

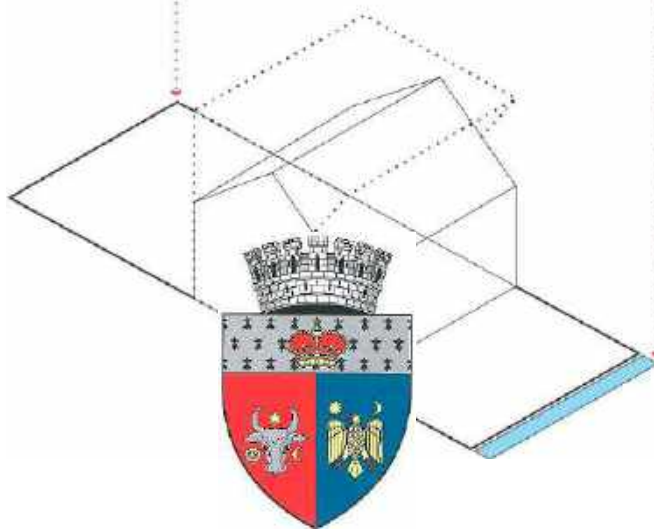
PLAN URBANISTIC GENERAL
Municipiu FOCSANI | Judetul Vrancea

P.U.G.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

PUG FOCSANI



R.L.U.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		1 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL FOÇŞANI

JUDEŢUL VRANCEA

COLECTIV ELABORARE:

Şef proiect de specialitate: Dr.,Urb.-dipl. Mihai MOŢCANU-DUMITRESCU

Elaborare proiect de specialitate: Dr.,Urb.-dipl. Mihai MOŢCANU-DUMITRESCU
Dr.,Urb.-dipl. Mădălina MOŢCANU-DUMITRESCU

Ridicare topografica: Ing. Bogdan ILIE

Ing. Marian Bogdan MĂRGĂRIT

Reţele edilitare: Ing. Dumitru-Teodor DUMITRESCU

Circulaţii: Ing. Cristian CĂIŢĂ

Studiu de mediu: Ing. Gheorghe NICULAE

Tehnoredactare: Urb.-lic., Gigi-Dumitru OLARIU

Aceasta este o versiune revizuită a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Foçşani, versiune ce poate suporta modificări datorate solicitărilor din avizele si acordurile necesare aprobarii.

IUNIE 2021

versiune 14 – aprilie 2022

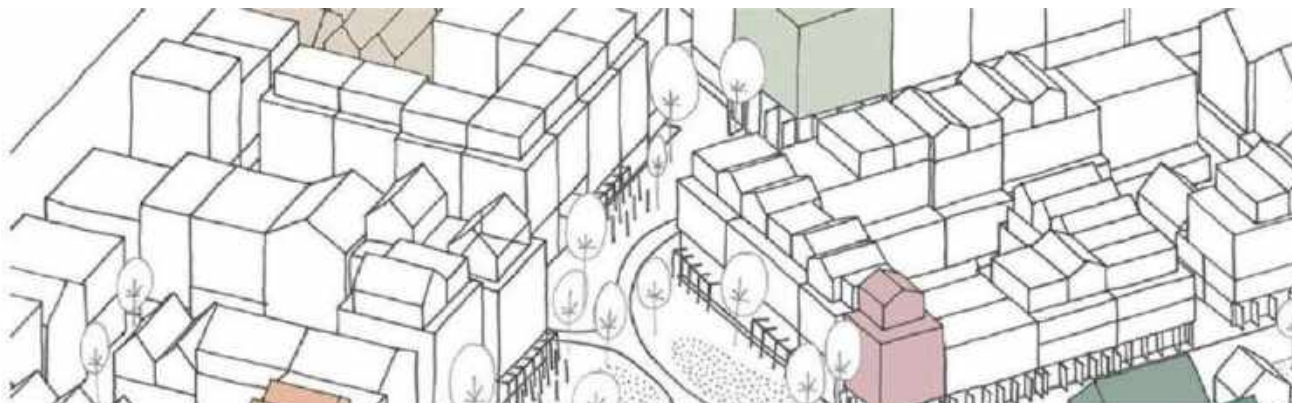
Proiectant General S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. Bucureşti

Proiectant de Specialitate S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., Bucureşti



2

RLU ver.14
2022/04



Cele 4 caracteristici fundamentale ale P.U.G., definite de Legea 350 din 2001 sunt: (1) caracterul director, (2) caracterul strategic, (3) caracterul de reglementare (specifica) si (4) caracterul de instrument de planificare operationala.

Reglementarea și normarea utilizării terenurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ, constituie misiunea principală a oricărui Plan Urbanistic General.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.1	DISPOZIȚII GENERALE	
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	
2.	BAZA LEGALĂ	
3.	DOMENIUL DE APLICARE	
CAP.2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	
4.A.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL	
4.B.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT	
5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	
6.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
7.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
8.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	
9.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	
10.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	
CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
CAP.4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	
CAP.5	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	

A N E X E		
ANEXA 1	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACEȘTEA VECINĂȚĂȚILOR	

CAP.1	DISPOZIȚII GENERALE
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se Aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

1.4. Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului PUG, care schimbă concepția generală care a stat la baza “Actualizării Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani”, aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Focșani cu Nr. din, determină modificarea PUG, conform legii.

1.5. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calitatii cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

PUG MUNICIPIUL FOCȘANI - implementarea caracterului director și strategic

PUG MUNICIPIUL FOCȘANI are caracter de reglementare dinamică (cf. Legii 350 art. 46, alin. 1), fiind deasemenea un document cu caracter director și strategic, asemenea tuturor Planurilor urbanistice care l-au precedat.

Reglementarea și normarea utilizării terenurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ, constituie misiunea principală a oricărui Plan Urbanistic General.

Spre deosebire însă de Planurile Urbanistice Generale elaborate anterior, PUG MUNICIPIUL FOCȘANI își pune problema flexibilizării și diversificării controlate a reglementărilor pentru a crește capacitatea de răspuns la dinamica evoluției socio-economice a Municipiului Focșani în context regional și județean. Având în vedere experiența aplicării prevederilor PUG-ului anterior, misiunea principală a PUG MUNICIPIUL FOCȘANI trebuie să concureze către elaborarea unei strategii proactive de reglementare dinamică capabilă să absoarbă eficient schimbările contextuale la nivel local, regional și global, carora Municipiul Focșani trebuie să le facă față datorită rolului la nivel județean și regional.

PUG MUNICIPIUL FOCȘANI își propune implementarea unor reglementări aplicabile pe diferite paliere de gestiune și capabile să protejeze reprezentativitatea și identitatea zonelor urbane constituite și consolidate, să stimuleze transformarea în sensul definirii unui caracter urban a zonelor aflate în tranziție și să creeze premisele urbanizării atractive a unor zone aflate în stare de destructurare sau de formulare a statutului lor urban.

Pentru a fi permanent la zi în raport cu evoluția municipiului, PUG MUNICIPIUL FOCȘANI va fi actualizat și recalibrat în două moduri:

- ➔ permanent prin actualizarea bazei de date urbane a Municipiului Focșani cu toate intervențiile din teritoriu;
- ➔ de fiecare dată când un modul operațional, prin dezvoltare sau evoluție urbană va întruni condițiile calitative și cantitative de transfer într-un alt grad de reglementare (mai permisiv sau mai restrictiv).

PUG MUNICIPIUL FOCȘANI - implementarea caracterului de reglementare (specifica)

PUG MUNICIPIUL FOCȘANI reprezintă un instrument complex a cărui utilizare va impune un echilibru între „permisivitate” și „autoritate”, într-un context în care preocupările urbanistice de pretutindeni se orientează din ce în ce mai insistent către provocarea dezvoltării într-un context contemporan marcat de complexitate și dinamism.

Pentru utilizarea sustenabilă, eficiența și competența a resurselor este imperativă asigurarea continuității și a coerenței în dezvoltare care este un obiectiv declarat dar nu întotdeauna atins al planificării urbane moderne. PUG MUNICIPIUL FOCȘANI, prin capacitatea sa de gestiune, analiză, monitorizare și evaluare a dezvoltării urbane își propune să devină un instrument de gestiune integrată asigurând coerența funcțională a dezvoltării, echitatea și echilibrul dezvoltării economice, eficiența organizatorică, capacitatea de decizie și integrarea propunerilor/intervențiilor de dezvoltare.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUG MUNICIPIUL FOCSANI - implementarea unui instrument de planificare operationala coerent si clar

PUG MUNICIPIUL FOCSANI își propune să devină un instrument operațional de implementare coerenta și eficienta a programelor propuse (cu scopul atingerii obiectivelor urbanistice și operaționale stabilite în viziunea FOCSANI 2035 - revizuită în concordantă cu concluziile studiilor de fundamentare aferente PUG - și organizata pe baza domeniilor operaționale principale).

