



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOÇȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 33898/31.03.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire locuințe colective (bloc de locuit S+P+3E+4R) cu spații comerciale la parter**» - Focșani, strada Unirea Principatelor nr. 69, 71, număr cadastral 51109, 60745 pe terenul în suprafață măsurată de 1276 mp.

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 33898/31.03.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire locuințe colective (bloc de locuit S+P+3E+4R) cu spații comerciale la parter**» - Focșani, strada Unirea Principatelor nr. 69, 71, număr cadastral 51109, 60745 pe terenul în suprafață măsurată de 1276 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 39378/15.04.2021, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 39390/15.04.2021;

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 31681/25.03.2021 și 36225/07.04.2021 și 39295/14.04.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism Aviz nr. 3 din 14.04.2021 și Certificatul de urbanism nr. 530/05.04.2019;

- văzând avizul nefavorabil 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.** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 33898/31.03.2021 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Aprobarea Planul Urbanistic Zonal «**Construire locuințe colective (bloc de locuit SP+3E+4R) cu spații comerciale la parter**» - Focșani, strada Unirea Principatelor nr. 69, 71, număr cadastral 51109, 60745 pe terenul în suprafață măsurată de 1276 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.** Va fi închisă atât pivnița cât și ramificația de sub casa situată pe strada Unirea Principatelor nr. 67; aceste detalii de execuție vor face parte dintr-o documentație tehnică, pentru obținerea autorizației de construire, ce va fi depusă ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal”. Accesul în subsolul imobilului propus a fi reglementat prin PUZ ”Construire locuințe colective (bloc de locuit SP+3E+4R) cu spații comerciale la parter” se va realiza pe latura de vest a imobilului fără a obstrucționa accesul din strada Horia Cloșca și Crișan.

**Art.4.** Asigurarea unui loc de parcare, în interiorul proprietății, pentru fiecare unitate locativă. De asemenea se vor asigura locuri de parcare pentru spațiul comercial propus, cu respectarea H.G. 525/1996, conform condiției impuse prin Avizul de Oportunitate nr. 10/04.06.2019.

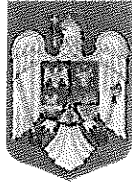
**Art.5.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism.

**Art.6.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Mera Com Internațional SRL prin reprezentant Gîrboiu Constantin, 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, 15 iulie 2021  
Nr. 124**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA  
HOTARAREA NR. 724  
DIN 2021



Nr. 33898/31.03.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

«PUZ – Construire locuințe colective (bloc de locuit S+P+3E+4R) cu spații comerciale la parter»

Focșani, str. Unirea Principatelor nr. 69,71, nr. cad. 51109, 60745, pe terenul în suprafață 1276 mp.

Având în vedere solicitarea domnului Gîrboiu Constantin, în calitate de reprezentant al societății Mera Com Internațional SRL, beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal «PUZ – Construire locuințe colective (bloc de locuit S+P+3E+4R) cu spații comerciale la parter» ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, intravilan, str. Unirea Principatelor nr. 69, 71, număr cadastral. 51109, 60745, pe terenul în suprafață 1276 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 «PUZ – Construire locuințe colective (bloc de locuit S+P+3E+4R) cu spații comerciale la parter» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 530/05.04.2019 de către Primăria Municipiului Focșani.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, cerere înregistrată sub nr. 52717/23.05.2019 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis Avizul de Oportunitate nr. 10/04.06.2019, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 10(52717) din 04.06.2019, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani a fost depus de către Global Proiect SRL o solicitare de postare pe site și la avizier a panoului model 1, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 74238/05.08.2019, 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. 45171/20.05.2019. 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. 46732/07.05.2019 și nr. 75674/08.08.2019. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada (model panou 1) 08.05.2019 – 07.06.2019 și 08.08.2019 – 09.09.2019 (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

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 820098, 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)





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



vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **02.05.2019 (model 1)** și **05.08.2019 (model 2)** iar perioada afișării a fost 02.05.2019 – 26.05.2019 (panou 1) și 05.08.2019 – 29.08.2019 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **08 mai 2019 – 31 martie 2021**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită «**PUZ – Construire locuințe colective (bloc de locuit S+P+3E+4R) cu spații comerciale la parter**»

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. Din partea persoanelor interesate, până la data de 31 martie 2021 au fost înregistrate observații din partea domnului **Dîrdală Ioan**, înregistrate la Primăria municipiului Focșani cu nr. **51293/20.05.2019** și **96493/19.10.2020**. În urma discuțiilor și a obiecțiunilor prezentate de domnul Dîrdală Ioan, în cadrul ședinței CTATU din data de 28.05.2019, s-a hotărât aprobarea obținerii avizului de oportunitate pentru documentația menționată cu următoarele condiții:

- Realizarea accesului din strada Horia Cloșca și Crișan;
- Ieșirea în strada Unirea Principatelor;
- Accesul din subsol nu se va realiza direct în stradă;
- Obținerea acordului vecinului afectat de reglementările propuse. Va fi închisă atât pivnița cât și ramificația de sub casa situată pe strada Unirea Principatelor; aceste detalii de execuție vor face parte dintr-o documentație tehnică ce va fi depusă ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru obținerea autorizației de construire.

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

**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Cărmăneș Ghjuță

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI  
MARTA CARMEN GHIUTA



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (BLOC DE LOCUIT S+P+3+4r) CU SPATII  
COMERCIALE LA PARTER  
STR. UNIREA PRINCIPATELOR, NR. 69, 71, MUN. FOCSANI, JUD. 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 dacă 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. Focsani.

