

**PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL FOCȘANI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCȘANI**

**PROIECTANT
GENERAL:** **SC PROTELCO S.A.**

**PROIECTANT
DE SPECIALITATE:** **SC ALTRIX ARHITECTURA SRL**

COLECTIV DE ELABORARE: Drd. Arh. Marius ALBIȘOR
Drd. Urb. Mariana UGLEA
Drd. Arh. Magdalena Daniela MUSCALU

CUPRINS

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE	
1. Rolul Regulamentului de Urbanism.....	p. 3
2. Domeniu de aplicare.....	p. 3
3. Corelare cu alte documentații.....	p. 3
4. Condiții de aplicare.....	p. 3
5. Derogări de la prevederile Regulamentului.....	p. 4
6. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință	p. 5
7. Observații privind alcătuirea regulamentului	p. 8
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
1. Zone protejate – Reglementări	p. 8
2. Zone de siguranță și de protecție sanitară – Reglementări	p. 11
3. Zone cu risc geotehnic – Reglementări	p. 15
4. Căi de comunicație – Reglementări	p. 16
5. Parcarea autovehiculelor-Reglementări	p. 17
6. Dreptul de parcelare	p. 20
7. Spații verzi și plantate.....	p. 24
8. Zone cuprinse în intravilan	p. 25
8.C – Zona centrală	p. 25
8.M – Zona mixtă	p. 55
8.L – Zona de locuit	p. 68
8.A – Zona de activități productive	p. 95
8.V – Zona spațiilor verzi	p. 100
8.G – Zona de gospodărie comunală	p. 106
8.T – Zona transporturilor	p. 109
8.S - Zonă cu destinație specială	p. 114
9. Zone cuprinse în extravilan	p. 116
9. Tex – Zona transporturilor	p. 116
9. Ex1 – Terenuri agricole.....	p. 117
9. Ex2 – Zona cu destinație specială.....	p. 117
9. Ex2 - Perdele de protecție.....	p. 117

TITLUL I

- PRESCRIPTII GENERALE -

Acest regulament local de urbanism (RLU) se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Focșani, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planul Urbanistic General.

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al municipiului Focșani a fost elaborat având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor de pe teritoriul administrativ al municipiului Focșani: localitatea de reședință - Focșani, trup intravilan- "Mândrești Moldova"-, trup intravilan- "Mândrești Muntenia" și restul trupurilor reglementate.

Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări ale Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate sau în curs de aprobare.

4. CONDIȚII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

- Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.
- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- 5.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă/regim de înălțime, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, regim de alinare.
- 5.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament ;
 - descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
 - situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența, pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- 5.3. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
- a) să respingă cererea în mod justificat;
 - b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:
 - 1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
 - 2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;
 - 3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
 - c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.
- 5.4. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum și, în cazul zonelor protejate, al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea ;

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

5.5. Pentru zonele în care emiterea autorizației de construire se poate face doar în baza unei documentații de urbanism PUZ aprobate conform legislației în vigoare, dacă se intenționează schimbarea zonei/subzonei funcționale, a indicatorilor de urbanism maxim admiși POT, CUT, regim de înălțime, regim de aliniere (retragerea față de aliniament), este obligatoriu ca PUZ să se elaboreze astfel:

- pentru toată Unitatea Teritorială de Referință (UTR) în cazul în care aceasta are restricție de construire sau are în componență străzi noi propuse prin planșa de reglementări urbanistice.

- pentru iloul (teritoriu delimitat de străzi) în care este amplasat terenul care a generat PUZ în celelalte situații.

Documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (ocuparea terenului, gradul de utilizare a terenului);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Conform legislației în vigoare documentația de urbanism poate fi inițiată, pentru a fi admise derogari de la prezentul regulament de urbanism, doar în baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii de consiliul local, prin care se vor stabili condițiile întocmirii planului urbanistic precum și suprafața ce urmează a fi studiată și reglementată.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C- ZONA CENTRALĂ

C.P. SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTEJARE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE - se aplică prevederile *REGULAMENTULUI DE INTERVENȚIE ÎN ZONE PROTEJATE*

C.A. SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOZ ZONEI PROTEJATE

C.B. SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚA SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

- CB1** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;
- CB2** - subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate;
- CB3** - subzona polilor urbani principali

M - ZONA MIXTA CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

- M1** - subzona mixtă situată în zonă protejată
- M2** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 niveluri în cazul accentelor înalte
- M3** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- M4** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri situate în zone destructurate

L - ZONA DE LOCUIT

L1- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelări tradiționale/spontane;

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei protejate*;

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1d - locuințe individuale mici pe parcele cu POT < 30% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului;

L1e - locuințe individuale existente mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone cu caracter rural,

L2 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;

L3 SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zone protejate;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**V1 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

V1.a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale;

V1.b - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale situate în zone protejate.

V2 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT SI SPORT**V3 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ ȘI A ZONELOR UMEDE****V4 SUBZONA CULOARELOR DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ****V5 SUBZONA PĂDURILOR DE AGREMENT CU ROL DE AMELIORARE A MICROCLIMATULUI****A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII****A1 - SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII****A2 - SUBZONA UNITĂȚILOR AGRO - INDUSTRIALE****T - ZONA TRANSPORTURILOR****T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE****T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE****G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA****G1 -SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ****G2 -SUBZONA CIMITIRELOR****S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ****S1 -SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN SITUATA ÎN ZONA PROTEJATA****S2 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATĂ ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE****ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

Tex – SUBZONĂ TRANSPORTURI ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

EX1 – SUBZONĂ TERENURI AGRICOLE

EX2 – SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

EX3 – PERDELE DE PROTECȚIE

7. OBSERVAȚII PRIVIND ALCĂȚUIREA REGULAMENTULUI:

1. În mod normal, în regulamentele urbanistice din alte țări europene, obiectivele de utilitate publică - construcții și spații plantate și amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au în majoritate ca beneficiar și responsabil aceeași autoritate publică locală care eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire și deci nu pot face obiectul speculei funciare și imobiliare. Deoarece în țara noastră, aplicarea practică a regulamentelor reîncepe după un hiatus de decenii, s-a considerat necesară o protecție suplimentară a obiectivelor de utilitate publică și, în consecință, acestea fac obiectul unor articole de regulament.
2. Deoarece Regulamentul Local de Urbanism este un document opozabil în justiție, structura acestuia a urmat uzanțele în acest domeniu din țările cu o îndelungată experiență de aplicare, utilizare și reactualizare a unor astfel de regulamente; astfel s-a ținut seama de faptul că:
 - (a) prevederile trebuie să fie simplu și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită,
 - (b) nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări,
 - (c) în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.
3. Prevederile Regulamentului au fost adaptate situației de tranziție în care au apărut sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate care să permita dezvoltarea acestora.
4. Întrucât o parte importantă a localității a fost configurată pe baza unor regulamente anterioare, prevederile acestui regulament mențin, restituie și interpretează în raport cu exigențele actuale, dispozițiile din regulamentele precedente.
5. În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui regulament au prevalat față de prevederile Regulamentului General de Urbanism, ca de exemplu cele privind zona protejată.
6. Pentru lotizările existente, în special pentru cele protejate și pentru cele realizate cu clădiri standard cuplate sau izolate, condițiile de construire au fost restituite după măsurătorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calității locuirii și a aspectului general al acestor zone datorată unor presiuni speculative.
7. Deoarece în planul la scara **1/25 000** nu este posibilă indicarea grafică a unităților de referință, acest plan urmează să fie însoțit de detalieri la scara **1/5000** sub forma unui album care va constitui o bază mai ușor de utilizat în vederea acordării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

TITLUL II

- PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ -

1. ZONE PROTEJATE – REGLEMENTĂRI

ART. 1

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006:

1. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea;

2. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor.

ART. 2

În sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

1. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
2. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
3. amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
4. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
5. strămutarea monumentelor istorice;
6. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;
7. Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și /sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor – după caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 3

Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:

1. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

- În baza STUDIULUI ISTORIC sunt marcate zonele de protecție de jur-împrejurul monumentului istoric

2. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate
3. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Vrancea acest fapt.

ART. 4**Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 43 din 30.01.2000 :**

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii
9. **În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător**, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .
10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul municipiului Focșani (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei mun. Focșani, Direcției pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național a jud. Vrancea pentru a proceda în funcție de anvergura intervenției și de locul acestora.

Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul municipiului Focșani pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al orașului.

2. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE **SANITARĂ – REGLEMENTĂRI**

1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.
2. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.
3. **Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă conform „Studiului hidrogeologic privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică al captării de apă subterană prin foraje Mândrești, pentru alimentarea municipiului Focșani, județul Vrancea” și „Studiul hidrogeologic privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică al captării de apă subterană prin foraje „Suraia”, pentru alimentarea municipiului Focșani, județul Vrancea”.**
 - Pentru toate activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică în cadrul procedurilor de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului este necesară întocmirea unui studiu de evaluare a impactului asupra mediului în care să se prevadă prevenirea pătrunderii oricărui subsanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane.
 - **Amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție:**
 - Deținătorii de terenuri incluse în aceste zone, le pot exploata din punct de vedere agricol, având însă următoarele interdicții:
 - Utilizarea îngrășămintelor naturale și chimice;
 - Utilizarea substanțelor fitosanitare;
 - Irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - Amplasarea garajelor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - Pășunatul și însilozirea nutrețurilor;
 - Amplasarea de sere și de iazuri piscicole;
 - Amplasarea de abatoare;
 - Amplasarea de bazine neetanșe cu ape reziduale, puțuri absorbante, haznale;
 - Amplasarea de spitale, locuințe, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de sistem de transport prin canalizare a apelor reziduale și pluviale în condiții de siguranță în afara zonei de restricție;
 - Amplasarea de cimitire umane, animale, cimitire de mașini, containere deșeuri;
 - Vidanjarea și spălarea cisternelor cu ape fecaloid-menajere;

- Infiltarea / injectarea de ape de zăcămint sau de răcire;
 - Efectuarea manevrelor militare, amplasarea de balastire, exploatări de turbă, piatră, lucrări de drenaj, sau orice lucrări care diminuează stratul acoperitor – protector al acviferului;
 - Executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi);
 - Amplasarea de campinguri, ștranduri, în lipsa sistemelor de transport – canalizare exterior zonei cu regim de restricție;
 - Spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
 - Transportul de conducte de substanțe poluante de orice fel, cu excepția rețelelor de canalizare din interiorul zonei cu regim de restricție care sunt strict etanșate.
- **Amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever:**
- În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane și în partea de pe mal a acestor zone instituite pentru ape de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:
 - Amplasarea de construcții care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
 - Traversarea zonelor de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor aferente obiectivului protejat, care prezintă măsuri speciale de etanșeitate;
 - Deversarea apelor uzate chiar dacă sunt epurate;
 - Terenul aferent zonei de protecție cu regim sever, va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, lucrările vechi, deschise ca: galerii, canale, foraje, puțuri, pînii de explozii, vor fi asigurate pentru pătrunderea apelor cu potențial poluant.
 - Pe terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever se vor putea exploata numai culturi de plante perene păioase, pomi fructiferi, cu condiția să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. De asemenea sunt interzise:
 - Irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate
 - Culturi care necesită îngrijirea cu tracțiune animală
 - Pășunatul
4. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
5. **Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997:**
- Dacă terenul / imobilul se află în zona de protecție sanitară a fermei avicole și conform art.5 din Legea 204/2008 privind protejarea exploataților agricole, deținătorul exploatației poate iniția proceduri judiciare în vederea demolării construcțiilor neautorizate sau autorizate fără respectarea legii.