În acest scop, acesta adaugă la metodologiile precedente elaborarea unui complex plan de implementare a obiectivelor realizând o intercorelare a acestora cu programele, proiectele, actorii, etapele de implementare și resursele umane și materiale necesare. Aceasta intercorelare are rolul strategic de organizare a acțiunilor necesare pentru îndeplinirea obiectivelor, constituindu-se în platforma de dialog pentru toți factorii implicați în vederea eficientizării și implementării corecte a procesului de dezvoltare.

PUG MUNICIPIUL FOCSANI alcătuiește o oferta permanenta de programe și proiecte a municipiului însoțita de toate informațiile necesare pentru implementarea acestora, facilitând astfel mult investițiile de a caror atragere depinde dezvoltarea economica a Focșaniului si a zonei sale de influenta.

Atât parteneriatele public-privat, cât și investițiile private sau publice vor gasi în PUG MUNICIPIUL FOCSANI suportul necesar pentru obținerea finanțarilor, implementare coerenta a proiectelor și timpi reduși de execuție.

2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Municipiului Focșani au stat în principal:

Nr. crt.	Nr. act legislativ / normativ / an	Denumire act legislativ / normativ	Monitor Oficial
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARE			
1	350/2001	Lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul ACTUALIZATĂ	373/2001
2	233/2016	ORDIN pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și	199/2016
3	2701/2010	Ordin pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism	47/2011
4	50/1991	Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și ACTUALIZATĂ	933/2004
5	839/2009	Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ACTUALIZAT.	797/2009
6	4/2010	ORDONANT A privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale in România, republicată și ACTUALIZATĂ	433/2014
7	363/2006	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport	806/2006
8	171/1997	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, ACTUALIZATĂ	325/1997
9	5/2000	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, ACTUALIZATĂ	152/2000
10	351/2001	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, ACTUALIZATĂ	408/2001

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

11	575/2001	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural	726/2001
12	142/2008	Ordonanța de urgență privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, <u>ACT UALIZAT Ă</u>	781/2008
13	525/1996	HG pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – republicată, <u>ACT UALIZAT Ă</u>	856/2002
14	13N/1999	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general ", indicativ GP038/99	187/1999
15	176/N/2000	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal " - Indicativ GM-010-2000	399/2000
16	37/N/2000	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu ", Indicativ: G M 009 – 2000	345/2000
17	562/2003	Ordin pentru aprobarea Reglementării tehnice " Metodologie de elaborare si conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ) "	125/2004
18		CARTA EUROPEANĂ A AMENAJĂRII TERITORIULUI adoptată în 1983 la Torremolinos	1983
19		CARTA EUROPEANA A AUTONOMIEI LOCALE (1985)	1985
20		CARTA URBANĂ EUROPEANĂ adoptată în 1992 de CPLRE Strasbourg	1992
21		CARTA MUNICIPIILOR SI ORASELOR EUROPENE PENTRU DURABILITATE (CARTA AALBORG)	1994
22		CARTA DE LA LEIPZIG PENTRU ORAȘE EUROPENE DURABILE	2007
23		CARTEA VERDE CĂTRE O NOUĂ CULTURĂ A MOBILITĂȚII URABNE -	2007
24		DECLARAȚIA PRIVIND DEZVOLTAREA URBANĂ Toledo, 22 iunie 2010	2010
25	143/2005	Ordin privind definirea si caracterizarea spațiului rural	382/2005
26	355/2007	Ordin privind aprobarea criteriilor de încadrare, delimitării si listei unitarilor administrativ-teritoriale din zona montana defavorizata	323/2007
27	584/2001	HG privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban	354/2001
28	101/2010	HOTĂRĂRE C. S. R. U. R. pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbașiștilor din România	577/2010
29	185/2013	Lege privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, <u>ACT UALI ZAT Ă</u>	405/2013
30	315/2004	Lege privind dezvoltarea regionala în România <u>ACTUALIZAT Ă</u>	577/2004 1115/2004

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

31	199/1997	Legea pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale , adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985	331/1997
32	157/1997	Lege privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei , adoptata la Granada la 3 octombrie 1985	274/1997
33	6, 139/2003	Ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice privind masuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării	122/2003
34	7570/1999	Ordin pentru aprobarea efectuării in comun a controlului corespunzător prevederilor Ordinului ministrului lucrărilor publice si amenajarii teritoriului nr. 63/N/1998	383/1999
35	1052/2000	HG pentru aprobarea Protocolului dintre Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului din România si Ministerul Mediului si Amenajării Teritoriului din Republica Moldova privind cooperarea in domeniul lucrărilor publice, amenajării teritoriului si gospodăriei comunale, semnat la Iasi la 20 iulie 2000	611/2000
36	631/2001	HG pentru aprobarea Acordului dintre Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului din România si Ministerul Agriculturii si Dezvoltării Regionale din Republica Ungara privind cooperarea in domeniul amenajării teritoriului, semnat la Gyula la 2 noiembrie 2000	383/2001
37	184/2001	Lege privind exercitarea profesiei de arhitect republicată ACTUALIZATĂ	195/2001
38	932/2010	HG pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legei nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, ACTUALIZATĂ	645/2010
39		Tablou național al arhitecților - ACTUALIZAT	88 bis/2007
40	998/2008	HG pentru desemnarea polilor nationali de crestere in care se realizeaza cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitara si nationala , ACTUALIZATĂ	641/2008
41	363/2010	HG privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investitii finantate din fonduri publice ACTUALIZATĂ	311/2010
42	22/2012	OUG pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu LEGE privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor si serviciilor de piata si pentru abrogarea Hotararii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata	381/2012
43	197/2013	LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului	395/2013
44	287/2009	Legea privind Codul civil - ACTUALIZATĂ	511/2009

PROTECȚIA MEDIULUI , GOSPODĂRIEA LOCALITĂȚILOR ȘI SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

117	195/2005	Ordonanță de urgenta privind protecția mediului ACTUALIZATĂ	1196/2005
118	818/2003	Ordin al Ministrului agriculturii, pădurilor, apelor și mediului pentru aprobarea Procedurii de emiter a autorizației integrate de mediu ACTUALIZAT prin ORDINUL nr. 1.158 din 15 noiembrie 2005 ; ORDINUL nr. 3.970 din 3 decembrie 2012 .	800/2003
119	292/2018	LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului	1043/2018

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

120	24/2007	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane (*republicata*) ACTUALIZATĂ	36/2007
121	1549/2008	Ordin privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spatiilor verzi, ACTUALIZAT	829/2008

122	44/1998	Ordin al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător	138bis/1998
123	107/1996	Legea apelor ACTUALIZATĂ	224/1996
124	662/2006	Ordin privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizațiilor de gospodărire a apelor	661/2006
125	873/2012	Ordin pentru aprobarea Procedurii de notificare din punctul de vedere al gospodăririi apelor	287/2012
126	472/2000	HG – privind unele masuri de protecție a calității resurselor de apa , ACTUALIZATĂ	272/2000
127	188/2002	HG pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate ACTUALIZATĂ	187/2002
128	326/2007	Ordin privind aprobarea Metodologiei pentru delimitarea albiilor minore ale cursurilor de apa care apartin domeniului public al statului	213/2007
129	597/2001	Lege privind unele masuri de protecție si autorizare a construcțiilor in zona de coasta a Marii Negre ACTUALIZATĂ	711/2001
130	1050/2000	HG pentru aprobarea Acordului dintre Guvernul României si Guvernul Republicii Ungare privind cooperarea in domeniul protecției mediului , ACTUALIZATĂ	611/2000
131	749/2004	HG privind stabilirea responsabilităților, criteriilor si modului de delimitare a fâșiei de teren aflate in imediata apropiere a zonei costiere , in scopul conservării condițiilor ambientale si valorii patrimoniale si peisagistice din zonele situate in apropierea țărmului	455/2004
132	104/2011	LEGE nr. 104 din 15 iunie 2011 privind calitatea aerului înconjurător, ACTUALIZATĂ	452/2011
133	1076/2004	HG privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe , ACTUALIZATĂ	707/2004
134	204/2008	Lege privind protejarea exploatațiilor agricole	734/2008
135	824/2006	Ordin pentru aprobarea Normelor privind organizarea si funcționarea Inspecției Sanitare de Stat , ACTUALIZAT	617/2006
136	863/2002	Ordin al ministrului apelor și protecției mediului privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului	52/2003
137	604/2005	Ordin – pentru aprobarea Clasificării peșterilor si a sectoarelor de peșteri – arii naturale protejate	655/2005
138	230/2003	HG privind delimitarea rezervațiilor biosferei , parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora, ACTUALIZATĂ	190/2003
139	552/2003	Ordin privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice	648/2003

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

140	1005/2012	HOTĂRÂRE nr. 1.005 din 17 octombrie 2012 (*actualizată*) privind organizarea și funcționarea Gărzii Naționale de Mediu	729/2012
-----	-----------	---	----------

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Municipiului Focșani **detaliază prevederile** Regulamentului General de Urbanism și **respectă prevederile** documentatiilor de urbanism de rang superior in vigoare (P.A.T.J. , P.A.T.Z.).

