



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



## **HOTĂRÂRE**

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 21168/26.02.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (suprafață măsurată 665 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. 21168/26.02.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (suprafață măsurată 665 mp), referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 27645/16.03.2021, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 27667/16.03.2021;

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 7534/25.01.2021 și 14138/10.02.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 1 din 15.03.2021 și Certificatul de urbanism nr. 826/09.07.2020;

- 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;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii

Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 21168/26.02.2021 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R» - Focșani, strada Cezar Bolliac, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp. (665 mp – suprafață măsurată), conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

**Art. 3.** 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 și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism

**Art. 4.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Maryizaluk Edil SRL prin reprezentant Lazăr Cristinel, 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,  
ANA-MARIA DIMITRIU**

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

**Municipiul Focșani, 20 MAI 2021  
Nr. 104**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA 104  
HOTĂRĂREA NR. 2021  
DIN 2021



Nr. 21168/26.02.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

### "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R"

Focșani, str. Cezar Bolliac nr.21, T. 163, P. 9105, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață 640 mp (665 mp, suprafață măsurată).

Având în vedere solicitarea făcută de către **domnul Lazăr Cristinel**, în calitate de reprezentant al societății Maryizaluk Edil S.R.L., beneficiar al proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R" ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 21, T. 163, P. 9105, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață 640 mp (665 mp, suprafață măsurată), s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 826 din 09.07.2020 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 6 (74535) din 31.08.2020, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 19.08.2020 (cerere înregistrată sub nr. 74535 privind eliberarea avizului de oportunitate).

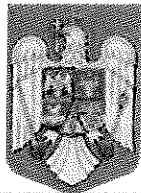
La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 60514 din 08.07.2020, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 114339 din 08.12.2020. 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. 63242 din 15.07.2020 și nr. 114944 din 09.12.2020. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 16.07.2020 – 17.08.2020 (model panou 1) și 10.12.2020 – 11.01.2021 (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 08.07.2020 (model 1) și 08.12.2020 (model



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





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



2) iar perioada afișării a fost **08.07.2020 – 01.08.2020 (panou 1) și 08.12.2020 – 01.01.2021** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **16 iulie 2020 – 25 februarie 2021**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. **"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R"**.

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 inodel 1 și 2. Proprietarii imobilelor situate între strada Alexandru Golescu și strada Lupeni au transmis, prin adresa nr. 39211/04.03.2020, următoarele observații, cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R»:

- "autorizarea construirii unui imobil cu acest nivel de înălțime va produce grave prejudicii atât prin lipsirea de lumină naturală a construcției proprietate, cât și a pierderii intimității vieții de familie în imobilele și curțile aflate în proprietate.

- așa după cum situația cadastrală o prezintă, în această zonă sunt edificate doar construcții P+1E, cu destinația de locuință, astfel încât edificarea unei construcții P+3E+4R va îngreuna exercitarea liniștită a dreptului de proprietate a tuturor proprietarilor afectați care se învecinează cu această suprafață de teren".

Menționăm faptul că cetățenii au fost prezenți în ședința de Comisie Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Focșani din data de 27.08.2020.

În urma discuției cu cetățenii și, în baza analizării observațiilor prezentate în cadrul ședinței menționate, membrii comisiei au considerat ca fiind oportună investiția.

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 complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuță

**p. ARHITECT ȘEF,**  
**ȘEF SERVICIU**

George-Daniel Păduraru-Coban

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA,**  
**ANA-MIRLA DINIȚRIU**

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

**CONTRASEMNEAZA,**  
**SECRETARUL GENERAL AL**  
**MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**MARTA CARMEN GHIUȚA**



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



ROMÂNIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA  
HOTARAREA NR. 104  
DIN 2021

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4r  
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA CEZAR BOLLIAC, NR. 21, JUDETUL  
VRANCEA, SAU IDENTIFICAT PRIN CF /FISA CADASTRALA 61547 / 61547

### **DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

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

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

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

#### **2. BAZA LEGALĂ:**

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.;
- 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 juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- Indicativ G.M.- 007 / 2000, ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice - ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Focsani.

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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

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

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiată și propuneri pentru zona studiată, care face parte din intravilanul municipiului Focsani - UTR 6, LI 6, subzona cu locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință curți construcții.

