



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



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 48614/13.05.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal « **Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință serviciu P+2E**» - Focșani, strada Mitropolit Varlaam nr. 52, număr cadastral 61872, pe terenul în suprafață măsurată de 216 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. 48614/13.05.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal « **Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință serviciu P+2E**» - Focșani, strada Mitropolit Varlaam nr. 52, număr cadastral 61872, pe terenul în suprafață măsurată de 216 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 51172/20.05.2021, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 51174/20.05.2021;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 48134/12.05.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism Aviz nr. 4 din 19.05.2021 și Certificatul de urbanism nr. 802/01.07.2020;

- 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.** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 48614/13.05.2021 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Aprobarea Planul Urbanistic Zonal « **Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință serviciu P+2E** » - Focșani, strada Mitropolit Varlaam nr. 52, număr cadastral 61872, pe terenul în suprafață măsurată de 216 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.** Respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani.

**Art.4.** Împrejmuirea se va realiza pe laturile de nord, vest și est, mai puțin pe latura de sud, adiacentă străzii Mitropolit Varlaam.

**Art.5.** Respectarea condiției impusă prin Avizul S.C. Enet S.A nr. 918/21.01.2021, respectiv pe amplasamentul specificat există un canal termic primar în funcțiune, din acest motiv pe latura de sud a imobilului nu se vor putea executa nici un fel de construcții (nici măcar împrejmuiți) peste canalul termic din zona, sau la o distanță mai mică de 2 metri față de aceasta.

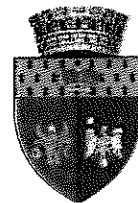
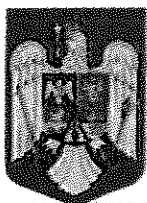
**Art.6.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism.

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură soților Drăgoiu Neculae și Drăgoiu Anca Genoveva, 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, 30 septembrie 2021  
Nr. 236**



Nr. 48614/13.05.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**"Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință de serviciu"**

Focșani, str. Mitropolit Varlaam nr. 52, număr cadastral 61872, pe terenul în suprafață 216 mp

Având în vedere solicitarea făcută de către soții **Drăgoiu Neculae și Drăgoiu Anca Genoveva**, beneficiari ai proiectului Plan Urbanistic Zonal **"Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință de serviciu"** ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, str. Mitropolit Varlaam nr. 52, număr cadastral 61872, pe terenul în suprafață 216 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. **"Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință de serviciu"** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. **802/01.07.2020** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. **8 (87624)** din **14.10.2020**, 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 **25.09.2020** (cerere înregistrată sub nr. **87624** 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. **67629/29.07.2020**, 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. **20451 din 25.02.2021**. 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. **68663/31.07.2020** și nr. **22122/22.03.2021**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **03.08.2020 – 03.09.2020** (model panou 1) și **03.03.2021 – 05.04.2021** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

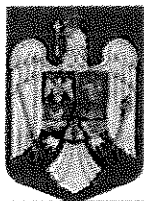
Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **29.07.2020** (model 1) și **25.02.2021** (model 2) iar perioada afișării a fost **29.07.2020 – 22.08.2020** (panou 1) și **25.02.2021 – 21.03.2021** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



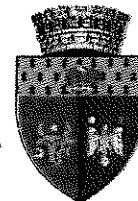
FOCȘANI

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



În perioada 03 august 2020 – 13 mai 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 cabinet stomatologic și locuință de serviciu".

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. Asociația de proprietari nr. 230, în calitate de reprezentant al proprietarilor imobilelor de pe strada Mitropolit Varlaam bl. 52 și bl 54, prin adresa nr. 74623/19.08.2020 transmit următoarele observații, cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru construire cabinet stomatologic și locuință de serviciu »:

"Aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal ar avea consecințe, printre care:

- se diminuează zona de spațiu verde aferentă acestei zone de locuit;
- nu mai pătrunde lumina naturală a soarelui în apartamentele de la parterul și etajul 1 al blocurilor (în special la blocul nr. 52 parter);
- crește poluarea atât a aerului dar și cea fonică prin creșterea traficului auto;
- se înrăutățește și mai mult situația locurilor de parcare prin creșterea traficului auto, situație care oricum este deficitară în acest moment;
- se diminuează funcțională rezidențială în acest primetru;
- ar segrega spațial și social locatarii din vecinătate".

Menționăm faptul că elaboratorul documentației a transmis prin adresa nr. 91556/07.10.2020, punctul de vedere cu privire la soluția urbanistică.