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Focșani cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din Municipiul Focșani.

3.2. (1) Autorizarea executării construcției se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică local/județeană după caz, care sunt:

- A. Certificatul de urbanism
- și
- B. Autorizația de construire

Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz de către Consiliul Județean Vrancea cu avizul Primăriei în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.


(4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

(5) Fac excepție de la prevederile alin (4) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (modificari aduse PUG prin PUZ sau detalieri prin PUD conform schemei de mai jos).

(6) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidenciate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentatiilor de urbanism pentru astfel de zone, pâna la întocmirea unor astfel de documentatii urbanistice fiind aplicabile dispozitiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozitiile speciale aplicabile la nivelul unitatii teritoriale de referinta corespunzatoare.

(7) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale si se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

(8) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale si se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		10 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

(9) Pentru operatiunile de regenerare urbana vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament.

3.3. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general (Art. 46, alin. 5 al Legii 350/2001).

3.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.


3.5. Se pot aduce următoarele completari și adaptari ale reglementărilor din Planul Urbanistic General prin:

- A. P.U.Z. - Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general (Art. 47, alin. 1 al Legii 350/2001).
- B. P.U.D. - Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice (Ord. 233/2016 - Normele de aplicare ale Legii 350/2001). Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior (Ord. 233/2016 - Normele de aplicare ale Legii 350/2001).

3.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de primarul general al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. (Art. 32, alin. 1 al Legii 350/2001)

În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		11
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. (Art. 32, alin. 5 al Legii 350/2001)

După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. (Art. 32, alin. 6 al Legii 350/2001)

3.7. Planul Urbanistic General și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană. Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

3.8. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

3.9. Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unitatii teritoriale de referinta corespunzatoare.

3.10. Pentru zonele de urbanizare (zone noi introduse în intravilan), vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament, zone delimitate în planșa de 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

3.11. Pentru zonele de restructurare, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament, zone delimitate în planșa de 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

3.12. Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament, zone delimitate în planșa de 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.


3.13. Limita intravilanului propus figurat în planșa de 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7-1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

3.14. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al orașului, în conformitate cu prevederile art.14 din RGU și este evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

Funcțiunile urbane propuse sunt justificate de nevoia de extindere a localității și de valorificare a oportunităților de atragere a investitorilor în zonă. Noile zone de activități sunt necesare accelerării procesului de dezvoltare durabilă al localității și de susținere a investițiilor de modernizare a infrastructurii, fiind condiționate de caracteristicile cadrului natural.

P.U.G. FOCȘANI 2021(22) trebuie să delimiteze în mod explicit zonele funcționale, Unitățile Teritoriale de Referință și, în legătura cu cele expuse anterior Unitățile de Dezvoltare ale PUG și Unitățile de Execuție și/sau Acționare.

În paragraful de mai jos se detaliază câteva aspecte referitoare la Zonele Funcționale și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) și importanța lor în elaborarea PUG.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		12
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

Legea 350/2001 defineşte Zona Funcţionala după cum urmează:

Zona functionala - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

În consecinţa, aceasta reprezinta legatura directa dintre amenajare, aplicarea normelor zonale şi cele concretizate de PUG în planuri şi în Regulamentul Local de Urbanism. Astfel, strategia PUG poate prevedea diverse scenarii. PUG trebuie sa le reflecte pe acelea care rezulta a fi compatibile cu strategia propusa şi, în consecinţa, nu este nevoie sa se stabileasca doar normele zonale rigide unde utilizarile, coeficienţii de ocupare şi de utilizare ai fiecaruia dintre aceştia sunt predeterminaţi neechivoc de catre PUG, ci şi sa stabileasca parametrii de utilizare şi intensitaţile conform carora sa putea aplica strategia prevazuta în PUG într-un mod transparent şi fara alterarea modelului municipiului.

Acest lucru înseamna că zonificarea funcţionala nu presupune rigiditate ci flexibilitate daca PUG stabileşte astfel scenariile compatibile şi, în consecinţa, PUG se adapteaza în mod flexibil fara a pierde siguranţa juridica sau modelul teritorial propus de necesitaţile şi scenariile care pot avea loc. Acest lucru presupune însa compatibilizarea acestuia cu Legea 350 în ceea ce priveşte identitatea modelului cu dinamica urbana şi sociala a aplicarii sale facând cuvenita distincţie între amenajarea şi aplicarea sa în dezvoltare, management şi execuţie.


Pentru aceasta şi pentru a asigura cadrul juridic propice în aplicarea Legii 350, PUG trebuie sa stabileasca în mod clar parametrii amenajarii şi intervalele conform carora diversele scenarii sunt compatibile cu modelul strategic propus de PUG precum şi cu aportul instrumentelor şi indicatorilor care permit evaluarea îndeplinirii acestuia cu transparenţa, claritate şi fara vreun effort suplimentar în gestiunea şi decizia municipală. Utilizarea instrumentelor presupune o îmbunataşire a timpului necesar pentru gestionarea şi transparenţa deciziilor fara o complicare adiţionala sau temporală.

Funcţiunile urbane sunt adaptate şi tesutului urban al Municipiului Foçşani şi sunt echilibrat distribuite la nivelul întregii localităţi.

Prin REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G.-ului se stabilesc noile conditii si măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localităţii Foçşani, ţinând seama de:

- promovarea lucrărilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localităţii ;
- respectarea zonificării teritoriului localităţii, urmărindu-se functiunile dominante stabilite si relatiile între diversele zone functionale ;
- limitele intravilanului si folosirea ratională a teritoriului;
- protejarea, valorificarea şi menţinerea elementelor de patrimoniu natural.





Deasemenea, prezentul P.U.G. urmăreşte (prin propunerile de dezvoltare) creşterea calităţii vieţii locuitorilor Foçşaniului prin dezvoltarea unui mediu sănătos şi ambient plăcut pentru comunitate, realizarea unui spaţiu de locuit confortabil, dotat la nivelul cerinţelor actuale, prin dezvoltarea infrastructurii, cu păstrarea şi valorificarea potenţialului natural şi construit, realizarea de spaţii de odihnă şi recreere.


Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. Bucureşti		13 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., Bucureşti		

REGLEMENTARII SPECIFICE (tipuri de interventie)

ZONIFICAREA TIPURILOR DE INTERVENTIE IN CADRUL PRESCRIPTIILOR

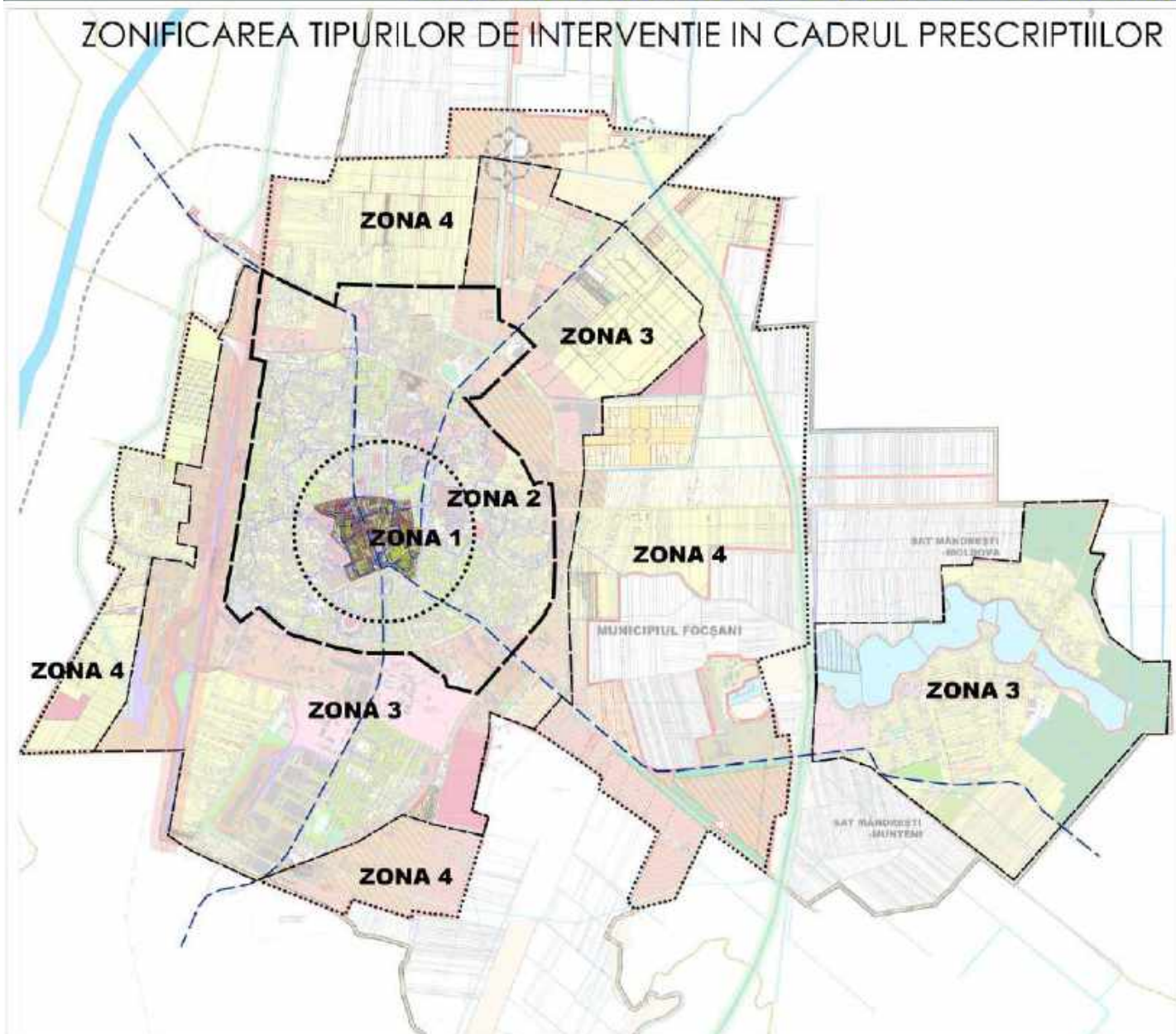
Propunerile și modul de prezentare al acestor propuneri face posibil controlul interventiilor in Municipiul Focșani prin cele 4 (patru) tipuri de interventie, la nivelul instrumentului PUG, respectiv RLU. În acest sens cele 4(patru) TIPURI DE INTERVENTII sunt ZONIFICATE dupa cum urmeaza:

-  **Z1 - zona 1 / INTERVENTII IMEDIATE** (interval de timp - max. 3 ani) **(PUZCP)** - În definirea reglementărilor se va avea în vedere detalierea/corelarea/adaptarea acelor reglementări care fac referire la Zona Centrala a Municipiului Focșani (inclusiv regulament ilustrat), în vederea asigurării unei coerente a interventiilor punctuale asupra cladirilor monument si evitarea afectarii iremediabile a edificiilor cu valoare (arhitecturala, ambientala), stabilite in baza unor criterii clare. Este posibila prezentarea detaliata cf. Ord. 562/2003 a unor prevederi similare unui PUZCP pentru Zona Centrala, cat si pentru zonele adiacente ZC sau in afara ZC, identificate clar, în ideia permiterii unor intervenții care nu alterează substanța țesutului urban până la întocmirea PUZCP (punere in siguranta sau interventii de reparare/consolidare/inlocuire cu avizul DJC Vrancea);
-  **Z2 - zona 2 / INTERVENTII DE REVITALIZARE/REFUNCTIONALIZARE, DE STRUCTURARE/RESTRUCTURARE, DE TRANSFORMARE PRIN PUZ COORDONATOR** (interval de timp 3 – 5 ani) **(PUZ/PUD)** – Se vor permite interventii numai in baza unui PUZ sau PUD aprobat. Documentațiilor de tip Plan Urbanistic Zonale (P.U.Z.) le va reveni rolul principal stabilit de lege, acela de instrument de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din Municipiul Focșani (cartiere traditionale + zone de activitati), caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal va asigura corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.
-  **Z3 – zona 3 / INTERVENTII DE REGENERARE URBANA** (interval de timp 5 – 10 ani) **(PUZ)** - În definirea reglementărilor se va avea în vedere detalierea/corelarea/adaptarea acelor reglementări care fac referire la cartierele traditionale ale municipiului si a zonelor industriale, în vederea asigurării unei coerente a interventiilor punctuale asupra cladirilor si/sau instalatiilor aferente(de patrimoniu industrial) prin proiecte de regenerare urbana incluse intr-un PUZ;
-  **Z4 – zona 4 / INTERVENTII DE URBANIZARE** (interval de timp 5 – 15 ani) **(PUZ Coordonator)** – Sunt definite reglementari care vor fi preluate ca zonificare si prescriptii si in cadrul urmatorului PUG, iar PUZ-urile coordonatoare vor avea un termen de valabilitate mai mare (transcris in HCL)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		14 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

REGLEMENTARII SPECIFICE (tipuri de interventie)

ZONIFICAREA TIPURILOR DE INTERVENTIE IN CADRUL PRESCRIPTIILOR



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ETAPA DE REALIZARE PROIECT	PRIORITATE	TIP DE INTERVENȚIE	TIP DOCUMENTAȚIE	DE	INTERVAL DE TIMP ¹
E.1. asigurarea infrastructurii adecvate pentru toți locuitorii municipiului Focșani (inclusiv pentru zonele periferice aflate în curs de configurare morfo-spațială și a zonelor de dezvoltare/urbanizare);	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG		1 - 10 ani
E.1. construirea Spitalului Județean de Urgență	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG <i>autorizare directă</i>		1 - 5ani
E.1. construirea Centrului Multifuncțional pentru activități educative, culturale, recreative și sociale (cartier Bahne, zona Aleea Căminului, nr.12)	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG <i>autorizare directă</i>		1 - 5ani
E.1. resistematizarea infrastructurii de transport la nivelul municipiului Focșani (cu reconfigurarea traseelor din localitățile învecinate, aflate în zona periurbană a municipiului) în vederea creșterii atractivității și accesibilității, inclusiv încurajarea deplasărilor cu mijloace de transport public, cu bicicleta și/sau pietonale	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG		1 - 5ani
E.1. reabilitarea, modernizarea și extinderea sistemului de iluminat public	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG		1 - 5ani
E.1. dezvoltarea rețelei de piste dedicate circulației bicicletelor și implementarea unui sistem de bike-sharing	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG		1 - 5ani
E.1. Elaborare, avizare și aprobare PUZCP Zona Centrală a Municipiului Focșani	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin PUG		1 - 5ani
E.2. INTERVENTII DE REVITALIZARE/REFUNCTIONALIZARE, DE STRUCTURARE/RESTRUCTURARE, DE TRANSFORMARE PRIN PUZ COORDONATOR	1	INTERVENȚIE PROGRAMATĂ	stabilită prin PUG operaționalizată prin PUZ (numai după aprobarea PUZ se pot emite PUD sau AC)		3 - 5ani

¹ CONSIDERAT DUPĂ APROBAREA PUG PRIN HCL.

CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR (în funcție de localizarea în cadrul intravilanului)

Conditia de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localitatii sunt:

- constructii administrative

sediu primarie - amplasament : în zona centrala.

sedii de partid - filiale - amplasament: în zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri- amplasament : în zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau zone de interes.

- constructii financiar - bancare

sedii de banci - sediul central (filiale) - amplasament : în zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori -i marfuri - amplasare : în zona centrala /de interes.

