



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 64837/27.06.2022** privind documentația P.U.D., și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE**» municipiul Focșani, str. Oituz, nr. 56 – 58, T. 79, P. 5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 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. **64837/27.06.2022** privind documentația P.U.D. și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE**» municipiul Focșani, str. Oituz, nr. 56 – 58, T. 79, P. 5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 76484/29.07.2022, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 76487/29.07.2022;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 76449/29.07.2022;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.D. pentru documentația ”**Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și împrejmuire**”, a domnului Zamfiroiu Cătălin, reprezentant al S.C. Imobiliar Consulting SRL, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 56303/02.06.2022 și adresa de completare, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 75218/26.07.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, nr. 01 din 27.07.2022 și Certificatul de urbanism nr. 813 din 11.06.2022;

- 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. 48 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. **64837/27.06.2022** privind documentația P.U.D. «**Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și împrejmuire**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu «**Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și împrejmuire**» municipiul Focșani, str. Oituz nr. 56 - 58, T.92, P. 5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 mp, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Memoriu General), nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice), nr. 6 (Circulația Juridică a Terenurilor), nr. 7 (Plan Mobilare Urbană) și nr. 8 (Plan Rețele Edilitare), 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 (Memoriu General) și anexelor nr. 3 (Încadrare în zonă), nr. 4 (Situația Existentă) nr. 5 (Reglementări Urbanistice), nr. 6 (Circulația Juridică a Terenurilor), nr. 7 (Plan Mobilare Urbană) și nr. 8 (Plan Rețele Edilitare), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de P.U.D. «**Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și împrejmuire**»

Art.5 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, domnului Zamfiroiu Cătălin, reprezentant al societății Imobiliar Consulting SRL, 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. 240 DIN
2022



Nr. 64837/27.06.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE"

Focșani, str. Oituz, nr. 56 – 58, T.79, P.5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 m² (suprafață din acte 637 m²)

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Zamfiroiu Cătălin în calitate de reprezentant al S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, în calitate de beneficiar al documentației de Plan Urbanistic de Detaliu "Construire sediu firmă D+P+1E, foișor și împrejmuire", ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, str. Oituz, nr. 56 – 58, T.79, P.5275, număr cadastral 54439, pe terenul în suprafață de 607 m² (suprafață din acte 637 m²), s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.D. "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 813 dn 11.06.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După obținerea Certificatului de urbanism menționat, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către domnul Zamfiroiu Cătălin, în calitate de administrator al S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 86963/09.09.2021, 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. 123616/14.12.2021. 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. 87747/13.09.2021 și nr. 126605/20.12.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 14.09.2021 – 14.10.2021 (model panou 1) și 22.12.2021 – 21.01.2022 (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 10.09.2021 (model 1) și 16.12.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 10.09.2021 – 04.10.2021 (panou 1) și 16.12.2021 – 09.01.2022 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 14.10.2021 – 27.06.2022, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.D. "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ D+P+1E FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE".

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



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



A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. De asemenea, în baza Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, au fost notificați proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism. În baza notificării transmise, Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate prin adresa nr. 96232/05.10.2021 precizează următoarele:

- "Accesul la proprietatea aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL, se va putea executa pe o lățime de 5 ml și doar pe zona de sud- vest a proprietății acesteia;
- Așa cum reiese din planul atașat, realizarea parcurii pe latura de vest a proprietății identificate prin C.F. 54439, va afecta terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani adiacent, pe toată lățimea acesteia;
- Așa cum reiese din planul de amplasament și delimitare anexă la C.F. 68373, destinația terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, mai sus menționat, identificat prin T.92, parcelele 5241, 5275%, este de "spațiu verde - cp".
- De asemenea, la analizarea condițiilor de realizare a PUD-ului veți avea în vedere normele urbanistice în vigoare privind regimul construcțiilor ce pot fi edificate și al serviciilor ce pot fi desfășurate în imediata vecinătate a unui bloc de locuințe, respectiv parcare autovehiculelor în imediata proximitate a acestuia;
- Sens în care considerăm că se impune o reconfigurare a construcțiilor pe terenul aparținând S.C. IMOBILIAR CONSULTING SRL"

Observațiile comunicate de către Serviciul Administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei municipiului Focșani au fost transmise către elaboratorul documentației de Plan Urbanistic de Detaliu, Cabinet individual de arhitectură Florin Mândru, în vederea corelării reglementărilor propuse cu observațiile transmise.

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

Precizăm faptul că documentația a fost întocmită în baza normativelor și a legislației în vigoare.

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

RI/2EX



FOCȘANI

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU *



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUTA



Memoriu General

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

NR. PROIECT:	18/2021 FAZA: P.U.D.
DENUMIRE PROIECT:	P.U.D. - CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E , FOISOR si IMPREJMUIRE
BENEFICIARI:	SC IMOBILIAR CONSULTIG SRL prin ZAMFIROIU CATALIN
PROIECTANT:	Florin Mandru - Cabinet Individual de Arhitectura
PROIECTANT:	Agafitei L.Adrian - SC ARH APRESTUDIO SRL
DATA ELABORARII PROIECTULUI:	SEPTEMBRIE 2021

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru amplasarea unui sediu firma cu regim de inaltime D+P+1E , foisor si imprejmuire , in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Focsani. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunii propuse, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare, a acesteia.

