



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCSANI**  
**CONSILIUL LOCAL**



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 105499/28.10.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal « **Construire imobil locuințe colective D+P+2E+3R** » municipiul Focșani, str. Mureșului nr. 9, număr cadastral 68207, T.52, P. 3345, 3346, pe terenul în suprafață de 939 mp.

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 105499/28.10.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire imobil locuințe colective D+P+2E+3R**» municipiul Focșani, str. Mureșului nr. 9, număr cadastral 68207, T.52, P. 3345, 3346, pe terenul în suprafață de 939 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 15191/14.02.2022, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 15221/14.02.2022;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 15176/14.02.2022;

- având în vedere cererea societății Aledis Company SRL prin reprezentant Fociuc Cristinel Romeo, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 127248/22.12.2021 și cererea de completare a societății Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației PUZ «Construire imobil locuințe colective D+P+2E+3R», înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 1722/06.01.2022;

- văzând cererea societății Aledis Company SRL prin reprezentant Fociuc Cristinel Romeo, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 42631/27.04.2022, prin care solicită introducerea pe Ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local a documentației P.U.Z. «Construire imobil locuințe colective D+P+2E+3R»;

- văzând avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, aviz nr. 3 din 31.01.2021 și Certificatul de urbanism nr. 507 din 15.04.2021;

- văzând avizul favorabil al comisiei de urbanism și agricultură;

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

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

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

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 105499/28.10.2021 privind documentația P.U.Z. «**Construire imobil locuințe colective D+P+2E+3R**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire imobil locuințe colective D+P+2E+3R**» municipiul Focșani, str. Mureșului nr. 9, număr cadastral 68207, T.52, P. 3345, 3346, pe terenul în suprafață de 939 mp, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Art.5** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, societății Aledis Company SRL prin reprezentant Fociuc Cristinel – Romeo, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
LIVIU – GEORGE MACOVEI**

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA  
HOTARAREA NR. 139 DIN  
2022



Nr. 105499/28.10.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

**"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3R"**

Focșani, intravilan, str. Mureșului nr.9, T. 52, P. 3345, 3346, număr cadastral 68207, pe terenul în suprafață de 939 mp

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației de Plan Urbanistic Zonal **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3R"**, beneficiar S.C. Aledis Company SRL prin Fociuc Cristinel Romeo, ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, str. Mureșului nr. 9, T. 52, P. 3345, 3346, număr cadastral 68207, pe terenul în suprafață 939 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3R"** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 507/15.04.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 12 (68193) din 20.08.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 51931/24.05.2021, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 92267/23.09.2021. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 53095/26.05.2021 și nr. 93540/28.09.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 26.05.2021 – 28.06.2021 (model panou 1) și 30.09.2021 – 01.10.2021 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 24.05.2021 (model 1) și 24.09.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 24.05.2021 – 17.06.2021 (panou 1) și 24.09.2021 – 18.10.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



FOCȘANI

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





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



În perioada 26.05.2021 – 27.10.2021, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submenciul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. ”**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3R**”.

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2.

Prin adresa nr. 62667/24.06.2021 au fost informați vecinii adiacenți imobilului propus a fi reglementat prin documentația de Plan Urbanistic Zonal, cu privire la intenția de elaborare a documentației. Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

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

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

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

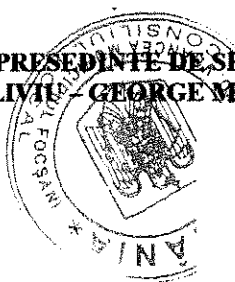
**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăjiță,

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuță

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA,**  
**LIVIU – GEORGE MACOVEI**



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

RI/2EX



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



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
D+P+2E+3R  
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA MURESULUI, TARLA T52, PARCELA  
P3345, P3346, NR. CAD. 68207 (INTRAVILAN), JUDEȚUL VRANCEA

### DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

#### 2. BAZA LEGALA:

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

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

- Codul Civil;

- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;

- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;

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

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

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

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;

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

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE:**

3.1. La realizarea constructiei se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani - UTR 28, LI 28a, in zona de protectie a monumentelor istorice, subzona de locuinte individuale.

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

- reglementare la zona de protectie a monumentelor istorice, subzona de locuinte individuale, cu zona pentru locuinte colective si servicii complementare ale acestora pentru incinta in suprafata de 939.00mp.

Zona studiata are suprafata de 20600.00 mp, iar interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carsabil din Strada Muresului, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 939.00mp, este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Muresului, tarla T52, parcela P3345, P3346, Nr. cad. 68207, judetul Vrancea.