- constructii comerciale

comert nealimentar - amplasament: în zonele de interes comercial

magazin general - amplasament : în zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier.

se va evita amplasarea în zona industriilor nocive.

supermagazin - amplasament: în zona centrala /zona rezidentiala/zona de cartier.

piata agroalimentara - amplasament: în zonele de interes comercial sau min 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.

comert alimentar - amplasament : în zonele de interes comercial - se va evita amplasarea în zonele poluate.

alimentatie publica - amplasament : în zona rezidentiala sau zonele de interes comercial - se admite amplasarea la parterul locuintelor numai în conditiile izolarii totale a aburului, mirosului -i zgomotului.

servicii - amplasament: în zona centrala, rezidentiala, comerciala sau de agrement.

se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale.

se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit - autoservice - amplasament: în limita zonei industriale.

- constructii de cult


lacase de cult - amplasament: alaturarea de lacase de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

manastiri, shituri - amplasament: în afara localității - extinderea mănăstirilor vechi) monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale.

cimitire - amplasament : la marginea localității - extinderea se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m față de limita cimitirului la limita lotului).

- constructii de cultura

expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, sali de reuniune, case de cultura, centre și complexe comerciale, cinematografe, teatre - amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau în zona verde. Este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement. Se va evita amplasarea în vecinatatea unitatilor poluante. Circ -amplasament: în zona de agrement/zona verde.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		17
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- **constructii de invatamant**

invatamant prescolar (gradinita) - amplasament: în zonele rezidentiale.

distanța maxima de parcurs 500 m.

scoli primare, scoli gimnaziale, licee - amplasament: în zonele -i cartierele de locuit. distanța maxima de parcurs 1000 m.

- **constructii de sanatate**

spital general (cuplat sau nu cu un dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, clinici particulare) - amplasament; în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în functie de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare .

asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperari, centre psihiatrice) - amplasament : în zonele extraorasenesti, zone în care formele de relief -i vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini, etc.).

dispensar policlinic (gr. 1,2,3) 600,1200,2400 consultatii /zi - amplasament: independent sau în cadrul locuintelor pentru sanatate.

alte unitati, farmacii - amplasament: în cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, în functie de profilul unitatii.

crese sin crese speciale pentru copii - amplasament: în cadrul unor constructii publice sau locuinte. Se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare. Se recomanda amplasarea în zone de relief -i cadru natural favorabil.

- **constructii si amenajari sportive**

sali de antrenament pentru diferite sporturi - amplasament: în zone verzi, nepoluate si pe cat posibil în vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de Apa.

Sali de competii sportive , patinoare artificiale - amplasament: de preferinta în zonele rezidentiale sau vecinatatea complexelor sportive -i de agrement.

- **constructii de agrement**

locuri de joaca pentru copii - amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de zgomot puternic (zone industriale, artere de trafic greu).

Parcuri, scuaruri - amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice -i vibratii.

- **constructii de turism**

hotel *-**** , hotel-Apartament, motel, vile - amplasament : se pot amplasa în vecinatatea altor dotari turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de poluare.

bungalouri*-*** - amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

cabane categoria *-**** , sate de vacante **-*** - amplasament: în locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum -i de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de inbalta tensiune, zone inundabile).


- **constructii de locuinte** - amplasament : se vor evita

amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (zone industriale, artere trafic greu), decat prin construirea unor perdele de protectie, realizate din vegetatie inalta

3.15. Zonificarea funcțională a Municipiului Focșani precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR - uri) s-a făcut , conform *planșei de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.*

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul orasului, de ponderea acestora , precum și de potentialul zonelor .

UTR-ul este definit ca o reprezentare grafică care corespunde unui teritoriu cu funcțiune predominantă , fiind delimitat prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		18 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Cu privire la UTR, Legea 350 le definește după cum urmează:

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosite de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- ≡ Relief și peisaj cu caracteristici similare
- ≡ Evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă
- ≡ Populație cu structura omogenă
- ≡ Sistem parcellar și mod de construire omogene
- ≡ Folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor
- ≡ Regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare

De asemenea, se pot defini U.T.R.-uri pe terenuri ce necesită întocmirea unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu. U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile funcționale din piesele desenate.

Fiecare U.T.R. în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT descrise și ilustrate grafic în Capitulul 4 al acestui volum: Prescripții de constructibilitate la nivelul U.T.R.-urilor.

CAP.2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII FOCȘANI
4.A.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL

4.A.1. Configurația geografică a teritoriului Municipiului Focșani, prezența pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural. De aceea, se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului municipiului și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu.

Pentru valorificarea potențialului natural al acestor terenuri se propun zone funcționale de agrement, turism, sport și spații verzi amenajate, conform *planșei de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă*.

4.A.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4. din RGU.

Intravilanul existent constructibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice conform Legii nr. 69-1991.

Suprafața intravilanului existent al Municipiului Focșani, la data demarării documentației, este de 1815,57ha.

Intravilanul propus constructibil al localității cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare conformării spațial-configurative (PUD, PUZ, lotizare).

Suprafața intravilanului propus este de 2992,70ha.

4.A.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3. din RGU.

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe din extravilan, aflate fie în circuitul agricol, fie având alte destinații.

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute, precedate de elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate cu legislația în vigoare (Plan urbanistic zonal, plan urbanistic de detaliu, plan urbanistic zonal de parcelare), condiție obligatorie pentru eliberarea oricărei autorizații de construire pe aceste zone.

4.A.4. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RG.U.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor locale de specialitate.

În cazul identificării de zone cu resuse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact Aprobata conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeuțice, caldura din sistemele geotermale și gazele necombustibile.

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

În zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

4.A.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a Apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a Apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Dimensiunea minimă a acesteia va fi de:

- 100 m pentru direcția amonte de priză
- 25 m pe direcția aval de ultimile lucrări componente ale prizei

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		20 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

▪ 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (HG nr. 930/2005).
În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă
- suprafața lacurilor naturale
- suprafața lacurilor de acumulare
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport acestora
- pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor
- construcții hidrometeorologice
- captări de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale Apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă** a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (legea Apelor nr. 107/1996).

Pentru asigurarea accesului la cursurile de Apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul mneținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii Apelor nr. 310/2004, anexa 2. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

4.A.6. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și/sau Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.


Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (legea nr. 137/1995, cu modificările ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care a aderat și România, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și al monumentelor naturii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi crotite, sunt obligați să respecte statutul acestora.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		21
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite, precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora.

RESTRICȚII - cf. Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 (forma consolidată valabilă la 02 Decembrie 2018) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și ale LEGII nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

ART. 22

(1) Zonarea internă a parcurilor naționale și naturale se face prin planul de management, care este aprobat de autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, prin definirea și delimitarea, după caz, a zonelor de protecție strictă, a zonelor de protecție integrală, a zonelor tampon și a zonelor de dezvoltare durabilă a activităților umane. Termenul pentru elaborarea planului de management este de maximum 2 ani de la semnarea contractului de administrare.

(2) Zonele cu protecție strictă sunt zonele din parcurile naționale și naturale, de mare importanță științifică, ce cuprind atât rezervații științifice, cât și zone sălbatice în care nu au existat intervenții antropice sau nivelul acestora a fost foarte redus.

(3) În zonele prevăzute la alin. (2) se interzice desfășurarea oricăror activități umane, cu excepția activităților de cercetare, educație ecologică, activități de ecoturism, cu limitările descrise în planurile de management.

(4) Zonele de protecție integrală cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul parcurilor naționale și naturale.

(5) În zonele prevăzute la alin. (4) sunt interzise:

a) orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum și orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecție și/sau de conservare;

b) activitățile de construcții-investiții, cu excepția celor destinate administrării ariei naturale protejate și/sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), în zonele de protecție integrală, în afara perimetrelor rezervațiilor științifice, se pot desfășura următoarele activități:

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunităților care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, și aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

h) acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care nu necesită extrageri de arbori, și acțiunile de monitorizare a acestora;

i) acțiunile de combatere a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure, în cazul în care apar focare de înmulțire, cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.

(7) Zonele tampon, în parcurile naționale denumite zone de conservare durabilă și în parcurile naturale denumite zone de management durabil, nu se includ în zonele cu protecție integrală, strictă sau de dezvoltare durabilă a activităților umane și care fac trecerea între zonele cu protecție integrală și cele de dezvoltare durabilă.

