U.T. maxim 0.00
 - 4. Regim de inaltime:**
 - R.Hmax. = D+P+3E; Hmax. = 16.00 m
 - 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:**
 - Limita zonei studiate
 - Teren care a generat P.U.Z.
 - Imobil D+P+3E propus
 - Terenuri proprietati private / locuinte individuale
 - Loc de joaca pentru copii
 - Platforma europubele
 - Terenuri si cladiri institutii publice de interes general
 - Spatii verzi amenajate
 - Circulatie carosabila si parcaje
 - Circulatie pietonala
 - 6. Utilitati:**
 - CVC camin de vizitare bransament general canalizare
 - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila
 - rigola cu grilaj
 - separator hidrocarburi
 - gura de scurgere stradala, ape pluviale
 - Retea existenta de gaze naturale

PRESEDINTE DE SEDINTA
ALEXANDRA TATARU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

BILANT TERITORIAL 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 %
PLATFORME BETONATE DETERIORATE	1314.00mp	93.06%	0.00mp	0.00%
CONSTRUCTII	98.00mp	6.94%	544.00mp	38.53%
LOC DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	22.00mp	1.56%
PLATFORMA EUROPUBELE	0.00mp	0.00%	4.00mp	0.28%
ALEI CAROSABILE SI PARCARI	0.00mp	0.00%	510.00mp	36.12%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	72.00mp	5.10%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	260.00mp	18.41%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1412.00mp	100.00%	1412.00mp	100.00%

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
ZONE TERENURI PRIVATE, LOCUINTE COLECTIVE	0.00mp	0.00%	544.00mp	13.60%
ZONE TERENURI PRIVATE LOCUINTE INDIVIDUALE	2199.32mp	54.98%	787.32mp	19.68%
ZONE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	745.86mp	18.65%	745.86mp	18.65%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA SI PARCARI AUTO	480.00mp	12.00%	990.00mp	24.75%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	412.00mp	10.30%	496.00mp	12.40%
ZONE SPATII VERZI	162.82mp	4.07%	436.82mp	10.92%
TOTAL ZONA STUDIATA	4000.00mp	100.00%	4000.00mp	100.00%



Sectiunea 1 - 1

Strada Nicolae Balcescu, T. 40, P. 2587, Municipiul Focsani, Judetul Vrancea
SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1412.00 mp
SUPRAFATA STUDIATA = 4000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiar: RADU ALINA MARINELA si RADU EUGEN	Proiect Nr.: 648 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+3E CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA Municipiul Focsani, Strada Nicolae Balcescu, T40, P2587, Judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2022	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Plansa
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil			U2



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. SI AVIZ DE OPORTUNITATE IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL D+P+3E (CU TERASA CIRCULABILA
SI PERGOLA) AVAND DESTINATIA DE APARTHOTEL
Municipiul Focsani, Strada Nicolae Balcescu, T40, P2587,
Judetul Vrancea
U3 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 6 LA
HOTARAREA NR. 279 DIN
2022

