



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



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 23938/05.03.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 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. 23938/05.03.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 27926/16.03.2021, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 27929/16.03.2021;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 21301/10.03.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 2 din 16.03.2021 și Certificatul de urbanism nr. 729/16.06.2020;

- 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. 23938/05.03.2021 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 – construire locuințe colective P+2E» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp, 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.

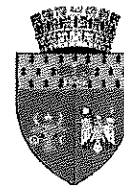
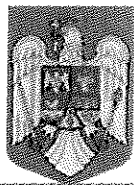
**Art. 3.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism.

**Art. 4.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Alugarius SRL prin reprezentant Călugăroiu Iustina, 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. 105**



Nr. 23938/05.03.2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**"ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E"**

Focșani, str. Rovine nr.26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață 2949 mp (665 mp, suprafață măsurată).

Având în vedere solicitarea făcută de către doamna Călugăroiu Iustina, în calitate de reprezentant al societății Allugarius S.R.L, beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E" ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, Focșani, str. Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2949 (5000 din acte), 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 – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 729 din 16.06.2020 de către Primăria Municipiului Focșani. O primă versiune a propunerii de plan a fost depusă la sediul Primăriei municipiului Focșani în data de 03.06.2020 (48671). În urma prezentării în ședința CTATU, membrii comisiei nu au considerat oportună soluția propusă.

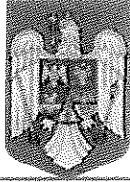
Astfel, la sediul Primăriei municipiului Focșani a fost înregistrată cu nr. 82115/09.09.2020 o nouă versiune de plan. În urma analizării în ședința de CTATU din 13.10.2020 documentația menționată a obținut Avizul de Oportunitate nr. 7/13.10.2020. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 7 (82115) din 09.09.2020, 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 (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 74736/19.08.2020, 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. 975 din 06.01.2021. 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.75692 din 24.08.2020 și nr. 2743 din 12.01.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 25.08.2020 – 25.09.2020 (model panou 1) și 13.01.2021 – 15.02.2021 (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



FOCȘANI



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



vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 19.08.2020 (model 1) și 06.01.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 19.08.2020 – 12.09.2020 (panou 1) și 06.01.2021 – 30.01.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 19 august 2020 – 05 martie 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 – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E".

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. 62593/14.07.2020 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal "ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E". Din partea persoanelor interesate, până la data de 05.03.2021, nu au fost înregistrate opinii, observații sau recomandări.

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

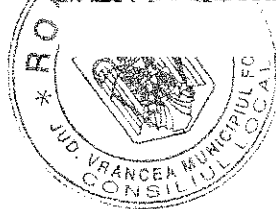


**p. ARHITECT ȘEF,**  
George-Daniel  
Păduraru-Coban

**ȘEF SERVICIU,**  
George-Daniel  
Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
ANA-MARIA DIMITRIU



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



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



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E , MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA ROVINE, NR. 26, NR. CAD. 60794, JUDETUL VRANCEA

### DISPOZIȚII GENERALE

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

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

#### 2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al mun. Focșani.

115

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 studziata.

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

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

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studziata si propuneri pentru zona studziata, care face parte din intravilanul mun. Focsani, subzona reglementata pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare.

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

- reglementare la subzona reglementata pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare pentru incinta in suprafata de 2949.00mp.

Zona studziata are suprafata de 26000.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din Strada Rovine, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 2949,00 mp si este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Rovine. Terenul este proprietatea S.C. ALUGARIUS S.R.L., conform. c.v.c autentificat la nr. 892 din 20.03.2020 si extras de carte funciara nr. 63523/09.09.2020. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu LOCUINTE COLECTIVE.

### **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 zona studziata, in imediata invecinatate se afla alte mici activitati comerciale similare sau complementare activitatii propuse dar si alt gen de activitati comerciale. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatatile 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. 729/16.06.2020 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 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 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 inaltime, echipare tehnico - edilitara.

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

### **6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

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

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

### **6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

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

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

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

### **6.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,00 m - H/2), precum si asigurarea distantelor 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 parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul**

147

mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 3,00 m.  
Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prescriptiile vor 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.

Se va respecta regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Focsani, aprobat prin HCL nr. 469/18.11.2018.

118



## **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 urmari cateva 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 stradal 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. GENERALITĂȚI.**

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

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

#### **1.2. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI:**

Activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general.

119

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

- căi 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. UTILIZĂRILE PERMISE:**

- 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-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

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

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;
  - rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
  - respectarea regimului de aliniere stabilit;
  - Respectarea zonei de protecție conform normelor:
    - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

### **2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona 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 zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona 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.