(7^A) În zonele tampon, respectiv în zonele de conservare durabilă și de management durabil este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării ariei naturale protejate sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

(8) În zonele de conservare durabilă se pot desfășura următoarele activități:

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului natural, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		22 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

e) intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, a planului de acțiune provizoriu, elaborat și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

h) activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

i) activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de către persoanele fizice sau juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu acordul administrației ariei naturale protejate;

j) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor, lucrări speciale de conservare cu accent pe promovarea regenerării naturale și fără extragerea lemnului mort, cu excepția cazurilor în care se manifestă atacuri de dăunători ai pădurii ce se pot extinde pe suprafețe întinse, în primul rând de parcele întregi limitrofe zonelor cu protecție strictă sau integrală, în restul zonei-tampon fiind permisă aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinarit, tratamentul tăierilor grădinarite și cvasigrădinarite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv cu perioada de regenerare de minimum 10 ani. Tratamentele silvice se vor aplica cu restricții impuse de planurile de management al parcurilor și de ghidurile de gospodărire a pădurilor în arii protejate;

k) activități tradiționale de utilizare a resurselor regenerabile, prin introducerea de tehnologii cu impact redus.

(9) În zonele de management durabil se pot desfășura următoarele activități:

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

c) utilizarea rațională a pajștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

e) intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea planului de acțiune provizoriu de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

h) activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

i) activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu aprobarea administrației ariei naturale protejate;

j) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;

k) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;

l) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinarit, tratamentul tăierilor grădinarite și cvasigrădinarite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng, în salcâmete și în zăvoaie de plop și salcie. În cazul arboretelor de plop european se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici, iar în arboretele de molid, tăieri rase pe parcelele de maximum 1 ha;

m) activități de vânătoare cu avizarea cotelor de recoltă și a acțiunilor de vânătoare de către administratorul ariei naturale protejate. Avizarea cotelor de recoltă de către administratorul ariei naturale protejate se face în baza hotărârii consiliului științific;

n) activități de pescuit sportiv.

(10) Zone de dezvoltare durabilă a activităților umane sunt zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricărui efecte negative semnificative asupra biodiversității.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		23 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- (11) În zonele de dezvoltare durabilă se pot desfășura următoarele activități, cu respectarea prevederilor din planurile de management:
- activități de vânătoare, în zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale;
 - activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor;
 - activități de pescuit sportiv, industrial și piscicultură;
 - activități de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, dacă această posibilitate este prevăzută în planul de management al parcului și dacă reprezintă o activitate tradițională;
 - lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;
 - aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice ori în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng în salcâmete și zăvoaie de plop și salcie. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naționale se pot aplica tratamentul tăierilor rase în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha, precum și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de plop euramerican. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha și plop euramerican;
 - activități specifice modului de producție ecologic de cultivare a terenului agricol și creșterea animalelor, în conformitate cu legislația specifică din sistemul de agricultură ecologică;
 - alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
 - activități de construcții/investiții, cu avizul administratorilor ariilor naturale protejate pentru fiecare obiectiv, conforme planurilor de urbanism legal aprobate.

4.B. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

4.B.1. Dispoziții generale

Monumentele istorice din Municipiul Focșani sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație.

Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice sunt aplicabile prevederile alineatului (2) al art. 45 din CAPITOLUL II - Atribuțiile autoritatilor administrației publice locale al Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instruire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat).

Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea și salvarea patrimoniului monumental.

Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice. Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.

Restaurarea este o operație cu caracter excepțional. Scopul ei este păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric și are la baza respectul pentru substanța originală și documentele autentice. Limitele ei sunt impuse de momentul în care începe ipoteza, iar în acest caz orice completare necesară din motive estetice sau tehnice trebuie să se distingă net din punctul de vedere al compoziției arhitecturale și să poarte amprenta vremurilor contemporane.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Turismului și Dezvoltării Regionale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

Autorizarea executării construcțiilor care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și Aprobate în condițiile legii.

Prin avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentațiile tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire se certifică respectarea criteriilor privind integrarea noilor construcții în situl existent.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări al construcțiilor etc).

4.B.2. Delimitarea zonei construite protejate pe baza criteriilor de definire , istorice , funcționale, de vizibilitate, valorice

MONUMENTE ISTORICE

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 din municipiul Focșani cf. MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 113 bis/15.II.2016, este următoarea:

Număr	Număr LMI	Denumire	Observații	Fotografie
1.	VN-I-s-B-06339	Așezarea de la Focșani, punct "Bariera Cotești"		
2.	VN-II-m-B-06405	Casă de rugăciune, Str. Argeș, nr. 42	Anexe modificate grosolan, reparații mediocre, stare bună de conservare	
3.	VN-II-m-B-06400	Casă, Str. Avântului, nr. 11	Nereparată, gard de proastă calitate, intervenții minore, stare mediocră; face parte din aceeași clădire cu nr. 11, dar nu este marcată decât 11bis	
4.	VN-II-m-B-06401	Casă, Str. Bălcescu Nicolae, nr. 22	„îmbunătățită” prin izolare cu polistiren; corpul dinspre strada Balcescu cu ornamentația rasă, un loc de joacă pentru copii amplasat fără noimă, culoarea gri a clădirii; intervenție submediocră	
5.	VN-II-m-A-06402	Biserica „Nașterea Maicii Domnului” – Săpunaru, Str. Bănuțiu Simion, nr. 1	În general stare bună; clădiri anexă de slabă calitate și din materiale de slabă calitate; turlile pot primi măcar tabla de zinc dacă nu refacere; pridvor închis cu termopan care imită lemn	
6.	VN-II-m-B-06403	Casa Zaharia Str. Bănuțiu Simion, nr.13	Grădină amplă extrem de slab îngrijită/părăsită, nemodificată, însă cu nevoi de lucrări de întreținere	
7.	VN-II-m-B-06404	Colegiul Unirea - corp A și corp B Casa Directorului Str. Bolliac Cezar, nr.15	Stare bună; elemente discutabile de tâmplărie; cartier destructurat, deși ar trebui să fie un cartier al școlilor	
8.	VN-II-m-B-06406	Casa Sclavone Str. Cemei 10	Stare bună, deși finisaje de soclu și tâmplării înlocuite inadecvat; nelocuită, grădină amplă în stare proastă (de altfel, proprietarul dorește să dezvolte un proiect peste grădină – poate deveni scuar public); gard tradițional, dar fără valoare	
9.	VN-II-m-B-06407	Casa colonel Albu, Str. Cemei, nr. 22	Corp principal cu modificări (goluri astupate, etc.) se construiește improvizat un corp anexă peste clădirea monument istoric); stare critică	
10.	VN-II-m-B-06408	Casă, Str. Cemei, nr. 27-29	Nemodificată, presupune reparații de întreținere; stare bună; gard improvizat din perioada comunistă	
11.	VN-II-m-B-06409	Casă, Str. Cemei, nr. 35	Tâmplărie înlocuită; ușile fără ferestre; stare proastă; pare a fi pregătită pentru demolare sau intervenții de „modernizare”; structura fragilizată de proasta întreținere	
12.	VN-II-m-B-06410	Casa Huianu Str. Comisia Centrală, nr. 11	Stare bună; intervenții diverse, brutale, dar nu de mare amploare; în primul rând este deranjantă împărțirea curții în două zone; trebuie recunoscut meritul unei activități	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