În urma analizării în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din 13.10.2020 a observațiilor menționate și a punctului de vedere al elaboratorului documentației menționate, membrii comisiei au considerat că soluția este optimă atât din punct de vedere urbanistic și cât și legal.

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

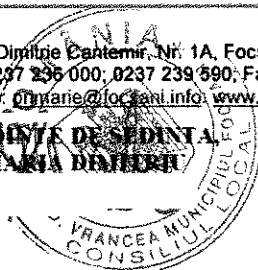
RI/2EX



FOCȘANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea  
Tel. 0237 236 000; 0237 239 890; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: [primarie@focsani.info](mailto:primarie@focsani.info); [www.focsani.info](http://www.focsani.info)

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**ANA-MARIA DIMBERIT**



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



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CABINET STOMATOLOGIC SI LOCUINTA DE SERVICIU P+2E. MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA MITROPOLIT VARLAAM, NR. 52BIS, 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 descrie 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 LEGALA:**

- 2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și HCL 345/2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focsani.;
  - 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;
  - Normele Codul Civil;
  - NP 118/1999 - Normativ de Siguranță La Foc a Construcțiilor;
  - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările ulterioare;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Indicativ G.M.- 007 / 2000, ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice - ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Focsani.

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

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

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

3.1. La realizarea 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 municipiului Focsani – U.T.R. 20, L.C. 20, zona pentru locuinte colective si functiuni complementare.

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

- reglementare la subzona reglementata pentru activitati de prestari servicii, nepoluante si servicii de interes general pentru incinta in suprafata de 216.00mp.

Zona studiata are suprafata de 3150.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din strada Mitropolit Varlaam, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 216,00 mp si este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Mitropolit Varlaam, Nr. 52bis, Judetul Vrancea. Terenul este in proprietatea sotilor **Dragoii Neculae si Dragoii Anca Genoveva**, conform. c.v.c autentificat la nr. 1472 din 06.04.2007 si Extras de carte funciara nr. 38471/05.16.2020. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu o cladire cu destinatia de CABINET STOMATOLOGIC SI LOCUINTA DE SERVICIU P+2E.

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

#### **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 studiata, in imediata invecinatate se afla blocuri cu locuinte colective cu regimul de inaltime P+3E, o cladire cu destinatia culturala, curti din domeniul privat cu

locuinte individuale, iar ceva mai departe spre latura estica la aproximativ 100.00ml se afla primul spatiu comercial. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatile 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 noua constructie propusa de amplasat 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.802/01.07.2020 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se va 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. Distanțe 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 (2.00m pe laturile cu goluri – 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

– 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. Distanțele dintre cladiri**

– Distanțele 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 distantelor minime între 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.



Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z..

### **8.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu este în dezacord cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

## **9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI:**

### **9.1. Parcaje**

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132 - 93.

### **9.2. Spații verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34. - R.G.U..

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20.00 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 100.00 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 imprejmuire 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.

Frontul stradal (latura sudica a terenului) nu va fi ingradit conform cerintelor impuse prin avizul de oportunitate eliberat. Latura vestica a terenului are deja o forma de delimitare in acest moment, reprezentata prin gard din zidarie tencuit si zugravit la ambele fete. Se va opta a se realiza forme de imprejmuire doar pe latura de nord si latura de est ale terenului, iar materialele si culorile folosite vor trebui sa fie de calitate si in armonie cu celelalte elemente arhitecturale ale zonei studiate.

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

### **1. GENERALITATI.**

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

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

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

Activitati de interes general si anume prestari servicii din categoria medicina dentara umana.

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

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

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

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

- activitati de comert, prestari servicii de interes general;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

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

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
  - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale art. 1 și 2.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retele edilitare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea constructiei pe terenul studiat se propune a se face fata de aliniamentul strazii Mitropolit Varlaam dar cu o usoara aliniere si fata de frontul curtii invecinate de la 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 Cod Civil.

Construcțiile vor respecta distanțele 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 aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare, ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

Conform P.U.G. Focsani, distanta minima obligatorie intre corpuri va fi de H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa constructiei celei mai înalte), dar nu mai puțin 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:**

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

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

### **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 1.50**;
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului proiectului tehnic al investitiei.

### **3.9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII 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 (4 locuri) pentru investitia propusa de realizat, ce va fi amenajata cu pante usoare de scurgere spre laturile nord si est.