- Pentru emiterea autorizațiilor de construcție pe terenurile care se află în **zona de protecție a exploatației agricole de creștere a păsărilor (1000m)** marcate ca atare în planșa de reglementări prin certificatul de urbanism se va solicita obținerea avizului conform al Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Vrancea.
6. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
7. **Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m** față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
8. **Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m** față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
9. Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.
- **Zona de protecție la conducta de transport țiței este de 10m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
 - **Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
10. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentelor, instalațiilor, construcțiilor și/sau conductelor în cauză.
- **Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil emis de deținătorul conductei
 - **Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție**
- Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art. 8,10,11 și 43.
11. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Vrancea spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 536/1997 art.28
12. **Zona de protecție aferentă capacității energetice**, este zona în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.
- Zona de siguranță aferentă capacității energetice**, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

13. Pentru o stație electrică de conexiune/transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc conform cap.V, art.16 din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.I text actualizat*, și anume:

- Zona de protecție este delimitată de împrejurimea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;
- Zona de siguranță a stației electrice, ținând seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel: pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110kV, cand stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitat la distanță de 20 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Pentru stațiile electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110kV de tip exterior, se poate diminua zona de siguranță în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot instala cu acordul titularului de licență/proprietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110kV, la distanța minimă de 10m de împrejurimea stației.

14. Pentru un post de transformare zonele de protecție și siguranță se stabilesc conform cap V art.17, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.I text actualizat*, și anume:

- Pentru **posturi aeriene pe stâlpi** este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecție pe sol a platformei suspendate;
- Pentru **posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită** sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:
 - I. De suprafața construită, respectiv suprafața fundației (atunci cand aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
 - II. La distanță de 3m față de latura cu acces în post pentru transformator;
 - III. La distanță de 1,5m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
- Pentru **posturi de transformare subterane**, este egală cu protecția pe sol a perimetrului încăperii postului;
- Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabina metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei uscat

15. Pentru **linii electrice aeriene** cu tensiuni de peste 1kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Se stabilesc conform cap. V, art. 18, art.19, art.20, art.21, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.I text actualizat*.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit este de 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

Pe **teren împădurit**, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit 110kV construită este de 32 m;

LEA 20kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță acestora, în condițiile precizate în NTE 003/04/00.

În cazul LEA 20kV simplu sau dublu circuit construită pe teren împădurit „distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin 1m;

Mentținerea culoarului de trecere al liniei prin păduri se realizează prin defrișări periodice, programate de deținătorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.

Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală de 1kV, zona de protecție și zona de siguranță se delimitează la 0,1m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

16. Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilește conform cap. V, art. 18, art.19, art.20, art.21, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.1 text actualizat* și anume:

- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8m.

17. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 400kV este de 75m.

18. Pentru reglementarea dispunerii cablurilor de comunicații trebuie să se emită o Hotărâre de Consiliu prin care să se interzică instalarea aeriană a cablurilor în intravilanul Municipiului Focsani și prin care să fie prevăzută realizarea unei infrastructuri subterane (canalizație metropolitană) necesară preluării rețelilor de comunicații aeriene, precum și a rețelilor de comunicații viitoare.

În proiectarea și realizarea rețelei metropolitane vor trebui îndeplinite următoarele condiții, cumulativ:

1. capacitatea infrastructurii de canalizație nu trebuie să limiteze sub nicio formă numărul de operatori de telecomunicații existenți sau viitori;
2. rețeaua va acoperi intravilanul municipiului Focsani;
3. rețeaua nu va afecta proprietățile private, sau acolo unde este cazul se vor respecta prevederile normative aplicabile în contextul dat;
4. canalizația va fi astfel amplasată încât să reducă la minim cantitățile de refaceri. Se va încerca, pe cât posibil instalarea în spațiul verde. Acolo unde nu este posibil, instalarea se va realiza în zonele de acces pietoni (trotuar);
5. lucrările vor fi corelate cu celelalte investiții ale primăriei (cu lucrările de modernizare străzi, proiecte de trafic, etc.);
6. rețeaua va fi astfel proiectată încât să poată fi utilizată de orice operator, conform principiului neutralității, indiferent de tehnologia de transmisiuni adoptată de acesta;
7. rețeaua va permite accesul deschis al oricărui operator la suport – criteriu de eligibilitate;
8. suportul se va limita la infrastructura (tevi, tubulatură, conducte, fibră optică pasivă).

3. ZONE CU RISC GEOTEHNIC

REGLEMENTĂRI

1. În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții/restricții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice

4. CĂI DE COMUNICAȚIE – REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I PREVEDERI GENERALE

ART.1

Străzile de pe teritoriul municipiului Focșani vor respecta prevederile legale în vigoare (*Ordinul nr. 49 din 27.01.1998, STAS10144/2-91 RTC.*)

Zona de protecție pentru drumurile de pe raza teritoriului municipiului Focșani vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43 din 1997 cu completările și modificările ulterioare:

Categoria drumului	Autostradă	Drum Național	Drum Județean	Drum Comunal
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

SECȚIUNEA II NORME PENTRU DIMENSIONAREA ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

ART.2

Străzile din localitățile urbane sunt clasificate în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- Străzi de categoria I – magistrale – 6 benzi - asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – 4 benzi – asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit
- Străzi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale
- Străzi de categoria a IV- a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus

Categoria străzii	Numărul benzilor de circulație	Lățimea părții carosabile	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m
I	6	21,00	- Trotuar - Fîșie liberă - Lățime totală	- 2,25 - 2,00 - 29,50
II	4	14,00	- Trotuar - Fîșie liberă - Lățime totală	- 2,25 - 1,50 - 21,50
III	2	7,00	- Trotuar - Fîșie liberă - Lățime totală	- 2,00 - 1,50 - 14,00
		6,00	- Trotuar - Fîșie liberă - Lățime totală	- 2,00 - 1,50 - 13,00
IV	1	3,50	- Trotuar - Fîșie liberă - Lățime totală	- 1,00 - ----- - 5,50

		3,00	- Trotuar	- 1,00
			- Fîșie liberă	- -----
			- Lățime totală	- 5,00

- Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fîșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stîlpilor de iluminat și de telecomunicații.
- Fâșia liberă la străzile de categoria III poate fi prevăzută numai în cazul cînd distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite existența acestora; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.
- Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

SECȚIUNEA III DISPOZIȚII FINALE

ART.3

- Străzile nou propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja cu fundături prevăzute la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m
- Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
- Pe arterele de circulație de categoriile I și II avînd fronturi fragmentate sau constituite din parcele cu deschidere la stradă de sub 40,00, se vor asigura artere locale de minim 6,00m lățime, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament și pietonale de minim 3,00m.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

5. PARCAREA AUTOVEHICULELOR -REGLEMENTĂRI-

SECȚIUNEA I: PRINCIPII GENERALE

ART.1

Prevederile prezentelor reglementări au caracter normativ privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și se vor aplica la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea clădirilor și amenajărilor pe teritoriul municipiului Focșani.

ART.2

Sunt prevăzute reglementări și pentru construcțiile existente pe lotizări anterioare intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, hotărâre ale cărei prevederi stau la baza prezentelor reglementări cu caracter normativ.

SECȚIUNEA II

NORME DE PARCARE PE FUNCȚIUNI URBANISTICE

ART.3

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pentru autorizare în construcții noi pe teritoriul municipiului Focșani se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă sau construită specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

ART.4

Construcții de locuințe – necesită parcaje dispersate la domiciliu, garaje individuale, iar în unele cazuri parcaje-garaje în interiorul construcțiilor. Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

1.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:

- 1.1.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este de maxim 100mp;
- 1.1.2. Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100mp;

1.2. Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun:

- 1.2.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;
- 1.2.2. Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;

1.3. Subzonele locuințelor (colective tip blocuri):

- 1.3.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament;
- 1.3.2. Față de prevederile aliniatului 1.3.1. este necesară, pentru vizitatori, suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.

ART.5

Construcții cu funcțiuni de învățământ (școli postliceale, universități, cămine studențești), financiar bancare, birouri, hoteluri (indiferent de categoria de confort), de alimentație publică (restaurant, cafenea, bar etc.) :

5.1. Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura **minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective, cu excepția:**

- **construcțiilor de alimentație publică pentru care se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 8 (opt) „locuri de luat masa” din unitatea de alimentație publică;**
- **hotelurilor pentru care se va asigura minim 1(un) loc de parcare la 2 (două) locuri de cazare.**

5.2. Față de prevederile pct. 5.1. se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare.

5.3. Din totalul locurilor de parcare realizate se vor prevedea garaje în procent de 75% din care maxim 25% la sol, atunci când condițiile de amplasament permit acest lucru;

ART.6**Construcții cu funcțiuni comerciale:**

- 6.1** Pentru toate categoriile de spații comerciale se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30mp ai suprafeței desfășurate construite
- 6.2** Față de prevederile de la pct. 6.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru salariați și aprovizionare
- 6.3** Accesele rutiere în parcare se vor realiza numai din artere de circulație de categoria a III-a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare a autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spații plantate.

ART.7**Construcții sportive și amenajări de agrement**

- 7.1** Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive sau de agrement vor fi prevăzute în funcție de capacitatea construcției:
- câte 1(un) loc de parcare la 15 persoane (public și/sau sportivi) pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții (specializate sau polivalente), locuri de joacă;
 - câte 1(un) loc de parcare la 20 de persoane (public și/sau sportivi) pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicării etc
 - pentru cluburi, discoteci câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective
- 7.2** Față de prevederile de la pct. 7.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariați
- 7.3** La cele rezultate conform pct. 7.1 și 7.2 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției câte 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

ART.8**Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto / showroom, de sănătate:**

- 8.1.** Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, minim 1 (un) loc parcare la 25mp ADC
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, minim 1 (un) loc parcare la 150mp ADC
 - Activități desfășurate pe o suprafață de peste 1000 mp, minim 1 (un) loc parcare la 100mp ADC
- 8.2.** Față de prevederile pct.8.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;
- 8.3.** Din totalul locurilor de parcare necesare maxim 60% vor fi prevăzute la sol, atunci când condițiile amplasamentului permit acest lucru;
- 8.4.** Pentru construcțiile industriale, service-auto/showroom, acele rutiere în parcare (calculată conform pct. 8.1 și 8.2.) se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III-a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare a autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spații plantate.

ART.9

Construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți):

- 9.1.** Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura **minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30mp ai suprafeței desfășurate construite;**
- 9.2.** Față de prevederile pct.9.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;
- 9.3.** Pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări) accesele rutiere se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III-a

SECȚIUNEA III
DISPOZIȚII FINALE

ART.10

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat și calcul, este obligatoriu pentru obținerea avizelor necesare eliberării autorizației de construire

ART.11

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare construcțiile existente situate în zona centrală protejată sau neprotejată pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională, construcțiile colective situate de-a lungul marilor artere rutiere unde prin regulament se solicită creșterea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

ART.12

Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări cu caracter normativ, pentru construcțiile noi, propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale prin HCL a unor taxe bănești, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul municipiului Focșani.

ART.13

Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

ART.14

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile proprietate publică a municipiului Focșani.

6. DREPTUL DE PARCELARE

SECȚIUNEA I:
BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

ART. 1

1. Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împartiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art.47, alin.3, lit. b , elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;

2. Prin **parcelare** se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)
3. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)
4. Faptul de a proiecta sau construi **mai mult de patru clădiri** pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o **parcelare**, în sensul celor prevăzute anterior;
5. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură , respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament .

SECȚIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, conformarea parcelelor (raportul laturilor, suprafața, deschiderea la stradă, etc.). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, regim de înălțime, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

ART. 2

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan, dacă:

1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevazute în prezentul regulament;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranța și rezistență în vigoare .

ART. 3

Pentru a putea obține **aprobarea parcelării unui imobil** proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil **certificatul de urbanism**. Acesta se va obține de la Primăria municipiului Focșani, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoareii parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

ART. 4

1. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;

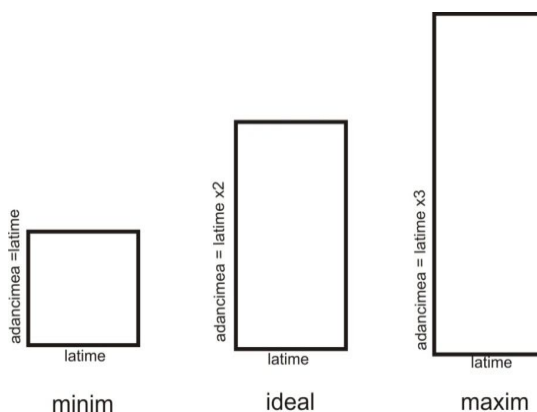
2. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
3. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecție a Mediului;
4. Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă rețele edilitare de apă și canalizare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.
5. Operațiunea de parcelare/reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren conform PUZ aprobat, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

SECȚIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

ART. 5

Pentru ca o parcelă nouă să poată fi construită pentru funcțiunea de locuire, trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.



Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus

ART. 6

1. La o parcelare cu un numar mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

4. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

**SECȚIUNEA IV :
STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI**

ART. 7

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aibă acces la cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau fundatură;
2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;
5. Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;
6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătură trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreuptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.

ART. 8

1. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.
Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
2. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) .
Aceasta va fi de minim 5 % din suprafața totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000mp și de min. 7 % pentru terenurile cu suprafața mai mare de 200 000mp.
3. În noile parcelări se vor asigura spații verzi de folosință comună în proporție de 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse, care vor constitui un UTR separat cu destinația zonă verde (V). În aceste suprafețe nu se pot include grădinile private ale locuințelor, accesele și aleile carosabile și pietonale, trotuarele, parcajele la sol sau platformele tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA V: UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

ART. 9

- 1 Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- 2 Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizată construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

7. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

SECȚIUNEA I: PRINCIPII GENERALE

Art.1

1. Suprafața de spații verzi pe o parcelă va fi prevăzută cu respectarea normelor și legislației în vigoare
2. **Se interzice schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism sau înregistrate în REGISTRUL SPAȚIILOR VERZI AL MUNICIPIULUI FOCSANI.**
3. Se interzice reducerea suprafețelor acestora.

SECȚIUNEA II NORME DE DIMENSIONARE A SPAȚIILOR VERZI PE FUNCȚIUNI

Art.1 Construcții administrative și financiar-bancare

- Pentru sedii de primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului
- Pentru sedii de partid, de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, construcții financiar-bancare etc. vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața terenului

Art.2 Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 - 5%, din suprafața totală a terenului

Art.3 Construcții de cult

- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse de RLU

Art.4 Construcții culturale

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute și spații verzi plantate, spații de joc și odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Art.5 Construcții de sănătate

- Pentru spitale generale, spitale de specialitate, policlinici, dispensare vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
 - Alinamente simple sau duble cu rol de protecție
 - Parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/bolnav
- Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 – 15mp/copil

Art.6 Construcții și amenajări sportive

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului

Art.7 Construcții de turism și agrement

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Art.8 Construcții de locuințe

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de de tipul de locuire, în proporție de 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor.

Art.8 Construcții industriale

- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații, alinamente și plantații perimetrare cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Plantațiile perimetrare vor avea minim 6m lățime, calculați de la împrejmuire.

8. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

8.C- ZONA CENTRALĂ

C - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL

Zona centrală prezentă în interiorul mun. Focșani este caracterizată de: *concentrarea cea mai compactă de clădiri protejate, făcând parte din zona istorică a orașului ; concentrarea majorității instituțiilor publice de importanță internațională, națională și municipală ; concentrarea celor mai importante spații urbane reprezentative ale municipiului Focșani (strazi, piete, scuaruri).*

Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate a zonei care uneori devine disfuncție, în același timp a devenit un element de particularitate și de farmec al acestei zone. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică necesitatea unei anumite elasticități a reglementărilor, care trebuie aplicate cu creativitate atât de promotorii de investiții cât și de administratori.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament zona a fost subîmpărțită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință** :

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE - în care regulamentul urmărește să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent **

**** Se aplică cu precădere prevederile REGULAMENTULUI DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE PROTEJATE aferen P.U.G. municipiul Focșani**

CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOZ ZONEI PROTEJATE - în care regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zonă reprezentativă

CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚA SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB2 - subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate;

CB3 - subzona noilor poli urbani

CP	- SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE - <u>se aplică cu prioritate prevederile «REGULAMENTULUI DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE PROTEJATE»- în cazul în care prevederile generale din cadrul prezentului regulament diferă față de cele din regulamentul de intervenție se ia în considerare reglementarea cea mai restrictivă.</u>
------------------	---

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice și este inclusă în intravilanul municipiului Focșani, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține majoritatea monumentelor de arhitectură din Focșani, înscrise în lista monumentelor sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, între care se regăsesc importante și reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CP- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
- se vor menține micile activități productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare ;
- se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură și în cazul reconstrucției unor clădiri fara valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, mici ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor libere etc;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP - Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate pe parcela în cauză
 - se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice, unități de învățământ și lăcașele de cult;
 - parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului;
 - se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 - (1) - funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CP

- **Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente**

- toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări.

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone

- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
- *construcții provizorii de orice natură, **cu excepția tonetelor, pupitelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor***
- *depozitare en gros;*
- *depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *depozitări de materiale refolosibile;*
- *stații de întreținere auto;*
- *spălătorii chimice;*
- *platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice*
- *dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;*
- *cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;*
- *dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;*

SECȚIUNEA II

- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR-

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- **CP Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente**

(1) - **Parcelele existente** la data aprobării prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții cumulativ, pentru a fi construite direct pentru funcțiunea de locuire:

a) să aibă o suprafață minimă de **150 m**;

b) să aibă un front la strada de:

- minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
- minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
- minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

(2) - Pentru noile parcele care se constituie ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament, pentru a fi construibile direct pentru funcțiunea de locuire, parcelele trebuie să îndeplinescă prevederile Secțiunii III, art. 5, respectiv:

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile, în condițiile punctului (2), prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, dezmembrare) ;
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Focșani poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea obligatorie a celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;
- În cazul comasării parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații, etc.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

- În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural -urbanistice sau de întrebuințare

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor ;

- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 1,5 m.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate cu minim 3m putând ajunge astfel până la max. 40,0 m. lungime

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o cădire existentă protejată sau o clădire neprotejată în stare bună sau cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată caz în care trebuie să fie îndeplinite următoarele condiții:

- = parcela alăturată este liberă de construcții
- = peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- retragerea față de limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse sau mai mare, cu următoarele condiționări :

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor;
- pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m retragerea va fi de minim 3,0 metri
- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la minim 3,0 metri cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit aparținând construcției învecinate.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.

- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei propuse și înălțimea maximă admisă reglementată pe strada respectivă ;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

- În situația amplasării mai multor clădiri de locuit pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi

stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

- În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.;

- Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri, sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade;

- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise clasate conform legii sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare;

- Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp, amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu/Studiu de Amplasament aprobat conform legii.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP

- ***Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente***

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului ISU Vrancea;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.;

- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 Regulamentului General de Urbanism

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii ;

- pe străzile cu acces preponderent pietonal și auto limitat se va desființa separarea prin bordura între spațiul pentru pietoni și cel pentru mașini; se vor face amenajări prin mobilier urban (fântâni, lampadare, bănci, jardiniere, bolarzi), arbori, pavimente specifice pentru o zonă pietonală favorabilă plimbării și șederii mai îndelungate; programul circulației pentru aprovizionare se va stabili printr-o hotărâre a Consiliului Local.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP

- ***Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente***

Parcările aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public. Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.

- Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverani), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii permanenți și pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane. Restul se va asigura în parcajele colective prevăzute conform Normativului NP 24-1997.

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va solicita un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP

- ***Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente***

- Înălțimea maximă la cornișa în raport cu terenul amenajat nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate, dacă Regulamentul de Intervenție nu prevede altfel, (va fi luată în calcul înălțimea construcției cea mai înaltă din cele situate alipit parcelei) fără a depăși înălțimea la cornișă stabilită prin zonificări în planul „Studiului Istoric General”.

- Înălțimea minimă în raport cu terenul amenajat este de 5 m la cornișă.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP

- ***Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente***

Reguli generale

- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

Reguli relative la lucrările de restaurare și de întreținere a clădirilor existente

Cererea de certificat de urbanism pentru orice modificare, chiar parțială, a unei clădiri, trebuie să fie însoțită de un relevu al clădirii respective în starea în care se găsea la data depunerii cererii, compus din:

- plan de situație al întregii proprietăți;
- plan al fiecărui nivel căruia i se aduc modificări;
- relevu și fotografii ale fațadelor.

În cazul clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală

Se vor menține și/sau reface finisajele originale. Se vor face intervenții doar în cazul în care acestea au suferit degradări cu obligativitatea ca elementele de profilatură să nu fie ascunse sau deteriorate. Se poate schimba materialul învelitorii pastrandu-se geometria acoperișului.

Cercetarea arheologică și de arhitectură va precede orice intervenție în subsolul incintei sau asupra clădirilor anterioare anului 1900. Înlocuirea acoperișurilor tradiționale existente, cu acoperișuri terasă, este interzisă.

Reguli particulare pentru comerț

Cererea de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțită de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Modificarea vitrinelor este recomandată în special în cazul în care se revine la situația inițială (în cazul clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală). Mărimea vitrinei va trebui să respecte ritmul parțelarului tradițional (regruparea mai multor localuri alăturate sub o singură firmă, nu se va putea traduce printr-un singur tip de vitrină), modenatura vitrinelor va trebui să corespundă ritmului de decupare a fiecărui imobil și să respecte structurile lor respective.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**CP**

- **Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente**
- Toate brânșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- Firidele de brânșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să – și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul DSP Vrancea.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

- Gaze

Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea resturilor menajere în containere pe categorii de deseuri.

ART. 13 - SPATII VERZI ȘI SPATII PLANTATE**CP****- Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente**

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi obligatorii, sunt interzise a primi o altă destinație.
- Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu pot fi utilizate pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m. O bandă de cel puțin 5 m paralelă cu fațada va fi tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat.
- Parcajele în aer liber cu mai mult de 8 locuri vor trebui dispuse cu grijă și compuse de o asemenea manieră încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.
- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile, comerț, dar și o ambianță plăcută.
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Vrancea. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unuia nou, de talie înaltă.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI**CP****- Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente**

- Se admit împrejmuiri realizate din arbusti sau plante utilizate în mod curent pentru aceasta funcțiune
- Este exclusă împrejmuirea către domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- Împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **CP - POTmaxim = conform prevederilor „Regulamentului de Intervenție” pentru fiecare zonă protejată aferentă**

În cazul unor clădiri cuprinse între calcane pe trei laturi sau mai multe sau care refac o construcție protejată dispărută, procentul de ocupare a terenului nu este limitat.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelor.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CP - CUT maxim = conform prevederilor „Regulamentului de Intervenție” pentru fiecare zonă protejată aferentă**
- Proprietarii parcelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public (fără a depăși CUT maxim admis pentru zona aferentă, reglementat prin PUG, cu mai mult de 20%, o singură dată) atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Focșani;
- CUT se poate majora o singură dată, cu maxim 20%, peste cel reglementat prin regulamentul de intervenție, dacă acesta permite, doar în baza PUZ aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, inclusiv Regulamentul de Intervenție în zone protejate, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;
- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură;

CA	- SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE
-----------	--

GENERALITĂȚI

Prevederile acestui regulament care provin din considerente de ansamblu privind modul de dezvoltare a localității și a zonei centrale preiau și sintetizează prevederile regulamentului P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Focșani

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CA

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare a municipiului Focsani și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ superior de tip urban, asistența socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de arta decorativă.

- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari:

- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta și telecomunicații
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri inclusiv pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, ceainării, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- cazinouri, discoteci, cinematografe;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (arhitect, avocat, notar, medic etc.) ;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației din zona centrală protejată

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CA

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre strada să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor cu front la domeniul public funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate pe parcela în cauză ;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat, să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și să obțină avizul Agenției pentru Protecția Mediului - Vrancea
- se admit construcții specifice infrastructurii de telecomunicații dacă acestea sunt mascate astfel încât nu se percep din circulațiile publice

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CA

Toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone ;

- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
- *construcții provizorii de orice natură, **cu excepția tonetelor, pupitrelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor***
- *depozitare en gros;*
- *depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *depozități de materiale refolosibile;*
- *stații de întreținere auto;*
- *stații de betoane;*
- *autobaze*
- *spălătorii chimice;*
- *platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice ;*
- *dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;*
- *cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;*
- *dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;*

SECȚIUNEA II :

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CA

- (1) **- Parcelele existente** la data aprobării prezentului regulament pentru funcțiunea de locuire trebuie să îndeplinească următoarele condiții cumulativ, pentru a fi construibile direct :

- a) să aibă o suprafață minimă de **150 m**;
- b) să aibă un front la strada de:
 - minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
 - minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
 - minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

(2) - Pentru noile parcele care se constituie ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament, pentru a fi construibile direct pentru funcțiunea de locuire, parcelele trebuie să îndeplinescă prevederile Secțiunii III, art. 5, respectiv:

- **FRONT LA STRADĂ** de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - **SUPRAFAȚA** minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - **ADÂNCIMEA PARCELEI** trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile, în condițiile punctului (2), prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, dezmembrare) ;
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Focșani poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea obligatorie a celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

CA

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind, linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m. cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 m pe cele de categoria a III – a
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 1,5 m.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin 3m față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. 40,0 m lungime

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o cădire existentă în stare bună sau cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată caz în care trebuie să fie îndeplinite următoarele condiții:

= parcela alăturată este liberă de construcții

= peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- retragerea față de limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse sau mai mare, cu următoarele condiționări :

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor;
- pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m retragerea va fi de minim 3,0 metri
- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la minim 3,0 metri cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit aparținând construcției învecinate.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- de asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12 m adâncime
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală
- pe străzile cu distanță între alinierea fațadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se considera socotind lungimea totală a fațadei și înălțimea maximă admisă reglementată pe strada respectivă

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumina naturală

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CA

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului ISU Vrancea;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m;
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.
- pe străzile cu acces preponderent pietonal și auto limitat se va desființa separarea prin bordura între spațiul pentru pietoni și cel pentru mașini; se vor face amenajări prin mobilier urban (fântâni, lampadare, bănci, jardiniere, bolarzi), arbori, pavimente specifice pentru o zonă pietonală favorabilă plimbării și șederii mai îndelungate; programul circulației pentru aprovizionare se va stabili printr-o hotărâre a Consiliului Local.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CA

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.
- Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverani), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii permanenți și pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane. Restul se va asigura în parcajele colective prevăzute conform Normativului NP 24-1997.

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiunii, considerate ca existând;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CA

- înălțimea maximă admisă va fi egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare buna și menținută și numai în următoarele condiții:
 - pe parcelele având o suprafață de min. 350 mp. se admit clădiri cu max. P+4 niveluri
 - pe parcelele având o suprafață de min. 700 mp. se admit clădiri cu până la P+6 niveluri
 - pe parcele având o suprafață de min. 1000 mp. se admit clădiri cu până la P+8 niveluri
 - pe parcele având o suprafață de min. 2000 mp. se admit clădiri cu până la P+10 niveluri
- atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvălește calcanul unei clădiri existente menținute;
- se admite depășirea cu maxim 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 m și tangenta la 45 grade la acesta;
- pentru clădirile foarte înalte (peste **35** metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei centrale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o

- perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.
 - orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Intervenții asupra clădirilor existente

- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrări de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comerț

- Cererile de Certificat de Urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea circulațiilor publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate amenajări temporare/sezoniere reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CA

- Toate brânșamentele, pe cât posibil trebuiesc ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- Firidele de brânșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să – și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul DSP Vrancea.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

- Gaze

Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea resturilor menajere în containere pe categorii de deseuri.

ART. 13 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE**CA**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri.
- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul de clădiri este retras de la aliniament și nu pot fi utilizate pentru amenajarea de locuri de parcare. Spațiul din fața frontului de construcții poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare doar dacă retragerea este mai mare de 11 m. O bandă de cel puțin 5 m paralelă cu fațada va fi tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**, măsurat la **1m** față de sol. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- în grădinile de fațadă ale construcțiilor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**CA**

- împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m. realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm placat cu piatră sau mozaic
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,2 m.

- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor
- se recomandă separarea terenurilor construcțiilor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. înălțime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar terenul liber dintre aliniament și alinierea construcțiilor poate fi utilizat ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- este exclusă împrejmuirea către domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).
- împrejurimile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CA

POT maxim = 60%

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

În mod excepțional în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public sau de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută POT poate ajunge până la 100%

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

- Pentru parcelele pentru care s-a atins valoarea maximă admisă a regimului de înălțime reglementat la art. 10 și a coeficientului de utilizare maxim admis la art. 16, corelarea cu POT maxim admis se va face prin diminuarea coeficientului POT în consecință.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CA

CUT maxim = 3,5 pentru parcele cu suprafața mai mare de 350mp

CUT maxim = 2,4 pentru parcele cu suprafața mai mică de 350mp

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, cu maxim 20% peste cel reglementat, la **4,2, respectiv la 2,88** funcție de suprafața parcelei, majorare aplicabilă o singură dată, după cum urmează:
- cu 10% pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)
- cu 10% pentru terenuri care-și modifică zona funcțională (reconversie funcțională - pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).
- **Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.**
- **Pentru parcelele pentru care s-a atins valoarea maximă admisă a regimului de înălțime reglementat la art. 10 și a coeficientului de utilizare maxim admis la art. 16, corelarea cu POT maxim admis se va face prin diminuarea coeficientului POT în consecință.**

Posibilități de depășire a CUT

- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public (fără a depăși CUT maxim admis pentru zona aferentă, reglementat prin PUG, cu mai mult de 20%, o singură dată) atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Focșani;

- CUT se poate majora pentru o zonă a unui UTR, o singură dată, cu maxim 20%, peste cel reglementat prin prezentul regulament, doar în baza PUZ aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, inclusiv Regulamentul de Intervenție în zone protejate, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură

EXCEPȚII DE CALCUL AL INDICATORILOR URBANISTICI POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

CB	- SUBZONA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ
-----------	--

GENERALITĂȚI

Zona conține nuclee de dezvoltare ale municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Focșaniului un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și imediat accesibile investitorilor.

SUBZONA SITUATA ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ cuprinde următoarele subzone:

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonei centrale și a zonelor protejate;

CB2 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonei centrale, dar în zonă protejată

CB3 – subzona polilor urbani

- **Pentru orice noi intervenții vor fi necesare în subzonele :**
 - **CB1, CB2 – elaborarea unor PLANURI URBANISTICE DE DETALIU care să ilustreze rezultatul intervenției propuse și să propună și eventuale intervenții necesare pentru configurarea unui spațiu cu caracteristicile unui nucleu urban**
 - **CB3 - elaborarea unor PLANURI URBANISTICE ZONALE prin care să se facă propuneri de structurare a acestor subzone**
- ***Pentru orice noi intervenții în subzona CB2 se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente***

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CB 1 + CB 2 + CB3 - institutii și servicii publice municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca-mediateca; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă; spital, policlinică, dispensar, farmacie și activități conexe serviciilor de sănătate

CB3 - unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

CB 2 - se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 1 - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

CB 2 – se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

CB3 - întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadrul urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

CB1+CB2+CB3 - se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări

CB 1 + CB 2 + CB3 - se interzic:

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
 - *construcții provizorii de orice natură, **cu excepția tonetelor, pupitrelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor***
 - *depozitare en gros;*
 - *depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
 - *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
 - *depozități de materiale refolosibile;*
 - *stații de întreținere auto;*
 - *stații de betoane;*
 - *autobaze*
 - *spălătorii chimice;*
 - *platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
 - *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
 - *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice ;*
 - *dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;*
 - *cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;*
 - *dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;*
- **CB 2 - se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente**

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CB 1 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă de **800 mp.** și un front la stradă de minim **24.0 metri**;

CB 2 - se recomandă menținerea parcelării caracteristice zonei protejate, **se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente**

CB3 – conform PUZ cu recomandarea unei lotizări de minim **800 mp.** și un front la strada de minim **18.0 metri** în cazul fronturilor continue și de minim **24.0 metri** în cazul fronturilor discontinue

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB 1 - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniere posterioară)

CB 2 - *Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente*

CB3— conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim **6.0** metri de la aliniament;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0** metri.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși **20.0** metri.

CB1+CB2+CB3

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0** metri (aliniament posterior)

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB 1 + CB 2 - clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat conform PUD

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o adâncime de maxim **20.0** față de aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațadă laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6.0** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **6.0** metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;

CB 2 - *Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente*

CB3 - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări;

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CB 1 + CB3

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6.0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

CB 2 - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

- în cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, clasate ca atare conform legii sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 1 + CB 2 + CB3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși **30.0 metri**.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

CB 2 - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

CB3 – circulațiile și accesele se vor stabili prin PUZ cu condiția respectării prevederilor anterioare

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB 1 + CB 2 + CB3 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 2 - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

CB 1 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

CB 3 - înălțimea clădirilor se limitează la maxim P+10 niveluri.

CB1+CB3

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **6** metri pe o distanță de maxim **15.0** metri de la intersecția aliniamentelor.

- pentru clădirile foarte înalte (peste **35** metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Vrancei, și se va emite autorizație de construire în baza unui PUZ aprobat

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 1 - aspectul exterior al clădirilor aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

CB 2 - aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate și a monumentelor de arhitectură cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- în vederea autorizării vor fi cerute studii suplimentare de inserție și intervenție asupra clădirilor din zona protejată (justificări grafice, fotomontaje, machete) ;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

CB 3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

CB1+CB2

- Intervenții asupra clădirilor existente

- vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:
- imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- pasaje de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejurări din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus

Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului și dacă acestea nu au suferit modificări pe perioada existenței lor. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comerț

- Cererile de Certificat de Urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării

actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate amenajările temporare/sezoniere reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis

CB 2 - Se vor respecta cu prioritate prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB 1 + CB 2 + CB3

- Toate brânșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- Firidele de brânșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Apa potabilă

Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul DSP Vrancea.

Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, ca scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere pe categorii de deseuri.