Conform certificatului de urbanism, in momentul emiterii acestuia, pe terenul care a generat PUZ existau 7 corpuri de cladire (C1-locuinta, C2-anexa, C3-magazie, C4-anexa, C5-anexa, C6-locuinta, C7-anexa) care datorita gradului avansat de degradare (erau in stare de ruina, fara acoperisuri, peretii partial demolati, etc) aceste cladiri au fost demolate complet si radiate din cartea funciara. In acest moment terenul este liber de constructii.

Terenul are o morfologie simpla, fara pante semnificative.

Cotele carsabilului din strada invecinate, respectiv strada Muresului, sunt aproximativ aceleasi cu terenul care a generat PUZ.

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

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

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

In cadrul zonei studiate sunt prezente terenuri / cladiri proprietati private - locuinte individuale, cladiri locuinte colective P+2E si P+3E si mai avem terenuri / cladiri proprietati private - societati comerciale (una dintre ele are destinati de cabinet medical si birou de proiectare constructii civile si industriale cu activitate limitata cu regim de inaltime P, o alta activitate este reprezentata de un laborator de cofetarie cu regim de inaltime P, iar o alta activitate este reprezentata printr-o spalatorie auto cu regim de inaltime P).

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

5.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua constructie amplasata pe terenul propus de amenajat, aceste date se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

Dupa caz, se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile si retelele edilitare, creandu-se zone cu restrictii de construit, sau dupa caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 507 / 15.04.2021 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

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

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

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

## **6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform conform R.G.U..

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

6.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeaasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distanetelor minime intre cladiri se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare prin care autoritatile

competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din R.G.U..

### **8.2. Regim de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc..

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

### **8.3. Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

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

9.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - NP132/ 1993.

### **9.2. Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform R.G.U..

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.



Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament, zone verzi de protectie.

### 9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.20m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat PUZ catre strada Muresului, deoarece cele doua cai de acces auto au nevoie de vizibilitate crescuta pentru a se putea evita orice forma de accidente auto.

## **PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:**

### **1. GENERALITATI.**

#### **1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:**

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

#### **1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:**

Subzona pentru locuinte individuale la care se propune reglementare cu zona de locuinte colective si servicii complementare ale acestora.

#### **1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:**

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

## **2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

### **2.1. UTILIZARILE PERMISE:**

- activitati specifice subzonei pentru comunicatii rutiere si constructii aferente;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

### **2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:**

• constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor;

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale. Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

### **2.3. UTILIZARI INTERZISE:**

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.

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

### **3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iama.

### **3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

### **3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Amplasarea noii constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura a terenului, deoarece pe unele laturi terenul se invecineaza cu anumite cladiri, iar pe altele nu. Limita de edificabil are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor si codul civil. Aceste date se regasesc si in plansa U2-Reglementari.

### **3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

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

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

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

### **3.5. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:**

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

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

### **3.6. ACCESE CAROSABILE:**

Se va asigura accesul din drumul public in incinta studiata, de unde mai departe circulatia va fi dirijata prin alei carosabile marginite de trotuare pietonale si parari auto care vor crea un circuit de comunicare intre incinta studiata, demisolul cladirii propuse de realizat si strada Muresului.

Acceselor carosabile vor fi dimensionate in asa fel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

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

### 3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona prin bransarea si racordarea la retelelor aflate in imediata apropiere.

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

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

Indici propusi:

TIP DE CLADIRE	REGIM DE INALTIME	INALTIMEA LA CORNISA	P.O.T. %,	C.U.T.
Bloc locuinte colective	D+P+2E+3R	14.00m	35.00%,	1.60

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

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

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

Pentru cladirea cu destinatia de locuinte colective propuse de realizat se propune amenajarea a unei platforme supraterane cu un numar de 6 locuri de parcare si se va mai propune amenajarea a inca 14 locuri de parcare in interiorul demisolului cladirii cu destinatia de bloc pentru locuinte colective D+P+2E+3R propusa de realizat.

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

Suprafata totala de spatii verzi propuse pe terenul care a generat PUZ va fi de S=210.66mp (22.43%).

### 3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Pentru constructiile propuse regimul de inaltime urmeaza sa fie maxim D+P+2E+3R, iar inaltimea pana la cornisa va fi de maxim 14.00m.