Pentru constructia propusa se vor prevedea spatii verzi conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 , pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

**S. spatii verzi propuse = 37.55 mp (17.44%):**

### **3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:**

**Cladirea va avea regim de inaltime P+2E si H maxim = 10.50 m.**

Se pot realiza subsol sau demisol numai in conditiile in care studiul geotehnic o permite, dar in cadrul acestui studiu nu se va face referire la parti ale constructiei care sa se desfasoare si in subteran.

### **3.11. IMPREJMUIRI:**

Zona poate fi imprejmuita in vederea protejarii. Imprejmuirile, 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 imprejmuiri opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor si separarea unor zone functionale, pe laturile nordice si estice ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o imprejmuire transparenta.

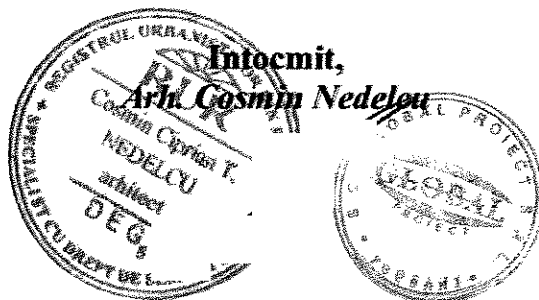
Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea trecatorilor catre obiectivul propus de realizat.

## CONCLUZII:

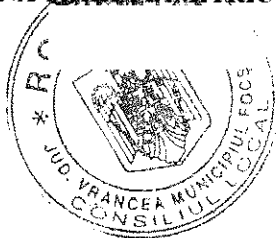
Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

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.