ART. 13 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

CB 1 + CB 2 + CB3

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm, măsurat la 1m față de sol. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

CB 1 + CB 2 + CB3

- Se admit împrejmuiri realizate din arbusti sau plante utilizate în mod curent pentru aceasta funcțiune
- Este exclusă împrejmuirea către domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- Împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

CB 1 + CB3

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1.80** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.40** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

CB 2 - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

CB 3 –spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III:

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB 1 + CB3 - POT maxim 70%

CB2 – se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” pentru fiecare zonă protejată aferentă

- În cazul unor clădiri cuprinse între calcane pe trei laturi sau mai multe sau care refac o construcție protejată dispărută, procentul de ocupare a terenului nu este limitat.

-procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

- Pentru parcelele pentru care s-a atins valoarea maximă admisă a regimului de înălțime reglementat la art. 10 și a coeficientului de utilizare maxim admis la art. 16, corelarea cu POT maxim admis se va face prin diminuarea coeficientului POT în consecință.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB 1 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși

- CUT maxim = 3,5 pentru clădiri cu P+5 și peste (6 sau mai multe niveluri)
- CUT maxim = 3,0 pentru clădiri cu P+3-4 (4-5 niveluri)

CB 2 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului care se vor adapta la caracteristicile zonei protejate, cu respectarea prevederilor „*Regulamentului de Intervenție*” **pentru fiecare zonă protejată aferentă**

CB 1 + CB 2 - CUT se poate majora pentru o zonă a unui UTR, o singură dată, cu maxim 20%, peste cel reglementat prin prezentul regulament/regulamentul de intervenție, dacă acesta permite, doar în baza PUZ aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

CB3 – CUT maxim = 4,0

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

- Pentru parcelele pentru care s-a atins valoarea maximă admisă a regimului de înălțime reglementat la art. 10 și a coeficientului de utilizare maxim admis la art. 16, corelarea cu POT maxim admis se va face prin diminuarea coeficientului POT în consecință.

EXCEPȚII DE CALCUL AL INDICATORILOR URBANISTICI POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

8.M. ZONA MIXTĂ

M	- ZONA MIXTA CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE
----------	--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

„Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.”

Zona mixtă cuprinsă în municipiul Focșani în înțelesul prezentului regulament este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

Zona mixtă se poate regăsi, diferențiată ca statut, amploare și grad de complexitate, atât în perimetrul central al municipiului Focșani, cât și în exteriorul acestuia. De asemenea se poate identifica o zonă mixtă în curs de cristalizare adiacent principalelor artere stradale și penetrații rutiere în oraș, sau punctual, în zone industriale care prezintă tendința de reconversie funcțională concomitent cu atractivitatea pentru comerț, birouri, servicii.

Strategia generală propusă prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism urmărește:

- 1. Păstrarea, încurajarea și întărirea mixității funcționale precum și diferențierea justă a zonei mixte - funcție de locația și rolul sau în teritoriul municipiului;**
- 2. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a municipiului Focșani în lungul unor artere de legătură cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă;**
- 3. Înlocuirea funcțiunilor incompatibile și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită;**

Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbanistici (POT, CUT, RH) diferențiați, care, utilizați în paralel cu alte instrumente (taxe și impozite diferențiate) vor permite Consiliului Local al Municipiului Focșani să pună în practică o politică urbană. Totodată, pentru asigurarea unei eficiențe sporite a banilor publici este propusă utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptând și încurajând un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat în zonele care beneficiază de transport în comun.

De asemenea, este acceptat un CUT majorat în zonele propuse pentru reconversie funcțională (zonele industriale slab ocupate care conțin o rezervă importantă de teren pentru dezvoltări ulterioare), pentru a încuraja și grăbi acest proces.

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientală ridicată, cuprinse în perimetrul definit prin STUDIUL ISTORIC GENERAL al Municipiului FOCSANI - sunt preluate reglementările stabilite prin documentația amintită sau se fac trimiteri direct la Regulamentul de Intervenție în zone protejate.

În interiorul zonei mixte alături de construcții existente cu certa valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit existent care să permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal și a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament zona a fost împărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M1 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE*

**subzona mixtă protejată structurată în care regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zona reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent, reglementările pentru această zonă sunt stabilite prin Regulamentul de Intervenție în Zone Protejate*

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 niveluri în cazul accentelor înalte **

*** în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban- în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate*

M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri **

*** în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban- în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate*

M4 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE ÎN TERITORIILE DESTRUCTURATE DIN CADRUL ORAȘULUI ***

**** în care autorizarea construirii se va face numai în baza unui P.U.Z. aprobat*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1- conform prevederilor „Regulamentului de Intervenție” pentru fiecare zonă protejată aferentă

M2 +M3+M4

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal și de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

M2 +M3 - locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

M4 – complexe comerciale mari, supermarket-uri, hipermarket-uri

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1- conform prevederilor „Regulamentului de Intervenție” pentru fiecare zonă protejată aferentă

M2 +M3+M4

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
 - se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Vrancea.
- M4** - unități de producție nepoluantă, spații de depozitare pentru produse nepoluante.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1- conform prevederilor „Regulamentului de Intervenție” pentru fiecare zonă protejată aferentă

M2 +M3+M4

- toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări.

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură **cu excepția tonetelor, pupitrelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor** ;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- autobaze
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR **(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

M1 - se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată și se vor respecta prevederile “Regulamentului de Intervenție”

M2 + M3 + M4 –

(1) - Parcelele existente la data aprobării prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții cumulativ, pentru a fi construibile direct (pentru locuințe):

a) să aibă o suprafață minimă de **150 m**;

b) să aibă un front la strada de:

- minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
- minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
- minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

(2) - Pentru noile parcele care se constituie ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament, pentru a fi construibile direct (pentru locuințe), parcelele trebuie să îndeplinească prevederile Secțiunii III, art. 5, respectiv:

- **FRONT LA STRADĂ** de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - **SUPRAFAȚA** minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - **ADÂNCIMEA PARCELEI** trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile, în condițiile punctului (2), prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, dezmembrare) ;

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Focșani poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea obligatorie a celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

M2 + M3 + M4 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **300 mp**, pentru alte funcțiuni decât locuirea.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

M1 - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament, se vor respecta prevederile *Regulamentului de Intervenție* aferent zonei protejate;

M2 + M3 + M4 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00 metri**.

M4 – retragerea clădirilor față de aliniament se va stabili prin PUZ, cu condiția respectării și prevederilor anterioare din prezentul Regulament

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1 - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice; se vor respecta prevederile *Regulamentului de Intervenție* aferent zonei protejate

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o adâncime de **maxim 20.00 m.** față de aliniament după care se vor retrage cel puțin 3,0m față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. **40,0 m.** lungime

M2+ M3 +M4

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin 3m față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. 40,0 m lungime

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o cădire existentă în stare bună sau cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată caz în care trebuie să fie îndeplinite următoarele condiții:

= parcela alăturată este liberă de construcții

= peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- retragerea față de limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse sau mai mare, cu următoarele condiționări :

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor;
- pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m retragerea va fi de minim 3,0 metri
- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la minim 3,0 metri cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit aparținând construcției învecinate.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- de asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12 m adâncime

- balcoanele și bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu **1,0 m.** de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

- pe străzile cu distanță între alinierea fațadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațade spre strada, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult **0,30 m.**

- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă

- se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,0 m** să aibă parapetul ferestrelor la **min. 1,90 m.** de la pardoseala încăperilor

M4 – retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se va stabili prin P.U.Z., cu condiția respectării prevederilor anterioare ale prezentului regulament

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELA

M1- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.

M2+M3 +M4

- clădirile vor avea între ele distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

- distanța se poate reduce la **1/4 din înălțime**, dar nu mai puțin de **3,00 m.** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumina naturală

- în cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, clasate ca atare conform legii sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare.

M4 – retragerea construcțiilor unele față de altele se va stabili prin P.U.Z., cu condiția respectării prevederilor anterioare ale prezentului regulament

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 - se va menține modul de acces pe parcela caracteristic zonei protejate conform Regulamentului de Intervenție în zonele protejate;

M2 + M3 + M4

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului ISU Vrancea

- În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m.**

- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii

M4 – accesele pe parcele se vor reglementa prin P.U.Z.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 + M2 + M3 + M4 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250 metri**;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiunii, considerate ca existând;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1 -- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.

- în zona protejată se va respecta alinierea corniselor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **100** metri precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a municipiului Focșani ;

M2 - înălțimea clădirilor la cornișă nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre strada admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi ;

- depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții:

- pe parcelele având o suprafață de min. 350 mp. se admit clădiri cu max. P+4 niveluri
- pe parcelele având o suprafață de min. 700 mp. se admit clădiri cu până la P+6 niveluri
- pe parcele având o suprafață de min. 1000 mp. se admit clădiri cu până la P+8 niveluri
- pe parcele având o suprafață de min. 2000 mp. se admit clădiri cu până la P+10 niveluri
- atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvelește calcanul unei clădiri existente menținute;

- se admite depășirea cu maxim 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu rază de 4 m și tangenta la 45 grade la acesta;

M3 + M4 - înălțime maximă admisibilă pentru clădirile dispuse pe aliniament:

$$= P + 4 \text{ (16.0 m la cornișă)}$$

M2 + M3 + M4 - se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la **45** grade; se admite marcarea intersecțiilor prin maxim două niveluri situate în planul fațadei numai pe o lungime de 15.0 metri de la punctul de intersecție al aliniamentelor;

M2 + M3 + M4 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

M1 + M2 + M3 + M4 - înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50.00** metri pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de **25.00** metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată

principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprente" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public ;

- Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne, etc. trebuie sa fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la **1,50 m.** depărtare de acesta.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.

M2 + M3 + M4

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de covizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (faianță, oglindă, etc.) și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.).

Intervenții asupra clădirilor existente

- vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;

- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus ;

- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejmuiri din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus ;

- Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare ;

- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția pastrării aspectului exterior ;

- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural ;

- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite să contribuie la schimbarea cu o functiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei ;
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorați) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsură în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite;

Reguli particulare pentru comerț

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale ;
- Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public – **M2, M3**;
- Ocuparea circulațiilor va fi limitată prin regulile în vigoare. Se pot autoriza amenajările temporare/sezoniere reduse la simple etalaje mobile în masura în care ele nu incomodează circulația pietonală ;
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.

M2 + M3 + M4

- Toate brânșamentele, pe cât posibil trebuiesc ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- Firidele de brânșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Apă potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul DSP Vrancea.

Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere pe categorii de deseuri.

ART.13 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE**M1- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.****M2 + M3 + M4**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri.
- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul de clădiri este retras de la aliniament și nu pot fi utilizate pentru amenajarea de locuri de parcare. Spațiul din fața frontului de construcții poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare doar dacă retragerea este mai mare de 11 m. O bandă de cel puțin 5 m paralelă cu fațada va fi tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**, măsurat la **1m** față de sol. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- în grădinile de fațadă ale construcțiilor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte

ART.14 - ÎMPREJMUIRI**M1- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.**

- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului spre domeniul public și a împrejmuirilor amprenta parcelarului tradițional

M2 + M3 + M4

- împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m. realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm placat cu piatră sau mozaic
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,2 m.
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor

- se recomandă separarea terenurilor construcțiilor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. înălțime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar terenul liber dintre aliniament și alinierea construcțiilor poate fi utilizat ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- este exclusă împrejmuirea către domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).
- împrejuririle se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1 - conform reglementărilor Regulamentului de Intervenție în Zonele Protejate

M2 - POT maxim = 70%

M3 + M4 - POT maxim = 60%

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

M2 + M3 + M4 - în mod excepțional în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și/sau de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută **POT** poate ajunge până la **100%**.