Planul Urbanistic Zonal 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 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 studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul mun. Focsani - UTR 19, IS 19 (subzona pentru institutii si servicii de interes public, categorie de folosinta "curti-constructii") conform P.U.G./2000 aprobat.

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

- reglementarea destinatiei zonei de locuinte colective si spatii comerciale (imobil S+P+3+4r, parcaje, alei pietonale, spatii verzi amenajate) pentru incinta in suprafata de 1276 mp.

Zona studiata are suprafata de 6200 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din str. Horia, Closca si Crisan care va deservi in regim de sens unic pentru a accede in incinta si pentru a evacua autovehiculele se va propune realizarea unui alt acces din strada Unirea Principatelor.

Accesul in subsolul cladirii se va realiza direct din incinta studiata (conform plansa 2-Reglementari). Accesul se realizeaza fara a obstructiona latura vestica a imobilului;

Se mai propune si realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 1276 mp. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu un imobil cu regim de inaltime S+P+3+4r pentru locuinte colective si spatii comerciale (pe nivelul parterului).

### **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 nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

### **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. 530/05.04.2019 si Avizului de Oportunitate nr. 10/04.06.2019 emise 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 (2,0 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 aceeasi 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, etc.**

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,0 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, 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 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, zone verzi de protecție.

### 9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max 0,60 m, iar cea superioară până la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

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

### **1. GENERALITĂȚI.**

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

Conform normelor specifice ce vor fi impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

#### **1.2. FUNCȚIUNILE PREDOMINANTE ALE ZONEI:**

Instituii și servicii de interes public, servicii, comerț, locuințe individuale.

#### **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:**

- locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii, comerț;
- 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. 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 solstițiul 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.

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 FATA DE ALINIAMENT:**

Amplasarea construcției se va face conform 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, însorire, 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 3,0 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 latime 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 40,00%;**
- **C.U.T. maxim 2,0.**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului proiectului tehnic al investiției.

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

Parcățile se vor realiza în afara domeniului public. S-au prevăzut locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 pe platformele propuse în incintă.

### **3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:**

**Clădirea va avea regim de înălțime  $S+P+3+4r$  și  $H$  maxim = 19,0 m.**

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

### **3.11. ÎMPREJMUIRI:**

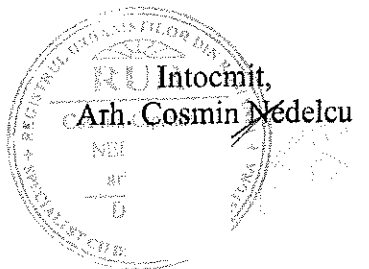
Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejurări opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor 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 împrejuririlor opace.

**CONCLUZII:**

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

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor 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.



**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ANA MARIA DIMITRIU**



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

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA 124  
HOTARAREA NR. 2021  
DIN

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (BLOC DE LOCUIT S+P+3+4r) CU SPATII COMERCIALE LA PARTER  
str. Unirea Principatelor, nr. 69, 71, mun. Focsani, jud. Vrancea

2 REGLEMENTARI

## REGLEMENTARI PROPUSE:

### 1. Edificabil:

- - - Aliniere propusa
- - - Retrageri fata de limitele laterale
- - - Limita edificabil

### 2. Circulatii si accese:

- CIRCULATIE CAROSABILA, PARCAJE
- CIRCULATIE PIETONALA
- ACCES AUTO/ IESIRE AUTO
- ACCES PARCARE SUBSOL (26 locuri)
- ACCES PIETONAL

### 3. Indicatori de urbanism:

POT maxim 40 %  
CUT maxim 2.0

### 4. Regim de inaltime:

RH. max. = S+P+3E+4r, H max. = 19 m

### 5. Functiunile constructiilor/terenurilor din zona:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.-UL
- CONSTRUCTIE S+P+3E+4r PROPUSA
- SPATII VERZI, PARC
- TEREN / CLADIRI LOCUINTE INDIVIDUALE P - P+2
- CIRCULATIE CAROSABILA, PARCAJE
- CIRCULATIE PIETONALA
- TEREN/CLADIRI INSTITUTII, SERVICII DE INTERES F
- PROIECTIE SUBSOL PROPOS

Limita terenului ce a generat PLANUL URBANISTIC ZONAL

S = 1.276 m<sup>2</sup>

Limita terenului studiat

S = 6.200 m<sup>2</sup>

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ANA-MARIA DIMBRIU

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
MARTA CARMEN GHIUTA



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	1472	23.75	1472	23.75
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	1276	20.58	0	0.00
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0	0.00	1276	20.58
SPATII VERZI, PARC	172	2.77	172	2.77
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	2014	32.48	2014	32.48
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	612	9.87	612	9.87
ZONA COMERT, SERVICII	654	10.55	654	10.55
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>6200</b>	<b>100 %</b>	<b>6200</b>	<b>100 %</b>

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

ZONE FUNCTIONALE	PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	456.00	35.74
ALEI PIETONALE	91.00	7.13
SPATII VERZI	254.00	19.91
ALEI CAROSABILE, PARCARI	475.00	37.22
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>1276.00</b>	<b>100 %</b>

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. MERA COM INTERNATIONAL S.R.L.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	Pr. Nr.
ȘEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1 : 500	497 / 2019
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		DATA:	Titlu Proiect: P.U.Z.
DESENAT:	Des. Florin Bălănică		2019	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (BLOC DE LOCUIT S+P+3+4r) CU SPATII COMERCIALE LA PARTER str. Unirea Principatelor, nr. 69, 71, mun. Focsani, jud. Vrancea
				FAZA: P.U.Z.
				PLANȘA 2
				REGLEMENTARI