120

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

### **3.3 AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT:**

Amplasarea construcției este propusă față de aliniamentul străzii Rovine, aceste date se regăsesc în planșa 2 - **Reglementari**.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

Construcțiile vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

### **3.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE:**

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însoțite de salubritate și securitate.

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi  $H/2$  (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m lățime și 4.20m înălțime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

### **3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:**

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă.

### **3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:**

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 35.00%**;
- **C.U.T. maxim 1**;
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

### **3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE:**

Parcările se vor realiza în afara domeniului public. Sunt prevăzute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 15 pe latura Nordica și 16 pe latura sudică în parcarea amenajată în interiorul proprietății.

### 3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

**Cladirile vor avea ca regim de înaltime parter+2 etaje și H.maxim= 10 m.**

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite și acestea se încadrează în indicatorii urbanistici maximi propuși.

### 3.11. ÎMPREJMUIRI:

Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejmuiți opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace.

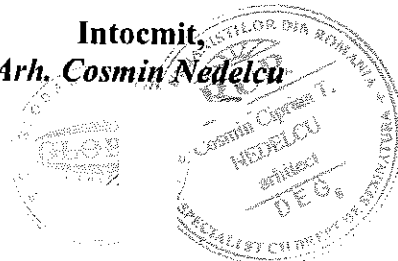
### CONCLUZII:

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și a menținerii la zi a situației din zona.

Intocmit,  
**Arh. Cosmin Nedelcu**



PRESEDINTE DE SEDINTA,  
**ANA-MARIA DIMITRIU**



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

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E  
Strada Rovine, nr. 26, mun. Focsani, jud. Vrancea

2

## REGLEMENTARI

### REGLEMENTARI PROPUSE :

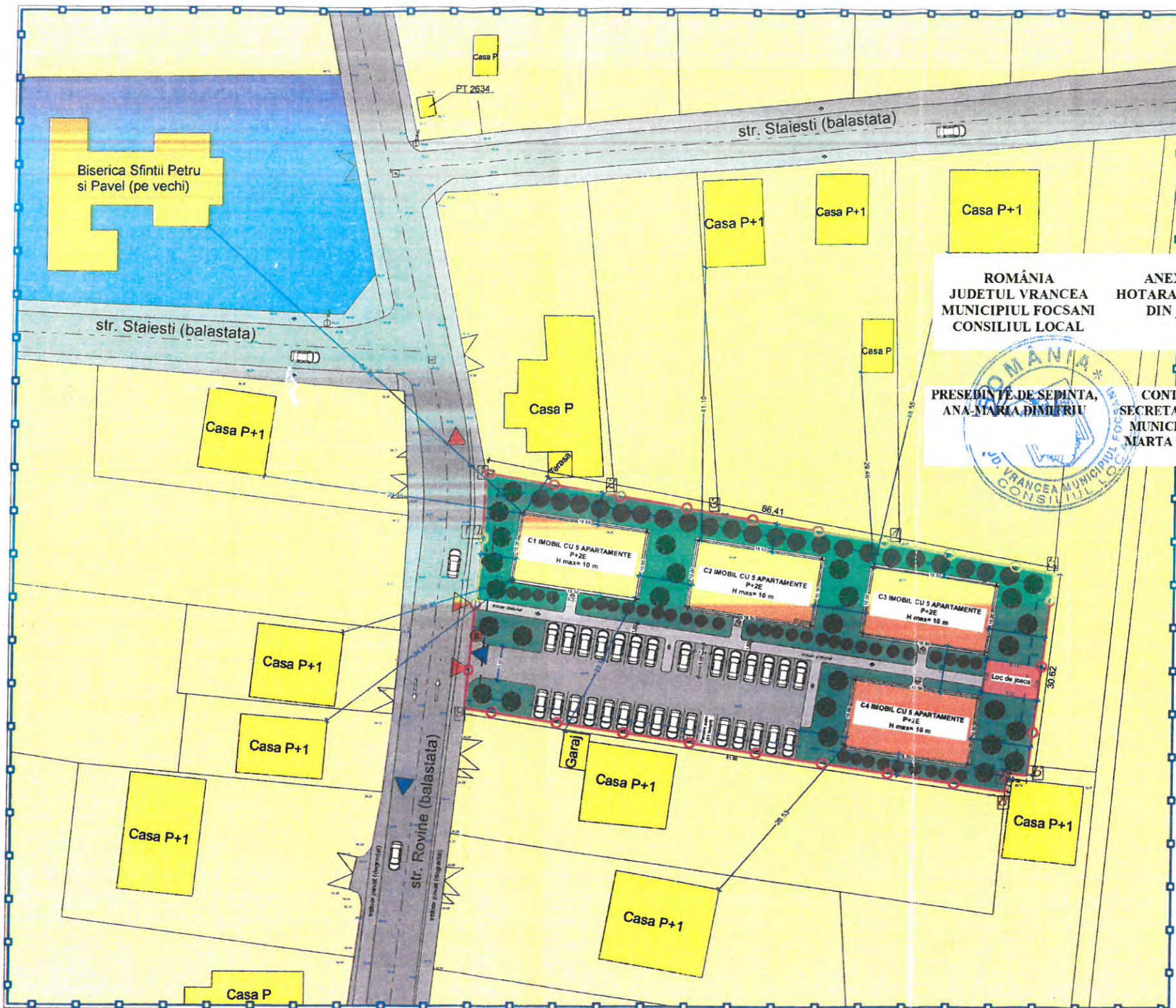
1. Edificabil
  - Aliniament minim obligatoriu fata de circulatii majore
  - Limita edificabil
2. Circulatii si accese:
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / lesire auto
  - Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:
  - P.O.T. maxim propus = 35.00%
  - C.U.T. maxim propus = 1
4. Regim de inaltime: P+2E  
H<sub>max</sub> = 10 m
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:
  - Limita zonei studiate
  - Teren care a generat P.U.Z.
  - Terenuri private / locuinte individuale
  - Loc de joaca
  - Zona iacasa de cult (Biserica)
  - Spatii verzi
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala

### 3.4. Zonificarea teritoriului; bilant teritorial BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CIRCULATIE CAROSABILA	2.064.85	7.94%	2.064.85	7.94%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	1.216.97	4.68%	0.00	0.00
ZONA CULTE	1.757.97	6.76%	1.757.97	6.76%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	18.011.74	69.27%	18.011.74	69.27%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0.00	0.00	2949.00	11.35%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII	2949.00	11.35%	0.00	0.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>26000.00</b>	<b>100 %</b>	<b>26000.00</b>	<b>100 %</b>

### BILANT TERITORIAL PROPOS IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	281.93	9.80%
LOC DE JOACA	0.00	0.00	41.28	1.40%
SPATII VERZI	0.00	0.00	1.200.37	40.70%
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	648.77	23.00%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	2949.00	25.10%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2949.00</b>	<b>100 %</b>	<b>2949.00</b>	<b>100 %</b>



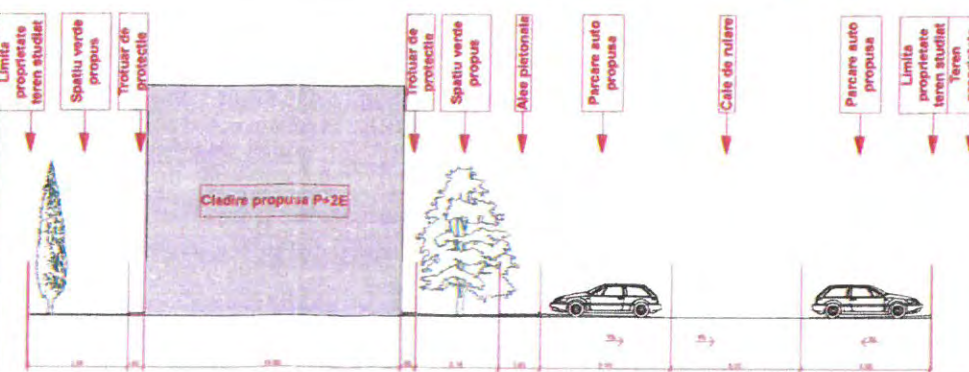
ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA HOTARAREA NR. 105 DIN 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA, ANA-MARIA DINUFRIU  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, MARTA CARMEN GHIUTA

### INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	470840.296	669920.406
2	470837.068	669939.701
3	470834.308	669955.292
4	470829.756	669982.385
5	470825.424	670005.534
6	470795.031	670001.843
7	470795.321	669998.857
8	470792.567	669998.580
9	470804.874	669917.524
10	470831.550	669920.099



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NI
<b>S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani</b> C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				Beneficiar: <b>S.C. ALUGARIUS S.R.L.</b> prin Calugarioiu Iustina
SCARA:	1 : 500	Titlu Proiect: <b>P.U.Z.</b>		Pr. Nr. 572/2020
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E Strada Rovine, nr. 26, mun. Focsani, jud. Vrancea		FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	DATA:	2020	PLANSA 2
DESENAT:	Des. Marius Florea	<b>REGLEMENTARI</b>		