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

- Pentru parcelele pentru care s-a atins valoarea maximă admisă a regimului de înălțime reglementat la art. 10 și a coeficientului de utilizare maxim admis la art. 16, corelarea cu POT maxim admis se va face prin diminuarea coeficientului POT în consecință.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - conform reglementărilor Regulamentului de Intervenție în Zonele Protejate

M2 - CUT maxim = 3,0

- în cazul accentelor peste 45m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3 +M4 - CUT maxim = 2,5

- în cazul existenței accentelor peste 45 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

În subzonele **M2 + M3 + M4** - coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, cu maxim 20% peste cel reglementat, la **3,6 respectiv la 3,0** funcție de suprafața parcelei, majorare aplicabilă o singură dată după cum urmează:

- cu 7% pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)
- cu 7% pentru terenuri care-și modifică zona funcțională (reconversie funcțională - pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).
- cu 6% pentru terenuri ce beneficiază în apropiere de transport în comun

- **Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelor.**

- **Pentru parcelele pentru care s-a atins valoarea maximă admisă a regimului de înălțime reglementat la art. 10 și a coeficientului de utilizare maxim admis la art. 16, corelarea cu POT maxim admis se va face prin diminuarea coeficientului POT în consecință.**

Posibilități de depășire a CUT

- Proprietarii parcelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public (fără a depăși CUT maxim admis pentru zona aferentă, reglementat prin PUG, cu mai mult de 20%, o singură dată) atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Focșani;

- CUT se poate majora pentru o zonă a unui UTR, o singură dată, cu maxim 20%, peste cel reglementat prin prezentul regulament/regulamentul de intervenție, dacă acesta permite, doar în baza PUZ aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, inclusiv Regulamentul de Intervenție în zone protejate, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură

EXCEPȚII DE CALCUL AL INDICATORILOR URBANISTICI POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

8.L. ZONA DE LOCUIT

L**- ZONA DE LOCUIT**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Perimetrul intravilanului municipiului Focșani cuprinde în teritoriul său și zone cu caracter preponderent rezidențial datorate dezvoltării în timp a orașului.

Aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

I. Diferențieri din punct de vedere al **gradului de protecție** al acestora:

a) zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului protejat delimitat prin STUDIU ISTORIC GENERAL al municipiului FOCȘANI grupând construcții cu o valoare arhitecturală ridicată :

b) zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor construite protejate și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitectural ambientale a zonei, la constituirea unui caracter și a unei particularități a acesteia.

II. Diferențieri din punct de vedere al **tipologiei fondului construit** existent:

a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală :

- parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de dimensiuni mai mari;

- parcelări planificate, rezultat al unei intervenții pe bază de regulament corect pus în aplicare ;

b) zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri:

- locuințe cu locuințe de înălțime medie - blocuri cu până la P+4 niveluri
- locuințe colective înalte - blocuri cu înălțime de P+8- P+10 niveluri

III. Diferențieri din punct de vedere al **parcelarului - existent și propus** prin viitoare operațiuni urbanistice:

- zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane

- zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament

- zone rezidențiale cu locuințe individuale mici situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului municipiului Focșani

- zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare – în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii

Strategia generală propusă prin P.U.G. și Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul municipiului Focșani urmărește:

1 – Încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneză, tipologie și grad de protecție și cu grija evitării segregării spațiale și sociale ;

- 2 - Acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii - și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia ;
- 3 - *Protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială cu locuințe colective* în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații promovând contactele sociale, nuclee de ambianță locală ;
- 4 - Stabilirea unor *indicatori urbanistici și reglementări* care să permită *existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală lipsite de spații verzi publice amenajate* (în mod special în zona de nord-est a perimetrului central) ;
- 5 - Menținerea caracterului de *oraș verde*, prin prezervarea spațiilor verzi existente (grădini publice, grădini de fațadă, scuaruri etc.) precum și dezvoltarea acestora la nivelul municipiului.

Pentru a face posibilă realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subîmpărțită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

L1	<u>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:</u>
-----------	--

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelări tradiționale/spontane

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei protejate*

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 30% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului municipiului Focșani

L1e - locuințe individuale existente mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone cu caracter rural

L2	<u>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE</u>
-----------	--

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate *în zone protejate*;

L3	<u>SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:</u>
-----------	---

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în zone protejate*;

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelari traditionale/spontane

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei protejate*

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1d - locuințe individuale mici pe parcele cu POT < 30% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului municipiului Focșani

L1e - locuințe individuale existente mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone cu caracter rural

Pentru zonele **L1c**, **L1d** – **autorizarea construcțiilor se va face în baza unui P.U.Z. aprobat**

Pentru zona **L1e** – **autorizarea noilor construcții se va face în baza unui P.U.D. aprobat**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a +L1b + L1c +L1d

- Locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente, cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

L1a +L1b + L1c +L1d +L1e

- locuințe individuale
- funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere, activități manufacturiere, prestări servicii, activități aferente profesiunilor liberale, etc, în limita a 250 mp ADC;
- scuaruri publice, spații verzi amenajate cu caracter public.
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei rezidențiale
- căi de comunicație, parcaje

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii cu respectarea prevederilor Regulamentului de Intervenții în Zone Protejate

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1b + L1c + L1d - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prezentului regulament

L1a + L1b - Autorizarea construirii ansamblurilor de locuințe colective mici (cu maxim 6 apartamente) situate pe parcele de peste 1500 mp este admisă în baza unui P.U.D. aprobat, iar cele situate pe parcele de peste 3000 mp în baza unui PUZ aprobat

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii cu respectarea prevederilor Regulamentului de Intervenții în Zone Protejate

- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp.

L1c + L1d - realizarea locuințelor noi este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii, iar operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor **Dreptului de parcelare** - conform prezentului regulament și se aprobă în baza unui PUZ de parcelare

;

L1e – orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere. De asemenea operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor **Dreptului de parcelare** - conform prezentului regulament și se aprobă în baza unui PUZ de parcelare

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări.

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii **cu excepția tonetelor, pupitrelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor**;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau a stâlpilor (tripozi) pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **(1)** Se considera construibile direct pentru funcțiunea de locuire, în baza prezentului regulament, **parcelele existente** care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(a) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima în subzonele L1b + L1a		Dimensiune minima în celelalte subzone	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	6	150	6
Cuplat	200	12	150	9	250	9
Izolată	200	12	150	12	350**	12***

**) - pentru L1d – suprafața minimă = 500 mp.

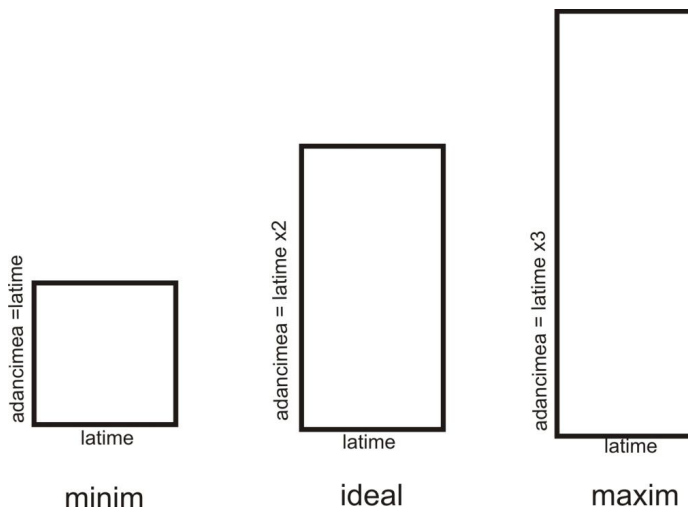
***) - pentru L1d – front minim = 14 m

b) adâncimea parcelei să nu fie mai mică decât lățimea acesteia, dar nu mai mare decât lățimea x3.

(2) Pentru noile parcele care se constituie ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament, pentru a fi construibile direct (pentru locuințe), parcelele trebuie să îndeplinescă prevederile Secțiunii III, art. 5, respectiv:

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.



- O parcela poate fi adusa în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin alipire cu aceasta
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile, în condițiile punctului (2), prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, dezmembrare) ;
- Pe parcelele neconstruibile, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui **Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectura** care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a ;

L1a - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- **în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - ieșirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara aliniamentului pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50 m față de nivelul terenului amenajat al trotuarului pentru pietoni.
 - amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un strat de pamânt vegetal cu o grosime de min. 2,00 m ;
 - balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală ;
- L1b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zonele Protejate.**
- L1c** - retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5.0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
 - în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

L1d - retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim **4,0** metri.

L1e - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

- în cazul zonelor destructurate unde autorizarea construirii se va face în baza unui P.U.Z. aprobat retragerea noilor construcții față de aliniament va fi de minim **4,0** metri

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a + L1c + L1d + L1e:

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. **15,0 m.** după care se vor retrage cel puțin 3,0 m față de una din limitele de proprietate ;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu destinație pentru public dispusă izolat ;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

- clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire existentă în stare bună sau cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată caz în care trebuie să fie îndeplinite următoarele condiții:

= parcela alăturată este liberă de construcții

= peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- acestea se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

L1a + L1c + L1d + L1e

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri

- în cazul loturilor puțin adânci (maxim 12m) se acceptă construirea clădirilor pe limita posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m).

L1b - se vor respecta prevederile Regulamentului de interventie in Zonele Protejate și caracterul țesutului urban existent

L1c + L1d – retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioară se va stabili prin PUZ, cu respectarea condiționărilor anterioare din prezentul articol;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1c + L1d + L1e:

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L1b - Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, clasate ca atare conform legii sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1b - Se vor respecta cu prioritate prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului ISU Vrancea

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism;

- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

- Staționarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte funcțiuni admise se va face numai în interiorul parcelei și în afara circulațiilor publice;

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va solicita un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a + L1c+ L1d - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului sau a unui nivel retras, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L1b – conform caracterului zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1a + L1c + L1d– se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);

L1a + L1b - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor existente învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a + L1c + L1d + L1e

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - se interzice realizarea unor mansarde false;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - se interzice tratarea fatadelor cu culori stridente
- **L1b** - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1b + L1c + L1d

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate brânșamentele, pe cât posibil trebuiesc ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- firidele de brânșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

L1b - Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1e – se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

ART.13 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

L1b - Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**, măsurat la **1m** față de sol. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

L1 - Este exclusă împrejmuirea către domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.
- Împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

L1b - Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a + L1c - POT maxim = 45%

L1b - POT maxim Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate aferent fiecărei zone

L1d - POT maxim = 30%

L1e - POT maxim = 50%

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- în mod excepțional în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate loturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase, sau refac o construcție valoroasă disparută POT nu este limitat putând ajunge până la 100%
- **L1b** pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafața construită la sol de max. 12,0 m. chiar dacă prin aceasta se depășește POT maxim admis
- **Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,35 mp. ADC/mp. Teren

L1b - CUT maxim conform caracterului zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare

L1d - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

L1e - CUT maxim pentru înălțimi P = 0,5 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,0 mp. ADC/mp. Teren

Posibilități de depășire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului admis prin prezentul regulament, poate fi majorat o singură dată, cu maxim 20% în următoarele situații:

- **L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase (peste regimul de înălțime maxim admis)
- **L1a+L1b+L1c** - pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)

- pentru terenuri amplasate la arterele cu mai mult de 4 fire de circulație, spre piețe importante sau situate la o distanță mai mică de 500 m. de un spațiu public plantat cu o suprafață de min. 1,0 ha.