### 3.11. IMPREJMUIRI:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul care a generat PUZ catre strada Muresului, deoarece cele doua cai de acces auto au nevoie de vizibilitate crescuta pentru a se putea evita orice forma de accidente auto.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

### 4.0. CONCLUZII:

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

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

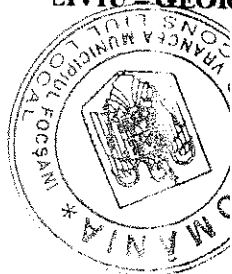
Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

**Arh. Cosmin Nedelcu**



**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
LIVIU - GEORGE MACOVEI**



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



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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri destinate si utilizate de societati comerciale	1340.30 mp	6.51%	1340.30 mp	6.51%
Zone terenuri si cladiri locuinte colective	1411.27 mp	6.85%	2350.27 mp	11.41%
Zone terenuri si cladiri locuinte individuale	9394.97 mp	45.61%	8455.97 mp	41.06%
Zone terenuri si cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A	83.38 mp	0.40%	83.38 mp	0.40%
Zone terenuri si cladiri proprietati mixte - sediu birouri Tribunal Judiciar Vrancea si alte spatii inchiriate la parter si etajul 1 cu locuinte colective la celelalte etaje	354.75 mp	1.72%	354.75 mp	1.72%
Zone circulatie carosabila din domeniul public	4571.90 mp	22.19%	4541.90 mp	22.05%
Zone circulatie pietonala din domeniul public	1822.10 mp	8.85%	1852.10 mp	8.99%
Zone spatii verzi din domeniul public	1621.33 mp	7.87%	1621.33 mp	7.87%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>20600.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>20600.00mp</b>	<b>100.00%</b>

**BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Spatii verzi amenajate (curti constructii)	939.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Bloc locuinte colective D+P+2E+3R	0.00mp	0.00%	311.55mp	33.18%
Platforma europubele	0.00mp	0.00%	1.44mp	0.15%
Loc de joaca pentru copii	0.00mp	0.00%	25.23mp	2.69%
Alei carosabile	0.00mp	0.00%	333.41mp	35.51%
Alei pietonale	0.00mp	0.00%	56.71mp	6.04%
Spatii verzi amenajate	0.00mp	0.00%	210.66mp	22.43%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>939.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>939.00mp</b>	<b>100.00%</b>

**P.U.Z.** PLAN URBANISTIC ZONAL  
 ELABORARE P.U.Z. PENTRU  
 CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
 D+P+2E+3R  
 Municipiul Focsani, Strada Muresului, tarla T52, parcela P3345, P3346, Nr. cad. 68207 (intravilan), judetul Vrancea

**U2** **REGLEMENTARI**

ROMANIA  
 JUDETLUL VRANCEA  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 CONSILIUL LOCAL

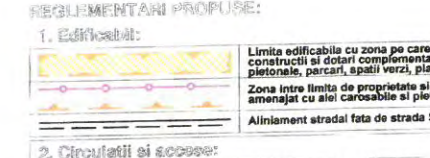
ANEXA 3 LA  
 HOTARAREA NR. 139 DIN  
2022

CONTRASEMNEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 MARTA CARMEN GHIUTA

Sectiunea 1 - 1



Sectiunea 2 - 2



- REGLEMENTARI PROPUSE:**
- Edificabil:**
    - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare, alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, platforma europubele
    - Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi
    - Aliniament stradal fata de strada Sit. Al. Grigore Ionescu
  - Circulatii si scocote:**
    - Circulatie carosabila si parcaje
    - Circulatie pietonala
    - Acces auto / lesire auto
    - Acces pietonal
  - Indicatori de urbanism:**
    - P.O.T. 35.00%
    - C.U.T. 1.80
  - Regim de inaltime:**
    - R.Hmax. locuinte colective = D+P+2E+3R; Hmax. cornisa = 14.00 m
  - Funciunile constructiilor / terenurilor din zone:**
    - Limita zonal studiate
    - Teren care a generat P.U.Z.
    - Bloc de locuinte colective D+P+2E+3R propus
    - Terenuri / cladiri proprietati private - locuinte colective
    - Terenuri / cladiri proprietati mixte - sediu birouri Tribunal Judiciar Vrancea si alte spatii inchiriate la parter si etajul 1 cu locuinte colective la celelalte etaje
    - Terenuri / cladiri proprietati private - locuinte individuale
    - Terenuri / cladiri proprietati private - societati comerciale
    - Circulatie carosabila
    - Circulatie pietonala
    - Spatii verzi
    - Terenuri / cladiri in folosul furnizorilor de utilitati publice S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A.
  - Utilitati:**
    - CVC: camin de vizitare bransament general canalizare
    - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila
    - rigola cu grilaj
    - gura de scurgere stradala, ape pluviale



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. ALEDIS COMPANY S.R.L. reprezentata prin Felix Cristinel Roman
	C.U.I. - R 16667079, Tel: 0237/232.777			Proiect Nr.: 681/ 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3R
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Municipiul Focsani, Strada Muresului, tarla T52, parcela P3345, P3346, Nr. cad. 68207 (intravilan), judetul Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Titlu Plansa: REGLEMENTARI
DESENAT:	Saula Cosmin Virgil		09.2021	Faza: P.U.Z. Plansa U2