Amplasamentul lucrarii este situat in mun.Focsani, pe strada Oituz, nr. 56-58 , CF CAD 54439. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a societatii comerciale SC IMOBILIAR CONSULTING SRL , ce este beneficiara a acestei documentatii.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 813 din 11.06.2021 , eliberat de Primaria Municipiului Focsani. La baza intocmirii documentatiei a stat "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu", indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:

- PUG Focsani+RLU, aprobat prin HCL 36/2000 ;
- Documentatie topografica;
- Studiu geotehnic.

La elaborarea prezentei documentatii in faza de PUD s-a tinut cont de urmatoarele legi, normative si regulamente:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;

OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica priv'nd mediul de viata al populatiei, modificat prin OMS 994/2018;

- Codul Civil;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

La întocmirea acestei documentații, s-au luat în considerare studiile urbanistice aprobate în zona care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informațiile cu caracter analitic.

Parcela se situează în partea de centrală a municipiului Focsani, în zona Pieței Moldovei, într-o zonă rezidențială și funcțiuni complementare, cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Conform P.U.G. mun. Focsani, în UTR 22 - LI 22a - subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim P-P+2E și locuințe colective P+3E - vis a vis de latura vestică, terenul făcând parte din teritoriul intravilan al municipiului. Parcela se află în zona protejată a monumentelor istorice. Monumentele existente în zonă nefiind pe același front stradal cu parcela nou reglementată, dar aceasta se află în zona de influență a monumentelor: Casa I. Brătîlă - LMI VN-II-m-B-06451, Casa Gheorghe Botez - LMI VN-II-m-B-06442 și Casa colonel Patriciu - LMI VN-II-m-B-06468.

Terenul studiat are o suprafață plană, neexistând astfel un potențial de alunecare. Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic în nordul Campiei Române. În conformitate cu Codul P100/2013, perioada de colt $T_c = 1,0s$, iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,40 g$.

Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de construibilitate stabiliți prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Focsani pentru zona studiată - zonă de locuințe, cu regim de înălțime P-P+2E și POT maxim=35%, CUT maxim=1.05.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Având în vedere destinația și caracterul zonei (rezidențial+funcțiuni complementare) și posibilitatea edificării unui sediu firmă de dimensiuni reduse în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare oferită prin RLU aferent PUG Focsani, considerăm oportună funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism în faza PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul terenului la drumul public str. Greva de la Grivita - str. Mare a Unirii se va efectua prin intermediul unei alee de acces - tip fundatură (aflat în domeniul privat al municipiului Focsani), ce deserveste trei proprietăți și care se infundă în dreptul accesul propus.

Circulația de alee de acces se va efectua în dublu sens cu cedare de prioritate pentru autovehiculele ce ies la drumul public str. Greva de la Grivita și str. Mare a Unirii. La intrare pe alee de acces din str. Greva de la Grivita - str. Mare a Unirii se vor monta indicatoare „DRUM FARA IESIRE” și „PRIORITATE PENTRU CIRCULATIA DIN SENS INVERS” iar la ieșire din amplasament spre drumul public str. Greva de la Grivita - str. Mare a Unirii se va monta indicator „PRIORITATE FATA CIRCULATIA DIN SENS INVERS”.

Circulația autovehiculelor se va efectua conform unei zone rezidențiale cu regim mic de viteză. Viteza maximă de circulație în zonă aleii de acces va fi de 20 km/h.

La iesirea catre drumul public str. Marea a Unirii , se regasesc indicatoarele „OPRIRE” si „OBLIGATORIU LA DREAPTA” , intrucat str. Mare a Unirii este cu sens unic.

Pe amplasament s-au propus cinci locuri de parcare pentru a deservi sediu firma propus.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata parcelei este de 607 mp si se afla in proprietate privata a societatii SC IMOBILIAR CONSULTIG SRL. Forma terenului este neregulata , frontul stradal fiind pe latura vestica.

Terenul face parte dintr-un parcelar de tip central cu cladiri cu regim de inaltime redus.

Terenul studiat se invecineaza pe latura de sud,est si nord cu parcele cu destinatie rezidentiala .

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii , fiind neimprejmuit.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent rezidentiala, cu cladiri cu regim redus de inaltime P-P+1E avand un caracter semi-urban, sistematizata in prima parte a sec. XX.

Trama stradala este una nereglementata. Accesul pe teren efectuandu-se prin intermediul unei cai de acces aflata in administrarea Primariei municipiului Focsani ce face legatura cu str.Greva de la Grivita si str.Mare a Unirii.

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse - proprietate privata a persoanelor juridice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 54439, cu nr. cadastral 54439 si avand o suprafata masurata de 607 mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind edificate si sistematizate la in general pe zonele anterioare, partile posterioare fiind amenajate ca gradini.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament. La suprafata terenului pana la adancimea de 0,60 m este un strat de sol vegetal. Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare

terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii. Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime D+P+1E se recomanda fundarea directa la adancimea minima $D_{fmin} = 1,00$ m fata de nivelul terenului natural.

3.7 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este in general plan neprezentand denivelari. In conformitate cu ridicarea topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza aproximativ la cota +55 m fata de nivelul Marii Negre (sistem altimetric 1975).

3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana, nu are un nivel fix, fiind cu caracter usor ascensional, si depinzand de perioada din an si de tipul de an ploios sau secetos.