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

- reglementare la subzona cu locuințe individuale, cu zona mixta de locuințe colective la etaje și spații comerciale la parter, pentru incinta în suprafața de 640.00 mp.

Zona studiată are suprafața de 13500.00 mp, intervențiile urbanistice în zona se referă la realizarea accesului carosabil din Strada Cezar Boliac, dar și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Terenul studiat în prezentul proiect este în suprafața de 640.00 mp și este situat în intravilanul municipiului Focsani, Strada Cezar Boliac, nr. 21. Terenul este proprietatea a S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L. reprezentată prin Lazar Cristinel, conform contract de vânzare cumpărare nr. 1105/26.05.2020 și extras de carte funciara nr. 38049/03.06.2020. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea acestui teren cu o clădire cu regimul de înălțime S+P+3E+4r cu destinația de clădire cu spații comerciale la parter și locuințe colective la etaje.

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

#### **4.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:**

Sistematizarea verticală va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zona studiată, în imediata învecinătate se află pe latura vestică a terenului un alt lot de teren cu o clădire realizată prin P.U.Z. cu regim de înălțime S+P+6E și cu destinația de locuințe colective la etaje cu spații comerciale la parter, pe latura sudică se află strada Cezar Boliac urmata de blocuri de locuințe colective realizate prin anii 1980, pe latura vestică se află o clădire cu regim de înălțime P+2E momentan activitatea este de fitness corporal uman, iar pe latura nordică se află un cartier de locuințe individuale cu o parte din clădiri proaspat ridicate. Soluția arhitecturală propusă va avea ca scop ca investiția să aducă un plus zonei și să fie în armonie cu vecinătățile acesteia.

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

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr.826/09.07.2020 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 distanțelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inalțimii 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 Mun. Focsani, conform legislatiei in vigoare.**

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

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

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

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

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

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

6.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00m pe laturile cu goluri - 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distanțelor

minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să 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 acedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

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

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari 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 - P132 - 93.

### **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 art. 34. - R.G.U..

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

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

- plantarea cel puțin 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 urmări câteva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, 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 strădal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in intersectia din imediata invecinatate si doar latura sud-vestica si sud-estica ar putea avea gard de imprejmuire plin cu vizibilitate redusa.

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

### **1. GENERALITATI.**

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

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

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

Zona de locuit si servicii de interes general.

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

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

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

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

- activități productive mici, nepoluante și servicii de interes general;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitară;
- amenajări de spații verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

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

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

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de almiere stabilit;
- respectarea zonei de protecție conform normelor;
- Ordinul M.S. 119/2014,

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zonă de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

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

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zonă respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:**

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

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstiul de iarnă.

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

În zonă de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zonă de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

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

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

Amplasarea constructiei este propusa fata de aliniamentul strazii Cezar Boliac si fata de constructiile invecinate de la est si vest. Aceste date se regasesc in plansa 2-Reglementari.

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

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

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

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

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

Distanta minima obligatorie intre corpuri conform P.U.G. Focsani, va fi H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa constructiei celei mai inalte), dar nu mai putin de 3,00m.

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

Se va asigura accesul din drumul public in incinta.

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

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

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

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

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona.

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

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 50.00%;**
- **C.U.T. maxim 3.50;**

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

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

In incinta se va amplasa o platforma de parcare cu 7 locuri, pentru spatiile comerciale si pentru unitatile locative, care vor fi amenajate pe nivelul partertului, iar in

completare se vor amenaja alte 19 locuri de parcare pentru unitatile locative rezultate in urma compartimentarii etajelor superioare (estimat vom avea 14 apartamente).

Pentru constructia propusa vor fi prevazute spatii verzi conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 (nu mai putin de 2mp/locuitor), pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

**S. spatii verzi propuse = 111.82 mp :**

- estimat 42 locuitori => 84.00mp minimum necesar pentru locuinte
- estimat 5% => 5.59mp minimum necesar pentru spatiile comerciale
- suprafata verde extra => 22.23mp

### 3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Cladirea va avea regim de inaltime S+P+3E+4r si H maxim = 19.00 m.

### 3.11. ÎMPREJMUIRI:

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

### CONCLUZII:

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

Certificatul de urbanism 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.