- **L1a** - pentru parcelele care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcelă cu o suprafață de min.700 mp) sau funcțională (reconversie funcțională pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona)

- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public (fără a depăși CUT maxim admis pentru zona aferentă, reglementat prin PUG, cu mai mult de 20%, o singură dată) atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Focșani;

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, inclusiv Regulamentul de Intervenție în zone protejate, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură

L2	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE
-----------	---

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la acesta zonă este păstrarea caracterului parcelării inițiale, menținerea și creșterea gradului de confort al zonei.

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale și colective mici realizate independent sau prin operațiuni urbanistice cu locuințe standard:

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate *în zone protejate*;

Problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru nivelul de locuire al clasei favorizate sau medii, motiv pentru care sunt protejate, altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **L2** - locuințe individuale și colective mici (maxim 6 apartamente) cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere, activități manufacturiere, prestări servicii, activități aferente profesiunilor liberale, etc, în limita a 250 mp ADC;
- scuaruri publice, spații verzi amenajate cu caracter public.
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei rezidențiale
- căi de comunicație, parcaje

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L2a** - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
 - se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12.0** mp.

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări.

L2 - se interzic următoarele utilizări:

- *funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;*
- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru*

depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- *realizarea unor false mansarde;*
- *anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;*
- *construcții provizorii **cu excepția tonetelor, pupitrelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor;***
- *instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau a stâlpilor (tripozi) pentru telefonie mobilă;*
- *dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;*
- *depozitare en-gros;*
- *depozitări de materiale refolosibile;*
- *platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;*
- *stații de betoane;*
- *autobaze;*
- *stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;*
- *spălătorii chimice;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.*

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate

- se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- L2a** - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **300** și **500** mp și au în general frontul la strada cuprins între **12** - **14** metri pentru construcțiile cuplate și **15** - **18** metri pentru construcțiile izolate;
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50.0** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) redus cu cel mult **25%**;
- L2b** - se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate; în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.
- **conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.**

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a - clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zona și pe parcelele alăturate ;

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);

- ieșirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara aliniamentului pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de min. 4,50 m. față de nivelul terenului amenajat al trotuarului.

- amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 m ;

- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală ;

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2a – clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

L2a - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de alinierea posterioară a lotizării care va putea fi depășită numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea maximă la cornișă a corpului principal de clădire, dar nu mai puțin de **5.0** metri;

- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși **15** metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri, dacă frontul parcelei este de minim **12.0** m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ.

L2a - distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte construcții;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,50 m.**).

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2b - Se vor respecta cu prioritate prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

L2a+L2b

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului ISU Vrancea ;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m ;
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism ;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu ;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii;

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a + L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va solicita un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2a** - înălțimea maximă admisă este de P+2 niveluri ;
- se admite mansardarea clădirilor existente având șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim **60%** din aria construită a nivelului curent;
 - se admite realizarea unui etaj suplimentar retras de la planul fațadei pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornise), amplasate în baza unor *PUD-uri aprobate*;
 - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate;
 - pentru construcțiile care se cuplează la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public ;
- L2b** - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2a** - clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
 - se interzice realizarea unor mansarde false;
 - se interzice tratarea fatadelor cu culori stridente
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- L2b** - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

Intervenții asupra clădirilor existente

- L2b** - se vor respecta cu precădere caracterul zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate
- Pentru subzonele funcționale din Perimetrul Central al Municipiului Focșani aflate sau nu în zonă protejată vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:
 - imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente în Lista Monumentelor Istorice
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejmuiți din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus ;
 - Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare ;

- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior ;

- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural ;

- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei ;

- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate bransamentele, pe cât posibil trebuiesc ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- fridele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate

ART. 13 - SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE

L2 - Este exclusă împrejmuirea catre domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.
- Împrejuririle se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

L2a + L2b

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**, măsurat la **1m** față de sol. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

L2b - conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

L2 - Este exclusă împrejmuirea catre domeniul public din panouri prefabricate din beton armat - chiar perforate, blocuri de bca, uluci sau panouri opace din lemn sau metal).

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- Împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă.

L2a - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,00 m** înălțime din care un soclu opac de **0,60 m**. și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri** pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

L2b- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2a - POT maxim = 45%.

L2b - se va respecta POT inițial al lotizării conform caracterului zonei protejate și a Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate

- pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuiesc menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 m. chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT sau a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**L2a - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,35**

L2b - în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare. **Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate**

Posibilități de depășire a CUT

L2a - Coeficientul de utilizare a terenului admis prin prezentul regulament, poate fi majorat o singură dată, cu maxim 20% în următoarele situații:

- în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase (peste regimul de înălțime maxim admis),
- pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)
- pentru terenuri amplasate la arterele cu mai mult de 4 fire de circulație, spre piețe importante sau situate la o distanță mai mică de 500 m. de un spațiu public plantat cu o suprafață de min. 1,0 ha.
- pentru parcelele care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcela cu o suprafață de min.700 mp.) sau funcțională (reconversie funcțională pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona)
- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public (fără a depăși CUT maxim admis pentru zona aferentă, reglementat prin PUG, cu mai mult de 20%, o singură dată) atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Focșani;
- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, inclusiv Regulamentul de Intervenție în zone protejate, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.
- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite în mod obligatoriu, de ilustrare de arhitectură

L3	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:
-----------	--

GENERALITĂȚI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor protejate;
- L3b** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zone protejate;

Pentru zona L3b se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale în condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. – Municipiul Focșani. De asemenea în ansamblurile existente unde Procentul de Ocupare al Terenului este

epuizat, inserțiile noi se vor autoriza în baza unui PUZ aprobat, prin care se va studia și reglementa suprafața iloului unde se dorește inserția.

Pentru noile ansambluri rezidențiale (a căror suprafață depășește 3000 mp) se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu când ansamblul se referă la o singură incintă și nu se creează drumuri publice noi și pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale când se referă la una sau mai multe incinte și se creează drumuri publice noi, cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20-30%, funcție de necesitățile stabilite de administrația publică, în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3a +L3b

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- sunt admise funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, grădinițe, învățământ, culte, sport-întreținere, comerț, prestări servicii, profesii libere, etc.
- este admisă terminarea locuințelor colective ale căror structuri au fost începute înainte de 1989, dacă prin aceasta nu sunt mascate clădiri de cult existente ;
- sunt admise construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- spații verzi cu caracter public

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3a +L3b

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
 - sunt admise dotări de sport-întreținere, comerț, prestări servicii, profesii libere
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze trafic intens și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

L3a +L3b

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuințe pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

L3a +L3b

- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2a** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente**ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE****L3a +L3b**

- toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări.
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- *curățătorii chimice;*
- *construcții provizorii de orice natură cu excepția tonetelor, pupitrelor acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor;*

- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L3a +L3b

- parcela minimă construibilă este de **1500 mp pentru construcții cu cel mult 6 apartamente;**
- **În cazul construcțiilor cu mai mult de 6 apartamente se va lua în calcul o suprafață necesară de 250 mp teren / apartament**
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3a +L3b

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria III și **6.0 metri** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3a +L3b

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

L3a +L3b

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3a +L3b

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3a +L3b

- conform normelor în vigoare;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.
- Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;
- Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;
- Pentru vizitatori, se va suplimentar cu minim 20% totalul locurilor de parcare/garare stabilite.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a +L3b

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- înălțimea generală a construcțiilor va fi de **maxim P+4 niveluri**
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3a +L3b

- este obligatorie integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3a +L3b

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se vor prevedea amenajări/platforme pentru colectarea resturilor menajere în containere pe categorii de deseuri.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3a +L3b

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

L3a +L3b

- Se admit împrejmuiri realizate din arbuști sau plante utilizate în mod curent pentru aceasta funcțiune
- Pentru protecția spațiilor verzi dintre blocurile existente se admit garduri decorative metalice cu înălțimea de 40-60 cm.
- Spațiile libere dintre aliniament și alinierea construcțiilor vor fi tratate obligatoriu în continuitate cu spațiul public, ca spații verzi de fațadă.

-În cazul clădirilor care formează ansambluri private, cu acces limitat, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** m din care soclu opac de **0.40m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20** m. Se recomandă totuși împrejuririle plantate.

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3a

- POT maxim P+3-4 = 40%

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3a

- CUT maxim= 2,0

L3b - Se vor respecta prevederile „Regulamentului de Intervenție” al zonei protejate aferente

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

8.A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII

A .	ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII
------------	--

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona de activitati productive și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinsă în perimetrul municipiului Focșani se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - subzona unităților productive mici și mijlocii și de servicii

A2 – subzona unităților agro-industriale

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale în situația în care prin construire se dorește reconversia funcțională, ocuparea unor terenuri libere în prezent sau se dorește ridicarea regimului de înălțime pentru clădirile existente

SECȚIUNEA I: **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate subzonele de activități sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară extinderea unei clădiri existente sau ocuparea unor terenuri libere se va elabora PUZ de reparcelare/conformare.

- A1** - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.
- A2** - se admit construcții specifice activităților agro-industriale cu serviciile specifice aferente, inclusiv sere pentru cercetare sau pentru producție;

A1 + A2

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

A1 - Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- Conform PUZ:

1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. birouri profesionale sau de afaceri;
 - b. servicii pentru afaceri;
 - c. instituții financiare sau bancare;
 - d. restaurant (conventional).
1. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. construcții destinate cercetării și dezvoltării activităților de producție cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - b. depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c. depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - d. restaurant (convențional).

A1 - se admite depozitare comercială și comerț în S max de **3000** mp ADC (**1500** mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A1

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**A**

- Se interzice amplasarea locuințelor cu caracter permanent;
- toate utilizările care nu se regăsesc în prezentul articol, sunt permise cu condiția respectării prevederilor art. 2 – Utilizări permise cu condiționări.
- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește cantitatea maximă admisă

Cazuri speciale – excepții

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:

1. Cabinete medicale;
2. Heliporturi;
3. Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

SECȚIUNEA II**CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**
(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**A1 +A2**

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **50,00** metri în toate UTR din zona **A** și o suprafață minimă de **2000** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**A1 +A2**

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUZ aprobate conform legislației în vigoare

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**A1 +A2**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin documentații PUD aprobate conform legislației în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

A1 +A2

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1 +A2

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele pe parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (locale) ;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 +A2

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.

Astfel, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, minim 1 (un) loc parcare la 25mp ADC
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, minim 1 (un) loc parcare la 150mp ADC
- Activități desfășurate pe o suprafață de peste 1000 mp, minim 1 (un) loc parcare la 100mp ADC
- Față de prevederile sus menționate se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;
- Din totalul locurilor de parcare necesare maxim 60% vor fi prevăzute la sol, atunci când condițiile amplasamentului permit acest lucru;
- Pentru construcțiile industriale, service-auto/showroom, accesele rutiere în parcare (calculată conform aliniatelor anterioare) se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III-a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare a autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spații plantate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri;

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0** metri;

A1 + A2 - înălțimea construcțiilor pe strazile interioare ale zonei nu va depăși distanța între alinieri

- Înălțimea instalațiilor/echipamentelor/construcțiilor tehnologice nu este limitată

A1 + A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente

ART. 13 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 + A2

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de min. 15m
- se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită creerea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de **20%** din suprafața zonei respective
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, pe o lățime de **minim 6m** de la împrejmuire.
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor de transport (tiruri, camioane, etc.) înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A1 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	20,0	60
A2 – subzona unităților agro-industriale	10,0	60

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (volum construcție - m³ / suprafață teren - m²)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim %
A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	20,0	15
A3 – subzona unităților agro-industriale	10,0	9

Pentru activități complementare celor industriale admise în baza unui PUZ aprobat menționate la art. 2 CUT maxim va fi stabilit prin PUZ dar fără a depăși valoare 3,5 ADC (arie desfășurată construită) / suprafață teren.