3.9 PARAMETRII DE FUNDARE

In faza de predimensionare a noilor fundatii, drept capacitate portanta a terenului se va admite P_{conv} stabilit in functie de presiunea conventionala de baza corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/ 2-85. La proiectarea infrastructurii se va tine seama de prescriptiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa" indicativ NP 112 - 04.

3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile din zona parcelei studiate prin PUD sunt sistematizate si edificate. Fondul construit este unul omogen, relativ unitar, atat din punct de vedere al regimului de inaltime (P-P+1E), locuinte colective P+3E - vis a vis de latura vistica. Cladirile din zona parcelei studiate sunt edificate fie in anii '70-'80, fie dupa 1989, ca si cladiri independente sau ca extinderi ale unor cladiri existente. Gradul de conservare al cladirilor este in medie destul de bun, cu exceptia unor anexe gospodaresti.

Pe parcela din latura sudica se afla o cladire rezidentiala in regim parter+mansarda si o anexa . Pe parcela din latura estica se afla o locuinta in regim parter + anexa. Pe parcela din latura nordica se afla o locuinta parter .

3.11 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitatile existente in zona sunt cele de: energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale, energie termica, retea de telefonie, retea de televiziune si date. Necesarul de utilitati pentru functiunea propusa va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente. Actualmente terenul nu este bransat/racordat la toate utilitatile publice.

3.12 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare, iar functiunea propusa nu ridica probleme de acest gen.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus. Astfel, se propune construirea unui sediu de firma cu regim D+P+1E , un foisor cu regim de inaltime parter si imprejmuire .

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe parcela studiata de propune construirea unui sediu de firma cu regim D+P+1E , un foisor cu regim de inaltime parter si imprejmuire. In conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Focsani aprobat prin HCL 36/2000, la nivel de zone si subzone functionale, pentru zona rezidentiala, se pot stabili urmatoarele:

- parcela se afla in UTR 22 - subzona LI22a - subzona locuinte individuale existenta cu locuinte mici cu regim P-P+2E si POT maxim=35% , CUT max = 1.05 ;
- utilizarile permise sunt: locuinte individuale, locuinte colective, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit precum si functiuni complementare zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii conform normativelor in vigoare in cat sa fie evitata accidentarea acestora, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- utilizarile interzise sunt: activitati industriale sau alte tipuri de activitati care generează noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat, activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehncie, abatoare, anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, depozite de deseuri;

La stabilirea zonei de implantare pe parcela sediului firma propus s-a tinut cont de forma terenului, amplasarea acestuia fata de punctele cardinale, insorire, zone invecinate, distantele fata de locuintele existente in zona, zona de accese auto si pietonal existente si impunerile legate de utilitatile publice.

Orientarea fata de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018;

Retrageri minime obligatorii

- Amplasarea fata de drumurile publice - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile navigabile - nu este cazul.
- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR - nu este cazul.
- Amplasarea fata de aeroporturi - nu este cazul.
- Retragera fata de fasia de protectie a frontierei - nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public/privat al statului si domeniul privat al persoanelor fizice/juridice;
- Sediul firma propus se va amplasa la o retragere minima de 4 m fata de limita vestica .

Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena prevazute in OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018 precum si din punct de vedere PSI cu respectarea distantelor minime de siguranta si acceselor in caz de interventie conform normativului P118-2/2013.
- Sediul firma propus va avea o retragere minima de 4,00 m fata de latura vestica si retrageri laterale si posterioare cu respectare Codului Civil.

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime propus este de D+P+1E pentru cladirea sediu firma si parter pentru foisor. Inaltimea maxima la cornisa sau atic al sediului firma va fi de 10,00 m, conform PUG Focsani - regimul de inaltime admis este de P+2E.

Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) este de 35% - conform PUG Focsani.

Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT) este de 1,05 - conform PUG Focsani .

BILANT SUPRAFETE

Suprafata terenului - 607 mp

S constructii - maxim - 215,50 mp - 35%

S alei si platform carosabile - maxim - 364,20 mp - 60%

S spatii verzi - maxim - 30,30 mp - 2-5% - conform HG 525/1996

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conform are, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Cladirea propusa va avea acoperis tip sarpanta - cu pante maxime de 45° - sau acoperis tip terasa.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice si imitatiile de materiale. Culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi cele cuprinse in „REGULAMENTUL PRIVIND IDENTITATEA CROMATICĂ A CLĂDIRILOR DIN MUNICIPIUL FOCSANI” .

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Sediul firma propus va avea o volumetrie ce va fi adaptata la scara zonei adiacente si nu va fi in contradictie cu imaginea de ansamblu . Fiind amplasata in spatele blocurilor din str.Mare a Unirii, va fi vizibila doar partial de pe str. Greva de la Grivita.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Atat accesul auto cat si cel pietonal prin intermediul cai de acces existente ce apartine Primariei municipiului Focsani - nr.cad. nr.cad 68373 . Terenul va contine obligatoriu loc/locuri de parcare, amenajate exclusiv pe parcela ,fiind respectata HCL 345/2019 - cu privire la normarea numarului minim de locuri pentru constructiile noi din Municipiul Focsani . In interiorul parcelei se pot amenaja 10 locuri de parcare. In interiorul parcelei vor fi necesare lucrari pentru sistematizarea pe verticala a terenului pentru circulatia carosabila si pietonala.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful parcelei studiate este plan fara denivelari.Amplasarea sediului de firma, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Parcela studziata se afla in zona protejata a monumentelor istorice : Casa I.Bratila - LMI VN-II-m-B-06451 , Casa Gheorghe Botez - LMI VN-II-m-B-06442 si Casa colonel Patriciu - LMI VN-II-m-B-06468.