			care întreține clădirea într-o stare bună	
13.	VN-II-m-A-06411	Biserica „Sf. Nicolae” - Vechi Str. Cotești, nr. 1	Clădirea este în stare de întreținere bună, fără intervenții majore; calitatea finisajelor este cea obișnuită pentru perioada comunistă; amenajarea exterioară este sub nevoile monumentului	
14.	VN-II-m-B-06412	Școala comercială, Str. Cotești, nr.17	O structură majoră a vechiului oraș care pare abandonată complet; era nefolosită și în 2010; grădina haotică. Clădirea pare într-o stare acceptabilă, însă are aspect de ruină din cauza abandonului	
15.	VN-II-m-B-06413	Biserica armenească „Sf. Gheorghe”, Str. Cotești, nr.22	Clădirea în stare foarte bună; context destructurat; garduri improvizate către vecini, gard de proastă calitate către stradă	
16.	VN-II-m-B-06414	Casa Gr. Giurgea, Str. Cotești, nr. 25	Disparută înainte de 2010, data ultimei cartări	
17.	VN-II-m-B-06415	Casa Macridescu, Str. Cuza Vodă, nr. 4	Clădire în ruină; pregătită pentru ruinare totală și dezvoltare imobiliară; o structură constructivă importantă a vechiului oraș și, contextual, importantă pentru frontul bulevardului CUZA	
18.	VN-II-m-B-06416	Casa Macridescu, Str. Cuza Vodă, nr. 6	Clădire în ruină; pregătită pentru ruinare totală și dezvoltare imobiliară o structură constructivă importantă a vechiului oraș și, contextual, importantă pentru frontul bulevardului CUZA	
19.	VN-II-m-A-06417	Tribunălul județean, Str. Cuza Vodă, nr. 8	În curs de restaurare; structură importantă a orașului, pentru care a fost amenajată o piațetă; front stradal comun cu casele Macridescu	
20.	VN-II-m-B-06418	Casa Gorciu, Str. Cuza Vodă, nr.18; în realitate Fundatura Cuza Vodă	Literalmente sufocată de extensii comerciale care nu au legatură cu Clădirea; adresa nu pare corectă dat fiind că, Clădirea este cu front la Fundatura Cuza Vodă	
21.	VN-II-m-A-06419	Pichetul de Graniță nr. 45 și Vama Veche Str. Cuza Vodă, nr. 21; în realitate pe Fundatura Cuza Vodă și cu adresa pe Bd. Republicii	Calitatea arhitecturală nu este evidentă. Structura în stare bună; este discutabil finisajul exteriorilor și tâmplăria exterioară care pare foarte ieftină; aceeași atitudine ca și la celălalt local al Muzeului de istorie, pare îmbrăcată în polistiren	
22.	VN-II-m-B-06420	Casa Tatovici Str. Cuza Vodă, nr. 35	În curs de restaurare	
23.	VN-II-m-B-06421	Casa Leon Cracalia, Str. Cuza Vodă, nr. 41	Clădire în stare bună de conservare; necesită reparații de întreținere, curățare; context corect	
24.	VN-II-m-B-06422	Casa Stănescu Str. Cuza Vodă, nr. 43	Clădire în context foarte bun; intervenții diletante pentru înlocuirea tâmplăriei; în schimb finisajele sunt cele folosite în anii comuniști; pentru o clădire din patrimoniul public și, dată fiind activitatea pe care o adăpostește nu este un exemplu de bune practici	
25.	VN-II-m-B-06423	Școala Rarincescu, Str. Cuza Vodă, nr. 46	stare mediocră; context nefericit din cauza alăturării cu activități dificile, dar și din cauza proastei întrețineri a grădinii; deși aliniată la bdul principal, Clădirea pare o anexă a școlii; din nou un exemplu de bune practici ratat	
26.	VN-II-m-B-06424	Liceul „Alexandru Ioan Cuza” corp A, Str. Cuza Vodă, nr. 47	Structură importantă a orașului vechi; stare de întreținere mediocră, reparații la minima rezistență; soclul roz este o surpriză dezagreabilă	
27.	VN-II-m-B-06425	Casă, Str. Cuza Vodă, nr. 49	Utilizare mediocră; copertina întinsă peste fațada principală; grădina cu mocheta de plastic verde; se devalorizează imaginea monumentului chiar dacă Clădirea este întreținută decent	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

28.	VN-II-m-B-06426	Casa Apostoleanu, Str. Cuza Vodă, nr. 50	Clădire părăsită, grădina părăsită, într-o curte comună cu o industrie; una dintre puținele clădiri cu arhitectură neogotică din zonă.
29.	VN-II-m-B-06427	Biserica „Sf. Dumitru”, Str. Eroilor, nr. 4	Context deloc satisfăcător, clădiri anexă fără nicio valoare arhitecturală sau urbană, plantații răzlețe, relație neplăcută cu imobilele din vecinătate; Clădirea întreținută cu materiale de slabă calitate
30.	VN-II-m-B-06428	Biserica „Intrarea Maicii Domnului în Biserică”, „Ovidenia”, Str. Făgăraș, nr. 3	Clădire în stare bună; intervenții ulterioare restaurării de calitate îndoielnică: gard, lumânărar, închidere cu termopan a pridvorului, înglobarea soclului într-un pavaj de asfalt ridicat peste cota de teren a clădirii.
31.	VN-II-m-B-06429	Biserica „Sf. Voievozi”, Str. Garofiței, nr. 7	Clădire în părăsire; s-a construit alături o biserică mult mai mare, slujbele se desfășoară acolo, biserica este închisă; din păcate nu a intrat în niciun program de restaurare și aspectul este jalnic, deși pare a fi un obiect deosebit
32.	VN-II-m-B-06430	Casa Alaci Bd. Gării, nr. 1	În curs de restaurare
33.	VN-II-m-B-06431	Casa Ștefănescu, Bd. Gării, nr. 5	Intervenție în curs; fără panou de șantier
34.	VN-II-m-B-06432	Casa Ibrăileanu, corp C1a, Bd. Gării, nr. 6	Clădire în stare foarte bună; pe alocuri excesiv de bună, ceea ce este neplăcut, căci nu are nicio patină a timpului
35.	VN-II-m-B-06433	Casa Damian, Bd. Gării, nr. 8	Clădirea este locuită, însă nu prezintă semne de întreținere; nu are împrejmuire, are o parcare până în fațadă; contextul este dezolant; nu prezintă semne de brutalizare
36.	VN-II-m-B-06434	Casa Longinescu, Bd. Gării, nr. 10	Dintre toate clădirile cartate, în stare critică absolută; o serie de intervenții nefericite (finisaj cu strop, refinisată cu desființarea ornamenticii; tâmplărie de cea mai proastă calitate, timpanul de la intrare stă să se prăbușească; grădina abandonată
37.	VN-II-m-B-06435	Casa Cristoff Garabet (Tănăsescu), Bd. Gării, nr. 12	Clădirea este întreținută; grădina este dezolantă, gardul total inadecvat, compartimentarea curții cu tablă cutată foarte nereușită; mici intervenții care, în timp vor devaloriza obiectul (eliminarea ferestrelor din pod, balustrade de protecție la scări, etc.)
38.	VN-II-m-B-06436	Casa Cristache Solomon, Bd. Gării, nr. 22	Clădirea este întreținută; din păcate pentru activitatea educațională al cărui sens este de a crea aplecare către frumosul arhitectural, kitsch-ul invadează de la ferestre până la steaguri în detrimentul păstrării detaliilor arhitecturale valoroase; grădina întreținută, context corect
39.	VN-II-m-B-06437	Biserica „Sf. Nicolae”, Str. Ghiocailor, nr. 9	Clădirea în stare bună; context mediocr, însă nu toxic; grădina mare total nefolosită, nemobilată, în contextul unui obiect de valoare foarte mic, riscul pierderii interesului sau riscul dublării cu o biserică nouă mult mai mare în detrimentul unor activități conexe
40.	VN-II-m-B-06438	Casă, Str. Greva de la Grivița, nr. 24	Clădire în stare mediocră; intervenții cu întreținerea corectă a tâmplăriei, dar cu pierderea detaliilor de ornamentică de pe fațadă, cu închideri de goluri pe fațadele laterale; contextul este toxic, cu distrugerii masive ale clădirilor învecinate
41.	VN-II-a-B-06439	Ansamblul bisericii „Sf. Gheorghe” – Nord, Bd. Independenței, nr. 20	Ansamblul nu există decât prin alăturare; biserica are acces din bulevard iar clopotnița este situată în spate, fără acces direct; context toxic, în mod special dinspre est, dar și lateralele față de blocuri
42.	VN-II-m-B-06439.01	Biserica „Sf. Gheorghe” – Nord, Bd. Independenței, nr. 20	Clădirea este întreținută, dar nu în sensul de monument ci ca biserică de parohie (o marchiză din confecție metalică de proastă calitate, turla și învelitoarea din tablă de oțel galvanizat, ușa de acces în pridvor din pvc; amenajarea către blocurile de locuințe inexistentă