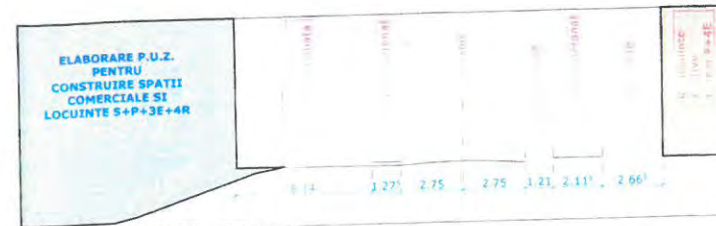
Intocmit,  
*Arh. Cosmin Nedelcu*

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ANA-MARIA DIMITRIU



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
MARTA CARMEN GHIUTA



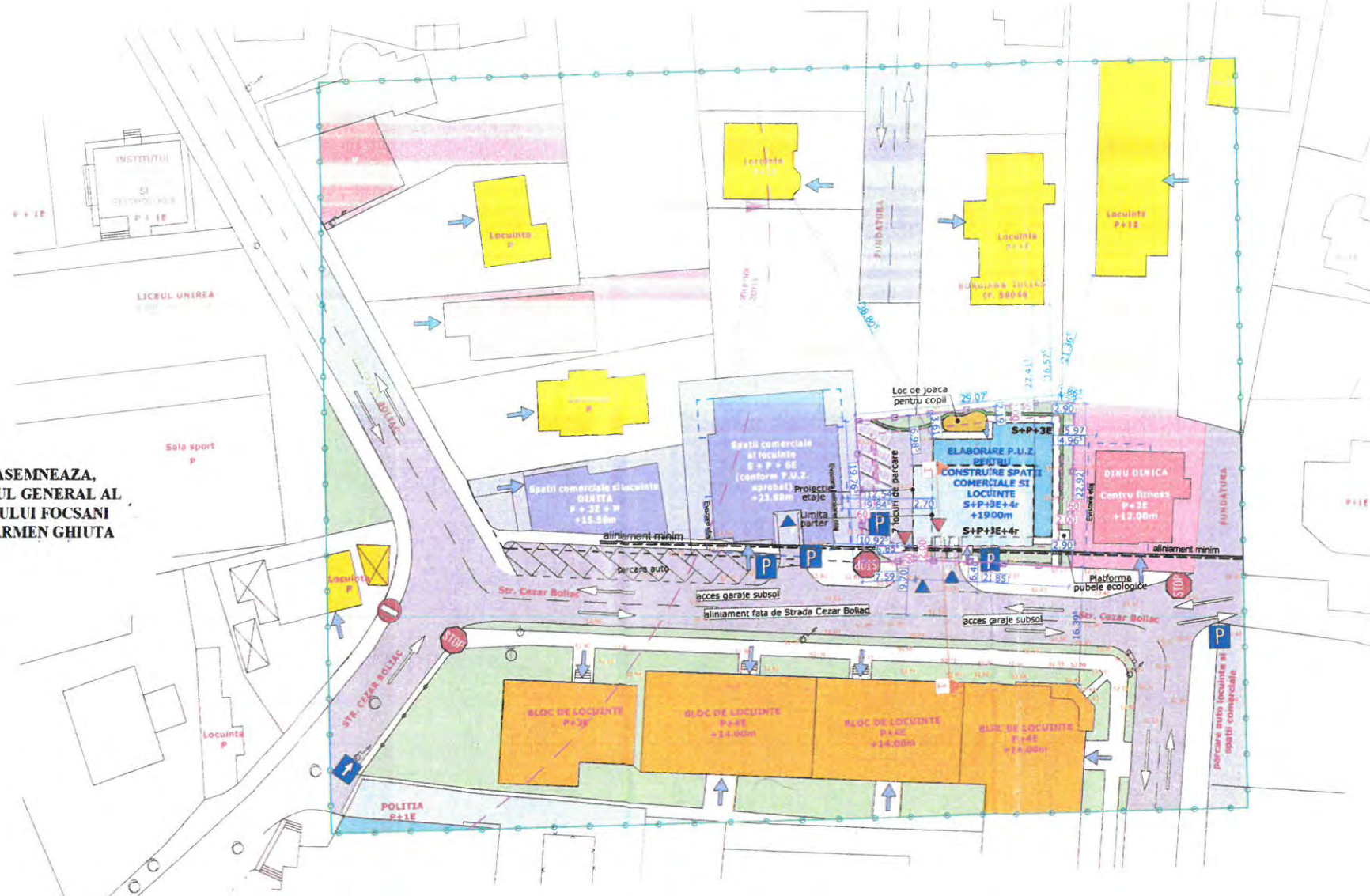


Sectiunea 1 - 1



REGLEMENTARI PROPUSE:

- 1. Edificabili:**
  - Aliniament minim fata de strada Cezar Boliac
  - Limita edificabil
- 2. Circulatii si accese:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
- 3. Indicatori de urbanism:**
  - P.O.T. maxim 50%
  - C.U.T. maxim 3.50
- 4. Regim de inaltime:**
  - R.Hmax. = S+P+3E4r; Hmax. = 19.00 m
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:**
  - Limita zonei studiate
  - Teren care a generat P.U.Z.
  - Propunere construire spatii comerciale si locuinte S+P+3E+4R
  - Loc de joaca pentru copii
  - Terenuri proprietati private / locuinte individuale
  - Terenuri proprietati private / locuinte colective si spatii comerciale
  - Terenuri proprietati private / locuinte colective
  - Terenuri / cladiri cu destinatie speciala (politie)
  - Terenuri si cladiri detinute de societati comerciale
  - Circulatie carosabila
  - Circulatie pietonala
  - Spatii verzi



PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ANA-MARIA DIMITRIU

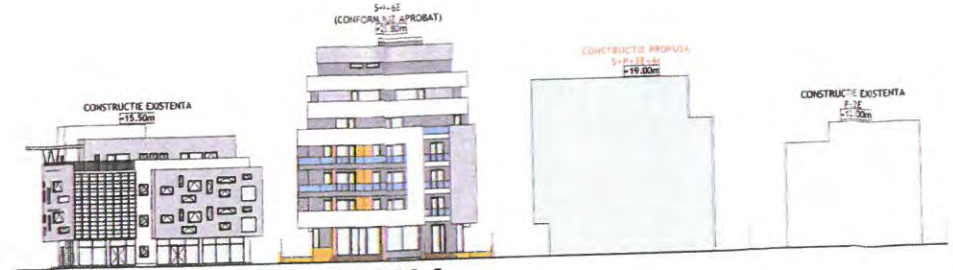


CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
MARTA CARMEN GHIUTA

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
SPATII VERZI NEAMENAJATE	640.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R	0.00mp	0.00%	302.53mp	47.27%
LOC DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	14.80mp	2.31%
PLATFORMA EUROPUBELE	0.00mp	0.00%	2.23mp	0.35%
ALEI CAROSABILE	0.00mp	0.00%	162.35mp	25.37%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	46.27mp	7.23%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	111.82mp	17.47%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>640.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>640.00mp</b>	<b>100.00%</b>

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri proprietati private / locuinte individuale	4924.00mp	36.47%	4924.00mp	36.47%
Zone terenuri proprietati private / locuinte colective	1184.00mp	8.77%	1184.00mp	8.77%
Zone terenuri proprietati private / spatii comerciale si locuinte colective	985.00mp	7.30%	1287.09mp	9.53%
Zone terenuri si cladiri cu destinatie speciala (politie)	215.00mp	1.59%	215.00mp	1.59%
Zone terenuri si cladiri detinute de societati comerciale	1466.00mp	10.86%	1466.00mp	10.86%
Zone circulatie carosabila	2093.00mp	15.50%	2255.35mp	16.71%
Zone circulatie pietonala	958.00mp	7.10%	1004.27mp	7.44%
Zone spatii verzi	1675.00mp	12.41%	1164.29mp	8.63%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>13500.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>13500.00mp</b>	<b>100.00%</b>

SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 13500.00 mp  
SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 640.00 mp



DEFASURARE STRADALA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. MARYZALUK EDIL S.R.L. prin Lazar Cristinel
				Proiect Nr.: 562 / 2020
				Scara: 1:500
				Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R
				Faza: P.U.Z.
				Titlu Plansa: REGLEMENTARI
				Plansa: 2
				Data: 02.2021