Casa I. Bratila cod LMI VN-II-m-B-06451 se afla la o distanta de 23.00 mp . Casa I. Bratila fost construita in anul 1901 , de familia Bratila cu destinatia de locuinta, rol pe care il are si in prezent.Casaa fost ridicata in stil neoclasic tarziu cu elemente de stil romanesc la acoperis .Face parte din tipul de locuinte pe un singur nivel , cu acoperis mansardat , avand un fronton triunghiular amplasat deasupra intrarii . prevazut cu luncarne.

Fatadele sunt ritmate de ferestre cu ancadramente simple in relief , mici casete la parapet si sprancene in partea superioara.

Casa Gheorghe Botez” cod LMI VN-II-m-B-06442 se afla la o distanta de 65.65 mp. Casa Gheorghe Botez” cod LMI VN-II-m-B-06442 a fost construita de familia Gheorghe Botez in secolul al XIX -lea , in stil neoclasic , se inscrie in constructiile orasenesti cu destinatie de locuinta.Cladirea se incadreaza in tipul de locuinta cu un singur nivel , cu parterul suprainaltat si planul in forma patrata.

In anul 1974 , imobilul a intrat in proprietatea familiei Deac Romulus , care a reparat-o si a decorat-o in interior cu ornamente in stuc provenite de la cladiri demolate.

Casa colonel Patriciu" cod LMI VN-II-m-B-06468 se afla la o distanta de 77.70m. Casa colonel Patriciu" cod LMI VN-II-m-B-06468 dateaza de la sfarsitul secolului al XIX-lea si se inscrie in randul caselor orasenesti in stil neoclasic , cu destinatia de locuinta. Arhitectura imobilului este ampla , desfasurata pe orizontala , cu putine elemente decorative.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului menajer.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestrele locuintelor existente. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate *Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.*

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati existente . Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate pe parcela supusa studiului urbanistic. Din punct de vedere al valorificarii cadrului natural nu se impune luarea de masuri speciale. Se propune amenajarea de spatii verzi corelate cu zona de amplasare a constructiilor, cu suprafata carosabila si cu cea pietonala. Se recomanda plantarea de arbori de talie medie si inalta pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Procentul minim de spatii verzi va fi de 2-5 % din suprafata parcelei, conform HG 525/1996. Categoriile de spatii verzi ce pot fi amenajate sunt urmatoarele: peluze inierbate, arbori, arbusti, plantatii joase, gard viu, luciu de apa, pavaje ecologice, terase inierbate, fatade verzi, acoperisuri verzi.

4.12 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic.

Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al constructiei la cota parterului sa fie cu cel putin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

Imprejmuirea terenul la strada cu panouri transparente din grilaje metalice, lemn, plase de sarma, cu stalpi metalici, din beton sau zidarie, cu inaltime maxima de 2,0 m de la cota trotuarului, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m, eventual dublata de un gard viu.

Imprejmuirile laterale si posterioara vor putea fi opace din zidarie, metal, beton, lemn si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m de la cota CTS.

4.13 ASIGURAREA UTILITATILOR

Autorizarea executarii constructiilor se va efectua impreuna cu racordarea la retelele existente de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telecomunicatii la sediul de firma propus.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre detinatorii fiecarei retele in parte. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele de utilitati publice vor fi suportate de beneficiari. Extinderea retelelor de utilitati interioare se vor realiza subteran.

Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apă a imobilului nou se va realiza bransament la rețeau existentă în zona.

Tehnologia de execuție a rețelei de apă este următoarea:

- pregătirea și trasarea corectă a lucrării
- săpătură, executarea șanțului, realizarea patului de pozare;
- verificarea materialelor, manevrarea, transportul, depozitarea și montarea tuburilor;
- îmbinarea tuburilor, mintarea vanelor, a armăturilor și a accesoriilor pentru bransamente;
- realizarea umpluturilor (parțial);
- probe de etanșeitate, probe de presiune, spălare și dezinfectare conductă;
- recepția și punerea în funcțiune.

Canalizare menajera

Pentru preluarea canalizării menajere de la imobilul se va executa racordul de canalizare la rețeaua existentă în zona. Rețeaua de canalizare menajeră se va dimensiona respectând condiția de curgere gravitațională, la grade de umplere mai mici de 0,7 %.. Apele pluviale de pe platforme se vor dirija către spațiile verzi.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;
- rețele de canalizare exterioară ;
- camine de racord la canalizarea exterioară;

Determinarea cantității de apă uzată menajera

Debitul evacuat la canalizare se va considera identică ca valoare cu cea a de alimentare cu apă: $Q_{zi\ med} = 1,02\ mc/zi$ $Q_{zi\ max} = 1,33\ mc/zi$ $Q_{o.max} = 0,165\ [mc/h]$

Tehnologia de execuție a canalizării este următoarea:

- trasarea axului canalului și fixarea reperilor de nivelment, necesari în perioada de execuție a lucrărilor;

- executarea săpăturilor și a sprijinirilor - excavațiile rezultate urmând a se depozita pe aceeași parte a străzii și parțial transportate în depozite intermediare;
- execuția patului din nisip pentru pozarea tuburilor;
- lansarea și montarea tuburilor canalului și racordurilor;
- execuția căminelor;
- verificarea etanșeității canalului, conform prevederilor STAS 3051-91;
- execuția umpluturii tranșeei cu material excavat și compactarea acestuia;
- transportul excedentului de pământ;
- refacerea pavajului carosabilului

Execuția rețelelor se face pe tronsoane, în flux continuu, din aval spre amont.