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



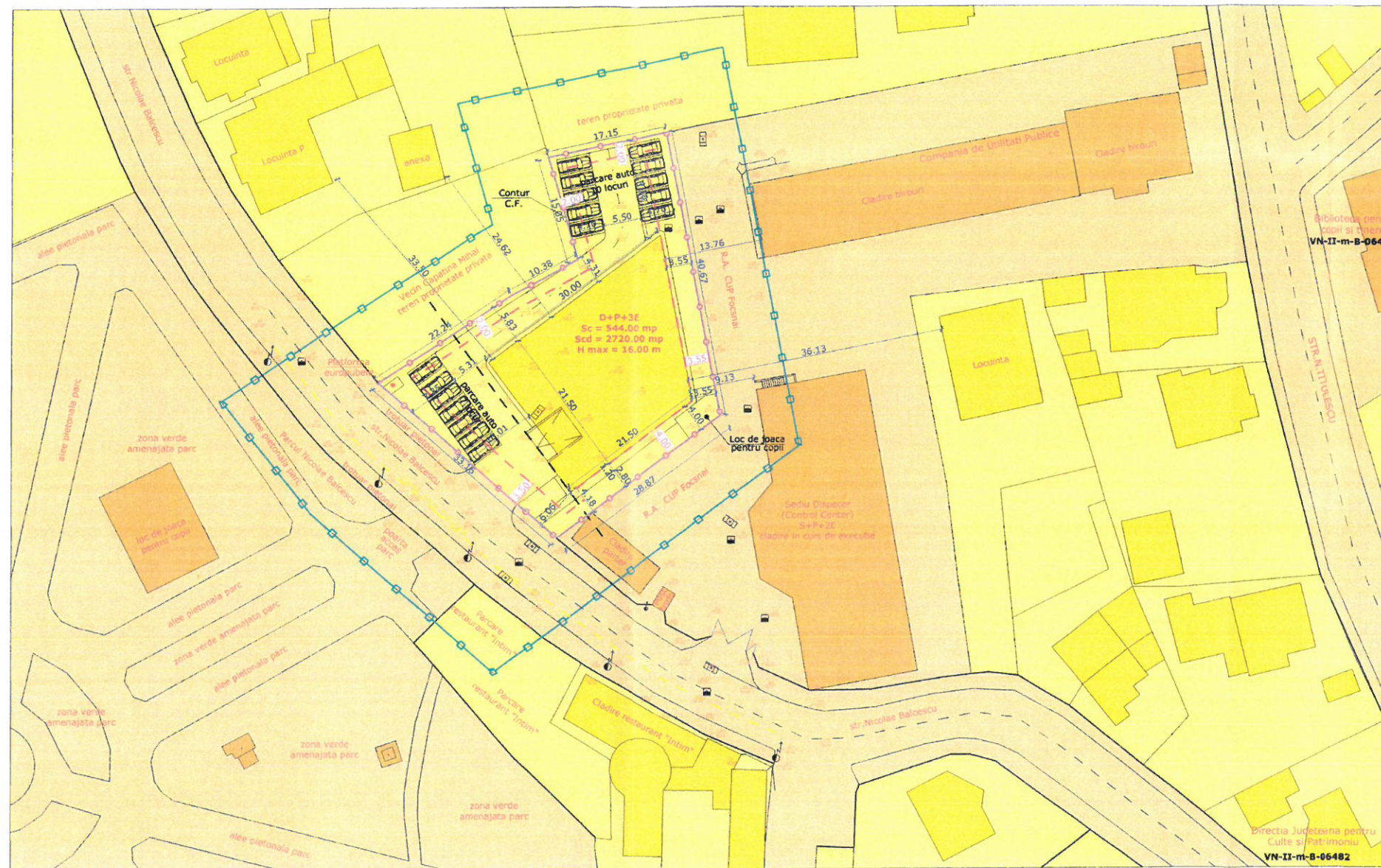
CIRCULATIA TERENURILOR

1. Edificabil:

---	Aliniament fata de loturile invecinate de la N si S
- - -	Limita edificabil

2. Clasarea constructiilor / terenurilor din zona:

---	Limita zonei studiate
---	Teren care a generat P.U.Z.
---	Terenuri / cladiri din domeniul privat
---	Terenuri / cladiri din domeniul public



Strada Nicolae Balcescu, T. 40, P. 2587, Municipiul Focsani, judetul Vrancea
SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1412.00 mp
SUPRAFATA STUDIATA = 4000.00 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiar: RADU ALINA si RADU EUGEN Proiect Nr.: 648 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. SI AVIZ DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL D+P+3E (CU TERASA CIRCULABILA SI PERGOLA) AVAND DESTINATIA DE APARTHOTEL Municipiul Focsani, Strada Nicolae Balcescu, T40, P2587, Judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		2022	Plansa U3