8.V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V	ZONA SPAȚIILOR VERZI
---	----------------------

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde **spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate** de interes supramunicipal și municipal, spații pentru **sport și agrement cu acces limitat** de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate **de protecție**.

Spațiile verzi din cuprinsul municipiului Focșani prezintă o serie de **particularități și diferențieri**, funcție de:

(1) situarea în oraș

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în **zona centrală**
- spații verzi situate în **zona semicentrală ce acopera spațiile libere dintre blocuri**
- spații verzi situate în **vecinătatea râului Milco , a Cacainei Vechi sau a Bălții Mândrești**
- spații verzi situate la periferie

(2) gradul de protecție

- spații verzi **protejate**
- spații verzi situate în **afara perimetrului de protecție**

(3) dimensiuni

- spații verzi de tip **grădină sau parc cu suprafeță peste 1,0 ha** și care au fost delimitate ca unități teritoriale distincte
- spații verzi de tip **scuar cu suprafețe sub 1,0 ha** și care au fost incluse în subzonele mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde
- spații verzi de tip **fâșie plantată de însoțire cu suprafața variabilă** de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.

(4) profilul funcțional

- spații verzi de **agrement, promenadă, însoțire trasee pietonale**
- **parcuri de distracții specializate, poli de agrement** (propus)
- **complexe și baze sportive**
- **perdele de protecție** (infrastructură edilitară, căi majore de comunicație, între funcțiuni parțial incompatibile)

(5) accesibilitatea

- spații verzi **publice cu acces nelimitat**
- spații verzi **publice cu acces limitat** de apartenență la cluburi sau baze sportive sau contra cost
- spații verzi în **incinte private**

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse în interiorul perimetrului municipiului Focșani, au fost evidențiate următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

V1 - Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale

V1b - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale situate *în zone protejate*.

V2 - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport**V3 - Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede****V4 - Subzona fâșiilor de protecție față de infrastructura tehnică****V5 - Păduri de agrement cu rol de ameliorare a microclimatului**

SECȚIUNEA I: **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1a +V2

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici); alimentație publică și comerț; tonete și pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje la sol și în clădiri subterane sau supraterane
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.
- sunt admise construcții temporare determinate de necesitatea sau potențiabilitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive , educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier – Crăciun, Mărțișor, Paște etc.)

V1b

- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul spațiului plantat.
- **conform prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.**

V2 - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate – sport și agrement.

V2 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

V3 + V4 - conform legilor și normelor în vigoare.

V5 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1b - orice intervenție va respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate aferente

V3 – sunt admise amenajări specifice pentru exploatarea corespunzătoare a luciului de apă (pontoane, umbrare etc.)

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1 – V5 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V1 + V2 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale sau de altă natură;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

- V1b** - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .
- **conform prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate.**

V4 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR **(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

V1 – V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1 – V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 – V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V1 – V5- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 8 - CIRCULATII și ACCESE

V1 – V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V1 – V5

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” (indicativ NP 24-1997 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/28.11.97) și cu prevederile TITLULUI II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, CAPITOLUL 5, PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTĂRI.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1 – V5 – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P + 1 niveluri (7m la cornișă)**.

- Pentru parcarile amenajate în construcții supraterrane, situate în apropierea stadioanelor se admite o înălțime de maxim **P+4 niveluri (16m)**.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 – V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1 – V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V1 + V2

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” (mascate), care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.

ART. 13 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 – V5

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1**.

V2 – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, de minimum 30% din suprafața totală a terenului.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

V1 - este interzisă împrejmuirea cu garduri; în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuir terenul cu gard viu de până la 60 de cm înaltime.

V1a – spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înaltime, fie prin borduri în lungul carora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

V1b- conform prevederilor Regulamentului de Interventie in Zone Protejate.

V2 – V4 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2,00 metri** înaltime din care un soclu opac de **0,60 metri** dublate de gard viu

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 – POT cu construcții, circulații, platforme = **maxim 15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate (V1b) care se mențin conform proiectului inițial.

V2 - pentru construcțiile și amenajările sportive și de agrement, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții
- zona pentru spații verzi
- zona pentru alei drumuri și parcaje

POT maxim de ocupare a terenului va fi de:

- **50% pentru construcții și amenajări sportive**
- **20% pentru alei, drumuri și parcaje**
- **30% pentru spații verzi**

V2 – se permite depășirea POT în cazul construcțiilor care deservește funcțiunile de bază ale V2 (complex sportiv, stadion, săli de antrenament, săli de competiții sportive (*specializate sau polivalente, patinoare artificiale etc*) dar fără a depăși procentul de 50% reglementat pentru construcții, calculat la întreaga suprafață a subzonei funcționale. Construcțiile care deservește construcțiile de bază ale V2 sunt unitățile de alimentație publică, parcajele amenajate în construcții etc.

V3 + V5 - conform normelor specifice în vigoare

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 - CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate

V2 = CUT maxim 0.6 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare

V3 + V5 - conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

8.G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi).

G2 - cimitire și clădiri anexa:

- cimitire;
- capela mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele sanitare

G2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de **50.0** metri, de la gardul cimitirului;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim **7.5 mp**);

- Se recomană **8.0** mp.teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR **(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

G1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp** și un front la stradă de minim **15 metri**.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

G2 – conform normelor în vigoare

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1+G2

- Conform normelor specifice și studiilor de specialitate

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6.0 metri**;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare

G2 - conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6.0 metri** sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

G2 – conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- G1** - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
 - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși **12.0** metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- G2** – conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;
- G2** - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- G2** - se vor asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (la rețeaua de gaze și telecomunicații după caz)
- se va asigura un punct sanitar;
 - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
 - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ART. 13 - SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- se vor prevedea plantații perimetrale de protecție
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

G1 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri cu sau fără soclu de **0.60** m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

G2 - împrejuririle spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,50** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp. din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1 - CUT maxim= 1,8 mp ADC / mp.teren

G2 - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

8.T - ZONA TRANSPORTURILOR

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare în condițiile prezentului regulament pentru întreg traseul căilor de acces în municipiu cuprins între gări și linia de centura precum și pe tot traseul acesteia.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

T1 – subzona transporturilor rutiere

T2 – subzona transporturilor feroviare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- T1** – noi căi publice de circulație
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiul Focșani pentru transportul de călători și marfă, precum și serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.
 - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
 - vama;
 - unitati de productie și montaj;
- T2**
- gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
 - servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare (inclusiv hoteluri, moteluri, alimentație publică, birouri, etc.);
 - lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;
 - lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1 + T2 - conform studiilor de specialitate.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2 – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T1 + T2 - pentru construcțiile de birouri platforma minimă construibilă este de **400 mp**, cu o deschidere la strada de minim **15 metri**

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTI. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1 + T2 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0** metri în cazul în care fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă.

T1 + T2 - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I și II și de minim **8.0** metri pe străzile de categoria III.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 + T2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri;

T2 - conform studiilor de specialitate.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

T1 + T2 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

T1 + T2 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

T2 - conform studiilor de specialitate.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1 + T2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1 + T2 - staționarea autovehicolelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în municipiu staționarea autovehicolelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;

T1 – în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare pentru reducerea discomfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

ART. 13 - SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2 – în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii, fiind “porțile” reprezentative de intrare;

T1 + T2 - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.80** metri cu sau fără soclu opac de **0.40** m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** m distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de **2.20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- portile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în municipiu sau a celor care au transport în comun.

T2 – terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T1 + T2

Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
T2 - incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	maxim 3 (P+2)	70%
	maxim 5 (P+4)	50%
T1 + T2 Incinte tehnice în zone industriale	-	80%
T1 + T2 Birouri	maxim 3 (P+2)	70%
T1 + T2 Birouri - cu condiția ca să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	maxim 5 (P+4)	70%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T1 + T2 – C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona construibilă	nr niveluri	CUT	CUT - volumetric -
T2 - incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2 - incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	maxim 1 (parter)	1,0	
	maxim 2 (P+1)	1,6	
	maxim 3 (P+2)	2,0	
	maxim 5 (P+4)	2,4	
T 1 + T2 - incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
T 1 + T2 - birouri	maxim 1 (parter)	1,0	
	maxim 2 (P+1)	1,6	
	maxim 3 (P+2)	2,0	
	maxim 5 (P+4)	2,2	

8.S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

S – subzona cu destinație specială formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Aceste subzone sunt diferențiate după situarea în zonă protejată sau în afara zonei protejate:

S1 - subzona cu destinație specială situată în zonă protejată

S2 – subzonă cu destinație specială situată în afara zonei protejate

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

S1+S2

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S1 +S2

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

S1+S2

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S1 +S2

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

S1 +S2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

S1 +S2

- Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre strada cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.40** metri, dublat spre interior la circa **2.50** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

**SECȚIUNEA III:
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

S1 +S2

- POT maxim conform normelor specifice – recomandabil **50 %**.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S1 +S2

- CUT conform normelor specifice - recomandabil **1,8 mp ADC / mp.teren**

9.ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

9.Tex – ZONA TRANSPORTURILOR

Tex – ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona transporturilor este aferentă viitoarei autostrăzii și căii ferate existente. Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m;
 - drumuri naționale – 26 m;
 - drumuri județene - 22 m;
- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- Autorizarea lucrărilor, construcțiilor, amenajărilor amplasate în zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr.43 din 30.01.2000 și a Legii nr. 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006 ;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995);
- Amenajările și construcțiile din incinta spațiilor de servicii ale autostrăzii se vor face în urma unor studii de specialitate și se vor aproba conform legislației în vigoare.

9.EX1 - TERENURI AGRICOLE

EX1 - TERENURI AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

- (1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 –republicată, art. 92, alin.1 – “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă” .

Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin.2: “ Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr. 50 /1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole
- (3) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

9. EX2 – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

EX2 – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- Orice intervenție se face doar cu respectarea legislației în vigoare

9.EX3 – PERDELE DE PROTECȚIE

EX3 – PERDELE DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

SECȚIUNEA I - AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE EXISTENTE ȘI PROPUSE

În zona autostrăzii propuse este prevăzută o zonă destinată amenajării unui culoar plantat cu o lățime de minim 50,0 m amplasată în exteriorul zonei de protecție și siguranță a autostrăzii, prevăzută prin lege.

SECTIUNEA II - AMENAJĂRI INTERZISE

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

SECTIUNEA III –LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN LUNGUL CURSURILOR DE APA

(conform legii nr. 107 din 1996, Anexa 2 – legea apelor)

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

c) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 m ³ /s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 m ³ /s la 50 m ³ /s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 m ³ /s	3	4	5

NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

Aceasta este revizia a noua a primei versiuni a Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Focșani, versiune ce poate suporta modificări datorate solicitărilor din avizele instituțiilor avizatoare sau la cererea opiniei publice în urma dezbaterilor.

ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI FOCSANI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare;

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

COMERȚ – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

CONSTRUCȚII TEMPORARE – construcții determinate de necesitatea sau potențiabilitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier – Crăciun, Mărțișor, Paște etc.)

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU - Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin autorizatia de construire.

De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida in vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. In sensul prezentei legi realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza in aceleasi conditii in care se autorizeaza constructiile definitive.

LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL = locuințe care includ spații pentru profesii libere, locuințe de serviciu.

PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

DESCHIDERE LA STRADĂ - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

PARCELĂ = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.”

PERDELE DE PROTECTIE = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători.

Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climatice din perimetrul apărat, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele; Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