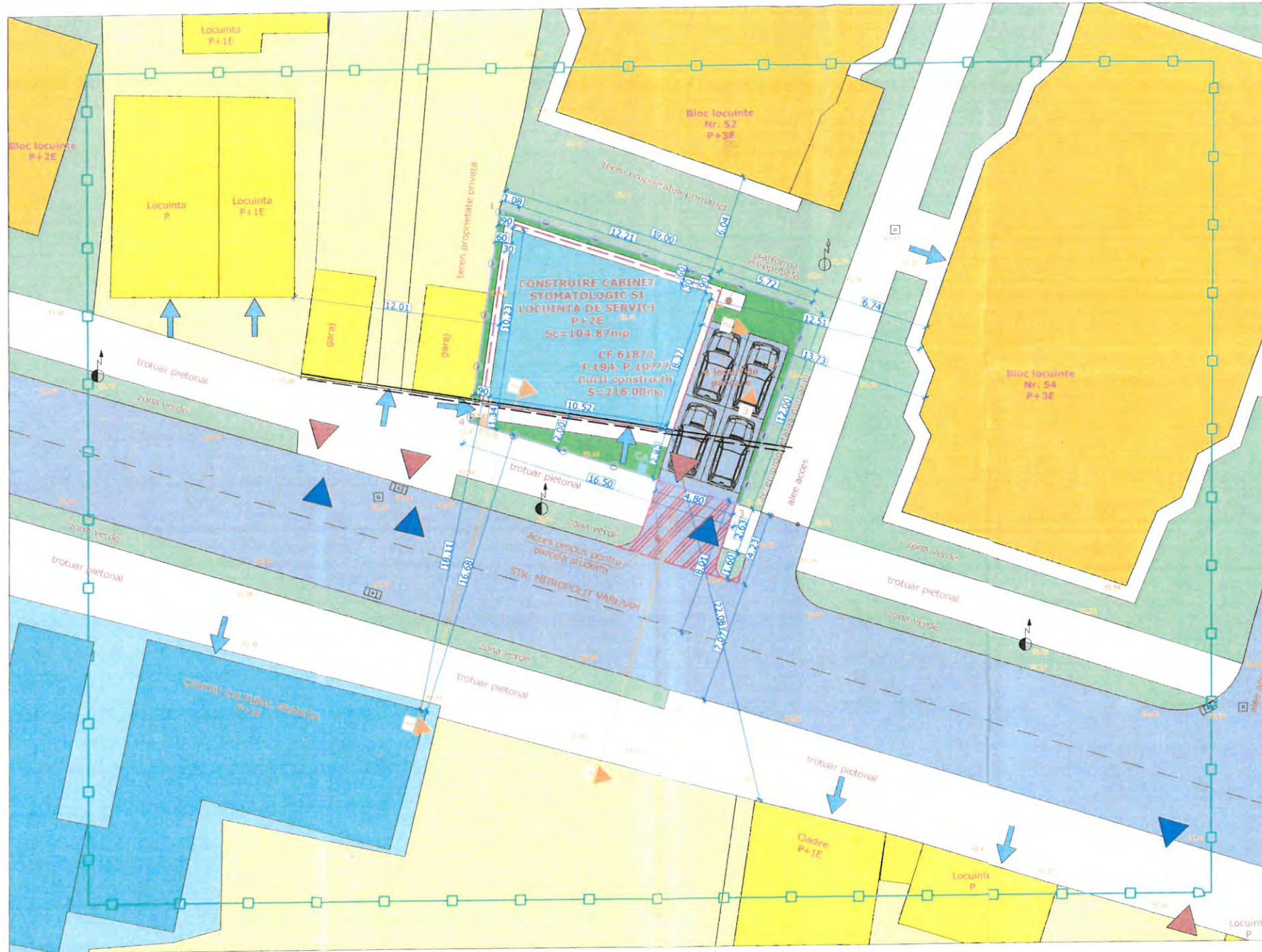
~~PRESEDINTE DE SEDINTA,~~  
~~MARTA CARMEN GHIUTA~~  
**ANA-MARIA DIMITRIU**



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

ROMANIA  
 JUDETEL Vrancea  
 MUNICIPIUL FOCSANI  
 CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA  
 HOTARAREA NR. 236  
 DIN 2021



REGLEMENTARI PROPUSE:

1. Edificabili:	Aliniament minim fata de strada Mitropolit Varlaam
	Limita edificabil
2. Circulatii si scose:	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 1.50
4. Regim de inaltimi:	
	R.Hmax. = P+2E; Hmax. = 10.50 m
5. Funciunarii constructiilor / terenurilor din zona:	
	Limita zonei studiate
	Teren care a generat P.U.Z.
	Propunere construire cabinet stomatologic si locuinta de serviciu P+2E
	Terenuri proprietati private / locuinte individuale
	Terenuri proprietati private / locuinte colective
	Terenuri / cladiri cu destinatie culturala
	Circulatie carosabila
	Circulatie pietonala
	Spatii verzi
6. Utilitati:	
	camion de vizitare bransament canalizare
	CA camion bransament si apometru apa potabila

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
 ANA MARIA DIMUTRIU

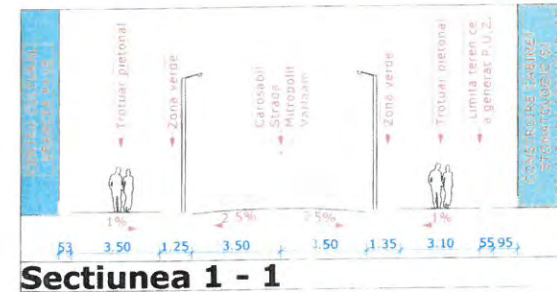
CONTRASEMNEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL  
 MUNICIPIULUI FOCSANI  
 MARTA CARMEN GHIUTA



Municipiul Focsani, Strada Mitropolit Varlaam, Nr. 52bis, Judetul Vrancea  
 TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 216.00 mp  
 SUPRAFATA STUDIATA = 3150.00 mp

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
SPATII VERZI NEAMENAJATE	216.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
CONSTRUIRE CABINET STOMATOLOGIC SI LOCUINTA DE SERVICIU P+2E	0.00mp	0.00%	104.87mp	48.55%
PLATFORMA EUROPUBELE	0.00mp	0.00%	1.50mp	0.64%
ALEI CAROSABILE	0.00mp	0.00%	46.33mp	21.45%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	25.75mp	11.92%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	37.55mp	17.44%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>216.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>216.00mp</b>	<b>100.00%</b>



Sectiunea 1 - 1

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri / cladiri proprietati private - locuinte individuale	655.94mp	20.82%	655.94mp	20.82%
Zone cladiri locuinte colective	514.40mp	16.33%	514.40mp	16.33%
Zone cladiri societati comerciale	0.00mp	0.00%	104.87mp	3.33%
Zone terenuri / cladiri cu destinatie culturala	233.53mp	7.41%	233.53mp	7.41%
Zone circulatie carosabila	508.11mp	16.13%	554.44mp	17.60%
Zone circulatie pietonala	622.33mp	19.76%	649.58mp	20.62%
Zone spatii verzi	615.69mp	19.55%	437.24mp	13.89%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>3150.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>3150.00mp</b>	<b>100.00%</b>



Sectiunea 2 - 2

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiar:	Dragoiu Neculae si Dragoiu Anca Genova
	C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Proiect Nr.:	592 / 2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CABINET STOMATOLOGIC SI LOCUINTA DE SERVICIU P+2E Municipiul Focsani, Strada Mitropolit Varlaam, Nr. 52bis, Judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		12.2020	Plansa U2