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea se va alimenta dintr-un bransament de energie electrica din rețeaua de joasa tensiune, prin intermediul unui bloc de masura si protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Lucrarile de alimentare cu energie vor fi executate de firme autorizate pentru acest gen de lucrari. Solutia de alimentare cu energie, pina la BMPT, nu face obiectul acestui proiect. Racordul electric de la BMPT pana la tabloul electric general se va executa ingropat la cota -0.8m pe pat de nisip utilizand conductor din cupru CyABY - 4x16mm². Lucrarile de instalatii electrice interioare vor fi executate de firme sau persoane fizice autorizate in acest sens de Autoritatea Nationala de Reglementare in Domeniul Energiei - ANRE.

Alimentarea cu gaze naturale/energie termica

Alimentarea cu gaze naturale a noului consumator se va realiza prin extinderea rețelei existente pe parcela. Sistemul de incalzire individuala, ales de beneficiar, in raport cu necesitatile sale, se vor dimensiona si amplasa in conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca solutie tehnica, numai in etapa elaborarii documentatiei tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire. Beneficiarul poate opta pentru un sistem de incalzire ce nu necesita gaze naturale. Centrala termica va avea cazan cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Rețea de telecomunicații / TV

Se propune racordarea sediului firma propus la rețelele de telefonie, internet si cablu TV ale operatorilor din zona.

6.BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
SUPRAFATA	TEREN	607	100	607	100
SUPRAFATA	C-TII	0	0%	212,50	35%
SUPRAFATA	PLATFORME	0	0%	364,20	60%
SUPRAFATA	SPATIU	0	0%	30,30	5%
VERDE					
TOTAL		607	100%	607	100%

7. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUG aprobat. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

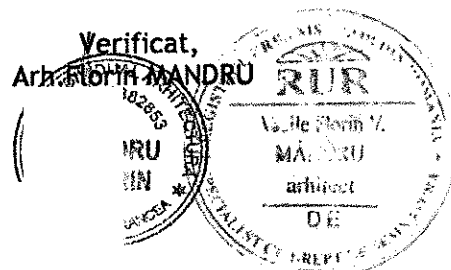
Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al municipiului Focsani.

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Focsani, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 813 din 16.06.2021.

Intocmit
Arh. Adrian AGAFITEI



Verificat,
Arh. Florin MANDRU



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E FOISOR si IMPREJMUIRE

municipiul Focsani, str. Oltuz nr. 56-58, Vrancea

ADMINISTRATIA MUNICIPIULUI FOCSANI

PLAN INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

	APRE STUDIO ARCHITECTURA & DESIGN FOCSANI PIATA UNIRII 1-3 @apre_studio contact@aprestudio@gmail.com 0762 474 173 / 0721 467 455	Beneficiar: SC IMOBILIAR CONSULTING SRL prin ZAMFIROIU CATALIN CUI: 44338753	Proiect. nr. 18/2021
ELABORATORI	NUME CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 25A, FOCSANI	Titlu proiect: P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E, FOISOR si IMPREJMUIRE mun. Focsani, str. Oltuz nr. 56-58, Vrancea	Faza: P.U.D.
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU SEMNATURA FLORIN MANDRU Scara: 1:5000	Titlu planșă: PLAN INCADRARE IN ZONA	Planșă nr.: U1
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data: 09/2021	
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		

ANEXA ³ LA
HOTARAREA NR. 280 DIN
2022

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- TEREN CURTI CONSTRUCTII - CE A GENERAT PUD
- LOCUINTE COLECTIVE P+3E
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- DRUMURI DE INTERES LOCAL - TIP FUNDATURA ACCIDENTAL CAROSABILE
- SPATII VERZI DE UTILITATE PUBLICA
- DRUMURI DE INTERES LOCAL

Suprafata totala teren - curti constructii = 607,00 m²

SUBZONA EXISTENTA LOCUINTE INDIVIDUALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT existent - 35 %
CUT existent - 1.05

PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

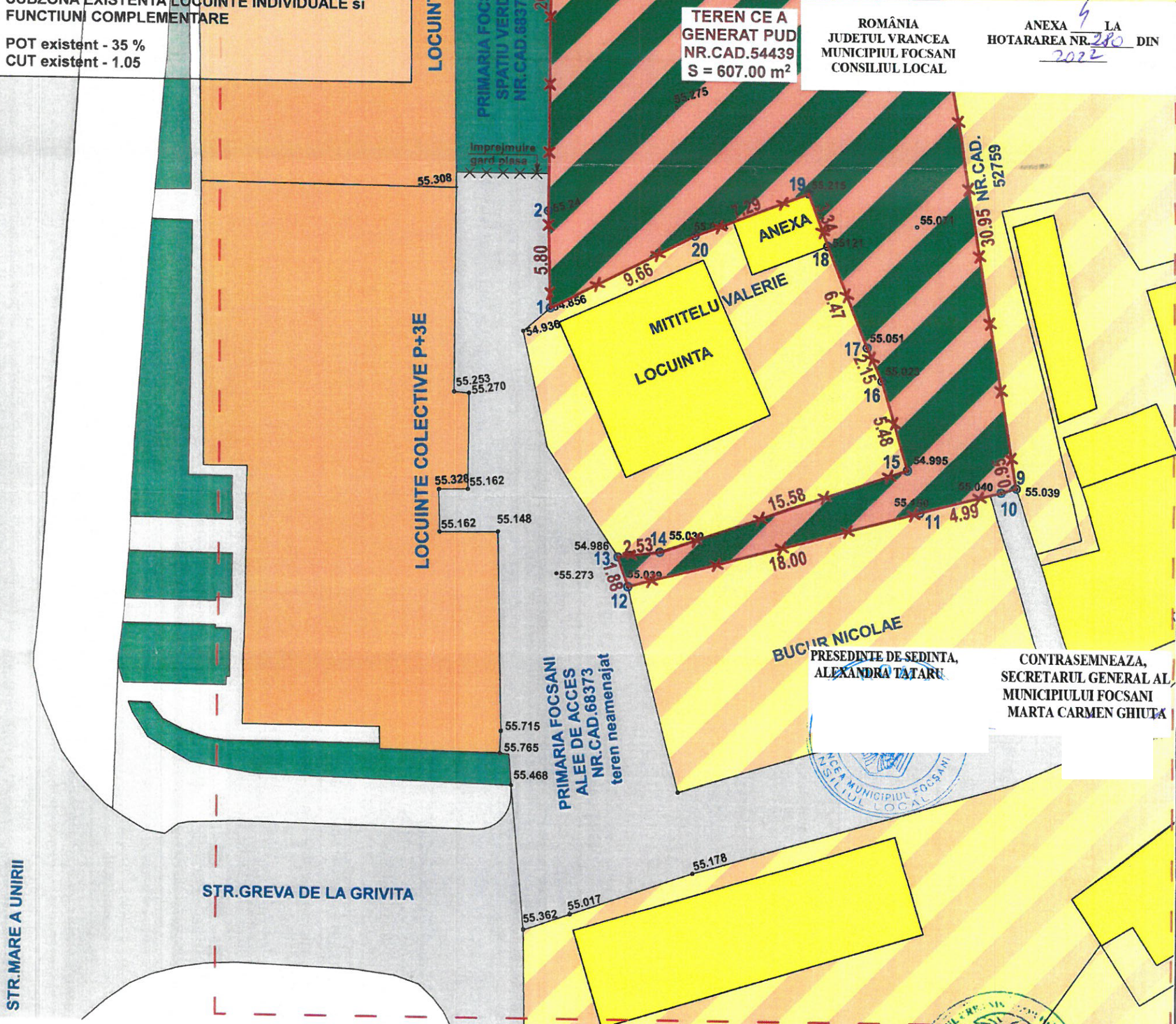
P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU

FIRMA D+P+1E,

FOISOR si IMPREJMUIRE

mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

U2 SITUATIE EXISTENTA



TEREN CE A
GENERAT PUD
NR.CAD.54439
S = 607.00 m²

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
HOTARAREA NR. 280
DIN
2022

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRA TATARU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



APRE STUDIO

FOCSANI, PIATA UNIRII 1-3
@apre.studio
contact.aprestudio@gmail.com
0762 474 173 0721 667 655



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
tel. 0744600352 C.I.F. 22382653
str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI

ELABORATORI	NUME
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI

SC IMOBILIAR CONSULTING SRL
prin ZAMFIROIU CATALIN

P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E,
FOISOR si IMPREJMUIRE
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

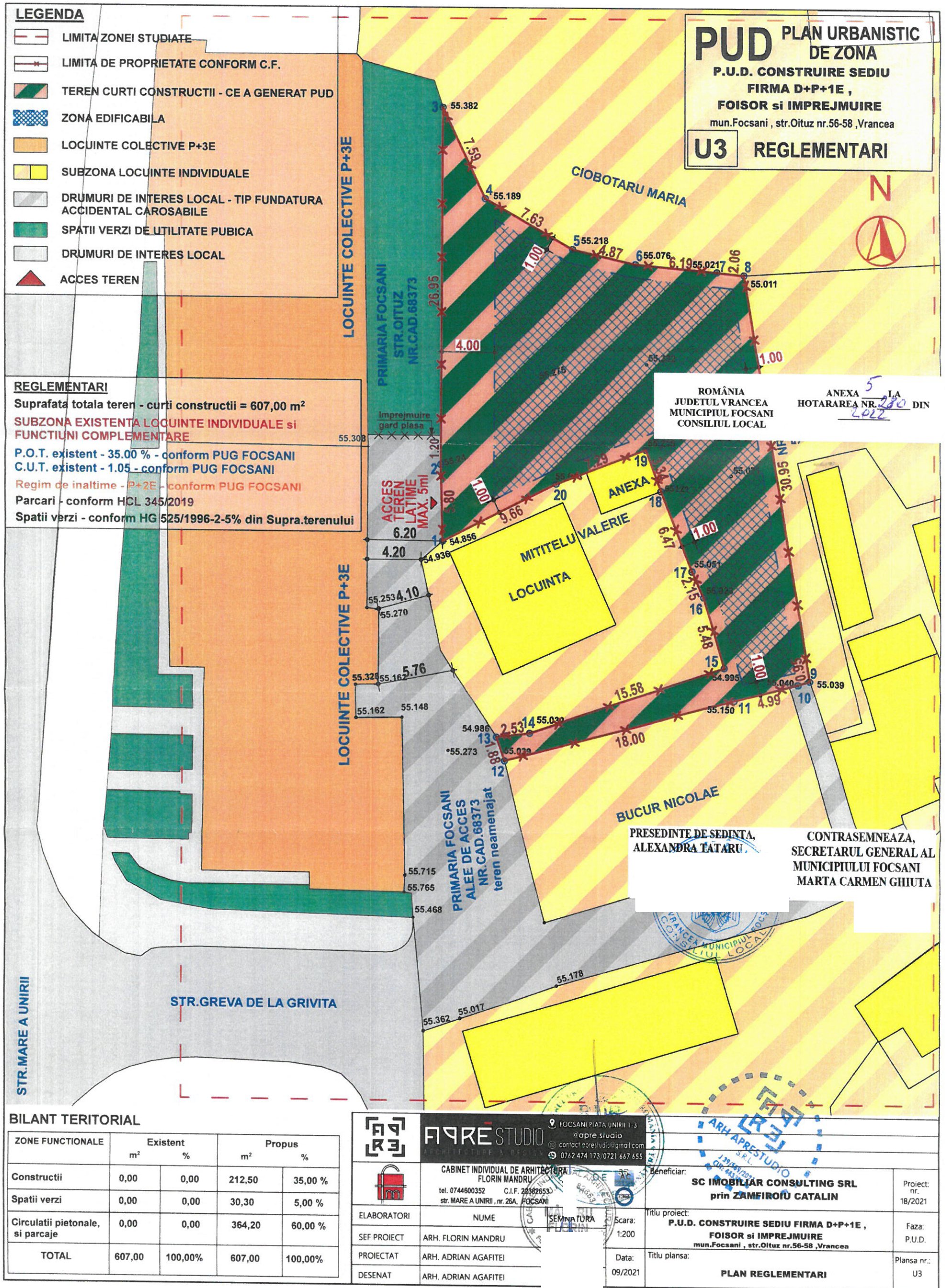
Data:
09/2021

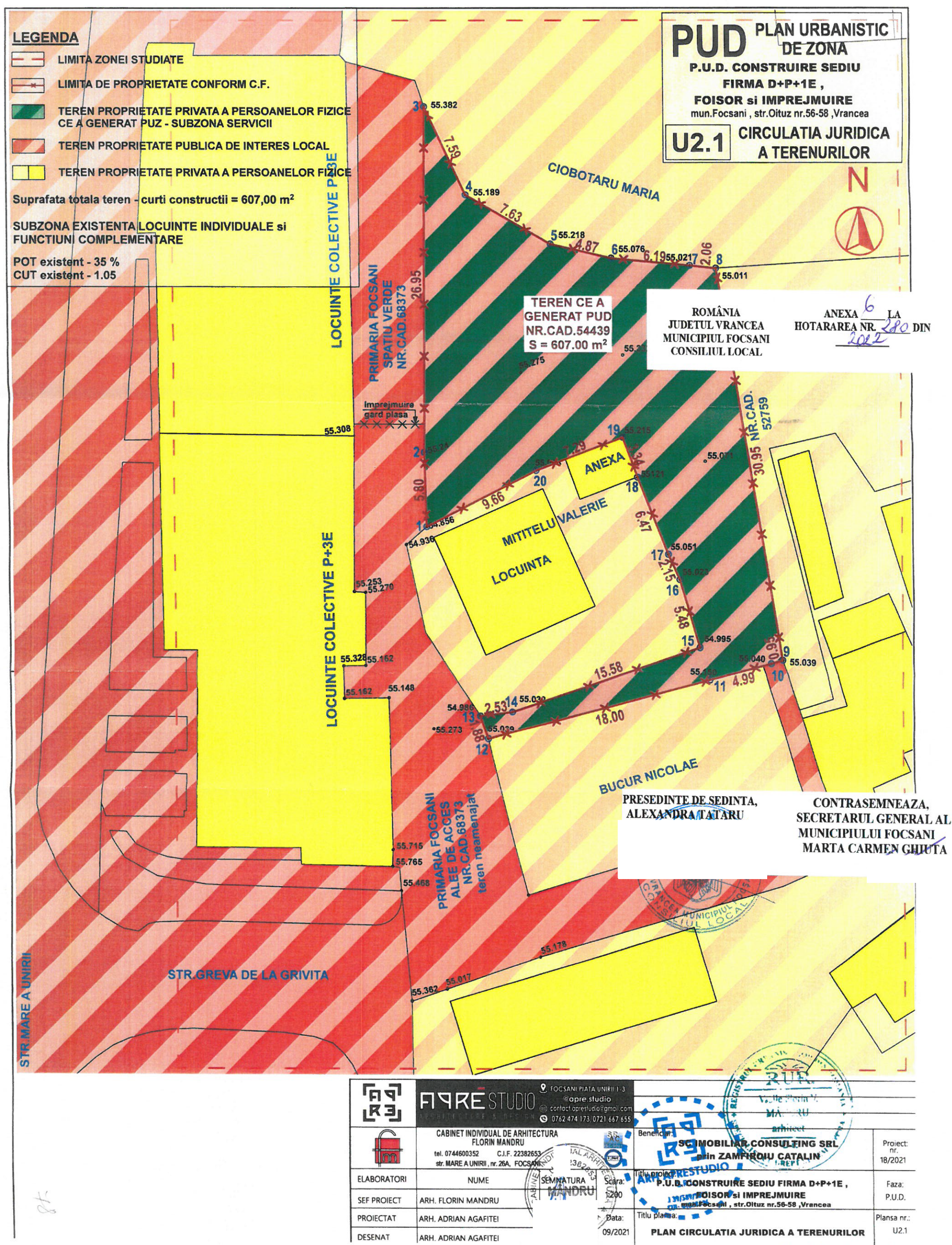
PLAN SITUATIE EXISTENTA

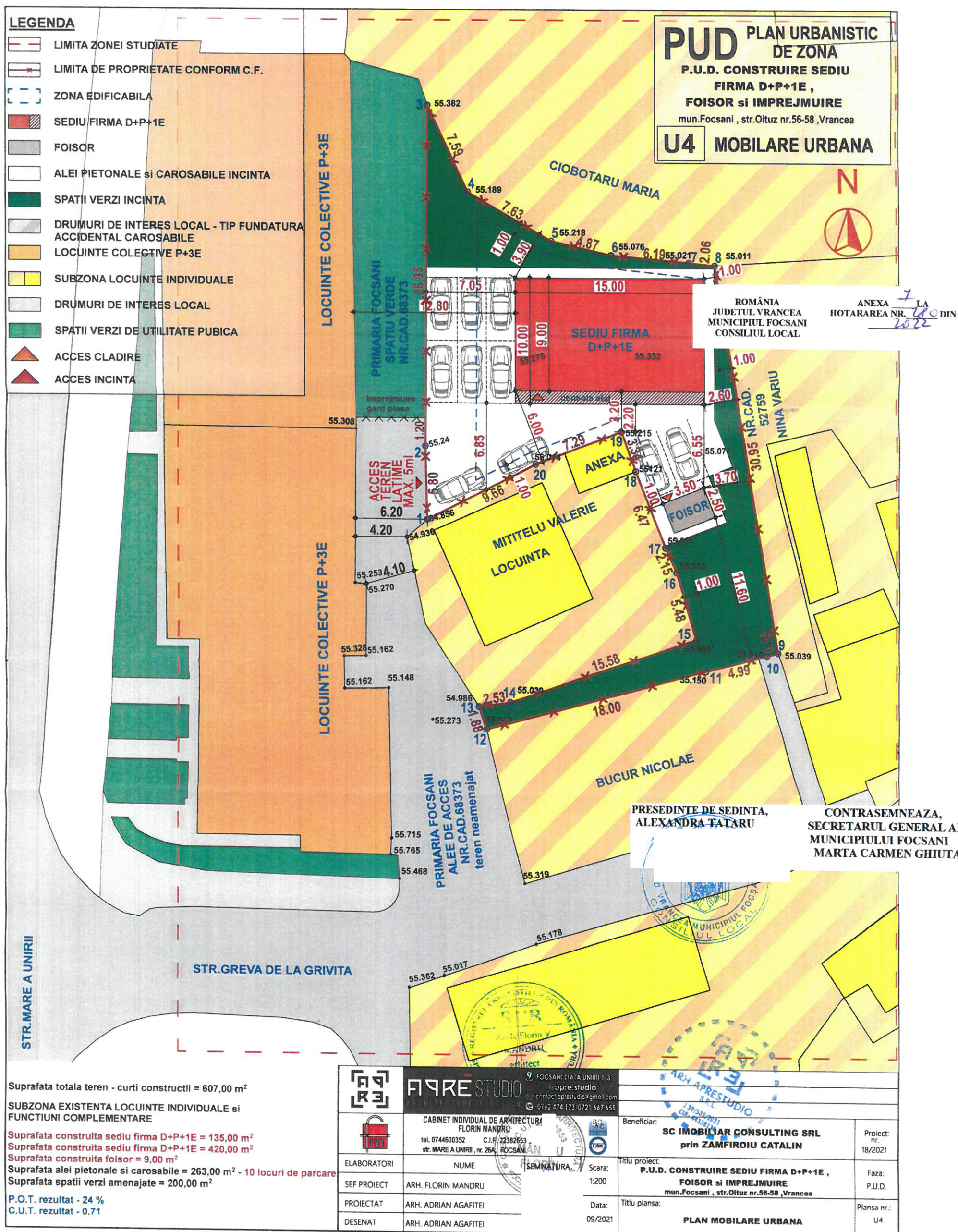
Proiect:
nr.
18/2021

Faza:
P.U.D.

Plansa nr.:
U2







PUD PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.D. CONSTRUIRE SEDIU
FIRMA D+P+1E,
FOISOR si IMPREJMUIRE
mun.Focsani, str.Oituz nr.56-58, Vrancea

U6 RETELE EDILITARE