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

43.	VN-II-m-B06439.02	Clopotnița, Bd. Independenței, nr. 20	Clădirea este întreținută dar se află într-un context dezamăgitor: o frișă între blocuri, parcare amenajată în noroi, o construcție nouă de capelă mortuară, gard din tablă ondulată; obiectul este invizibil.	
44.	VN-II-m-B-06440	Biserica „Sf. Apostoli” de la Ocol, Bd. Independenței, nr. 46	Clădire întreținută deși tâmplăria din pvc nu respectă imaginea clasică și s-au pierdut detalii de ornamentică (ordinul renașcentist, probabil); grădina întreținută, deși pavilioanele din intrare nu ajută la imaginea monumentului	
45.	VN-II-m-B-06442	Casa Gheorghe Botez, Str. Ipătescu Ana, nr. 12	Clădirea în stare mediocră; fără intervenții dar fără întreținere; grădină părăsită, deși valoroasă; gardul într-o stare proastă; contextul, prin alăturarea cu imobilele de locuințe, destul de toxic	
46.	VN-II-m-A-06443	Banca Națională Str. Kogălniceanu Mihail, nr. 1		
47.	VN-II-m-B-06444	Casa Blum, Str. Kogălniceanu Mihail, nr. 7	Clădirea necesită reparații de întreținere; nu există intervenții vizibile	
48.	VN-II-a-A-06447	Ansamblul bisericii „Proorocul Samuil”, fosta mănăstire ”Roman”, Str. Mare a Unirii, nr. 28	Clădirea în stare bună; aspect general corect; garduri și clădiri anexe de proastă calitate; contextul respectuos, dar nu respectă reguli minime pentru o zonă de protecție	
49.	VN-II-m-A-06447.01	Biserica „Proorocul Samuil”, Str. Mare a Unirii 28	Clădire în stare bună	
50.	VN-II-m-A-06447.02	Zid de incintă, Str. Mare a Unirii, nr. 28	Absolut invizibil de la nivelul străzii	
51.	VN-II-a-B-06449	Ansamblul bisericii „Sf. Voievozi” – Stamatinești, Str. Moldova 5	Clădire restaurată; turnul este modelat într-o formă arhitecturală originală; incinta este parțial restaurată	
52.	VN-II-m-B-06449.01	Biserica „Sf. Voievozi” – Stamatinești, Str. Moldova 5	Clădirea restaurată de curând	
53.	VN-II-m-B-06449.02	Zid de incintă, Str. Moldova 5	Parțial restaurat; context degradant – țeava de gaze, stâlpi electrici, gard de proastă calitate	
54.	VN-II-m-B-06450	Casă, Str. Muntenescu, aviator, nr. 30	La respectiva adresă există o casa nouă sau remodelată complet	
55.	VN-II-m-B-06451	Casa I. Brătilă, Str. Oituz, nr. 62	Clădire ce pare părăsită fără a fi în stare critică; grădina este abandonată și Clădirea se vede greu prin perdeaua verde	
56.	VN-II-m-B-06452	Biserica „Intrarea Maicii Domnului în Biserică”, Str. Ovidenia, nr. 11	Clădirea în stare bună; ca la toate bisericile din Focșani, intervenții neplăcute ochiului; aici pavele și geamuri sablate la turlă	
57.	VN-II-m-B-06453	Biserica „Adormirea Maicii Domnului” – Donie, Str. Pastia Gheorghe Maior, nr. 6		De fotografiat
58.	VN-II-m-A-06454	Biserica „Sf. Nicolae” – Nou, Str. Popa Șapcă, nr. 7	Clădire proaspăt restaurată; amenajarea grădinii cu materiale inadecvate – platforma de asfalt, jardiniere de beton; anexe de slabă calitate; contextul scăpat de sub control	
59.	VN-II-m-B-06455	Casa baron Capri, Bd. Republicii, nr. 8	Clădire reparată în condiții inacceptabile pentru o instituție de cultură; acoperită cu polistiren, detalii refăcute cu tencuială texturată, soclu mimat, supraînălțare fără marcarea modificărilor, tâmplărie de proastă calitate, scara de intrare cu inox; nu are gard și mașinile se parchează la geam, curte asfaltată	
60.	VN-II-m-B-06456	Școlile Armenești, Str. Republicii, nr. 3A-3B	Situație critică; abuzuri de utilizare; școala de pe latura dreaptă este vopsită, dar abandonată și are o clădire anexă în față în care funcționează un bar; cea de-a doua este depozit de materiale de construcții; curtea este	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

			parcare pentru dube ce încarcă materiale
61.	VN-II-m-B-06457	Casa Ferhat, Str. Republicii, nr. 9	Clădire în stare bună; finisaje noi de proastă calitate: tâmplărie care nu respectă partiția originală, trepte din gresie, vopsitorie „igienizantă”, reclamă pe fațadă; context defavorabil – grădina transformată în parcare, garduri improvizate
62.	VN-II-m-B-06463	Casa dr. Boiu, Str. Republicii, nr. 11	Structura în stare bună; finisare cu termosistem, decorații aproximative, învelitoare din tablă cutată, culori stridente; grădina pavată complet, gard de proastă calitate;
63.	VN-II-m-B-06458	Casa Honig Moritz – Georgescu, Str. Republicii, nr. 12	Clădire prost întreținută; intervenții neclare în zona intrării, clădiri anexă (chioșc de vânzare) la stradă, grădina cu separații neclare, neîntreținută, funcțiuni inadecvate și de oportunitate; risc mare de evoluție negativă
64.	VN-II-m-B-06459	Casă, Str. Republicii, nr. 14	Clădire în stare mediocră; clădirile anexă în stare proastă; curtea de serviciu servește pentru depozitarea unor autovehicule de mari dimensiuni; grădina într-o stare mediocră; garduri inadecvate din perioada comunistă
65.	VN-II-m-B-06460	Casă, Str. Republicii, nr. 16	Clădirea în stare bună, gard în stare de întreținere mediocră, dar la un nivel calitativ corect, grădina întreținută; finisaje de calitate; Clădirea și-a pierdut probabil din decorații de-a lungul timpului (bosaje, etc.)
66.	VN-II-m-A-06461	Clădirea Prefecturii, Str. Republicii, nr. 71	Clădire restaurată conform regulilor artei; relația cu parcul din spate inexistentă
67.	VN-II-m-A-06462	Teatru „Maior Gh. Pastia”, Str. Republicii, nr. 73	Clădire restaurată conform regulilor artei; piațeta în curs de reamenajare; relația cu parcul dinspre nord foarte proastă
68.	VN-II-m-B-06464	Biserica „Adormirea Maicii Domnului” Str. Rodnei, nr.3	Clădirea în stare bună; detalii degradante precum țeava de gaze pe fațadă; grădina întreținută; clădiri anexă care nu susțin contextual obiectul protejat
69.	VN-II-m-B-06465	Tăbăcăria Tăchiță Nistor, Str. Rodnei, nr.12	Clădire abandonată/ neîntreținută; corpurile anexe au fost demolate fără a exista o propunere de înlocuire sau îmbunătățire de funcțiune
70.	VN-II-m-B-06466	Casă, Str. Sava Maior, nr. 4B	Stare rușinoasă pentru o instituție de cultură; model de neurmat; culori stridente, parțiale, fără discernământ și fără a respecta originalul, aplicații improvizate; inacceptabil pentru o bibliotecă publică; grădina asfaltată complet
71.	VN-II-m-B-06467	Casa Găgiulescu, Str. Sava Maior, nr. 10	Clădire abandonată; se așteaptă colapsul probabil; nu sunt vizibile dizlocări structurale, însă finisajele se distrug din lipsa întreținerii
72.	VN-II-m-B-06468	Casa colonel Patriciu, Str. Sava Maior, nr. 17	Intervenții distructive; aplicare necontrolată de termosistem, probabil nenecesară; închiderea golurilor dinspre stradă, gard nou de calitate inferioară; exemplu negativ de intervenție
73.	VN-II-m-B-06469	Casa Pușcă, Str. Șonțu Maior, nr. 25	Clădire în stare bună, fără intervenții distructive; necesită lucrări de întreținere curentă, atât pentru Clădire cât și pentru grădina; gard mediocru
74.	VN-II-m-B-06470	Casa Tomescu (Schmoll), Str. Ștefan cel Mare, nr. 18	Clădire în stare bună; intervenții cu materiale discutabile (tablă cutată la învelitoare); gardul poate fi îmbunătățit; Clădirea comercială anexă presupune o remodelare
75.	VN-II-m-B-06471	Casa Brăileanu, Str. Ștefan cel Mare, nr. 21	Stare de întreținere mediocră; tâmplărie de proastă calitate; fațadele necesită restaurare; grădina neîntreținută, gard din perioada comunistă, nu susține obiectul protejat; sistemul de panotaj nu denotă o atenție pentru monument; statueta vopsită cu aurolac
76.	VN-II-m-B-06472	Casa Chirișescu, Str. Ștefan cel Mare, nr. 27	Clădire abandonată; pregătită pentru demolare sau colaps; împrejurirea confirmă intențiile
77.	VN-II-m-B-06473	Casa Eliade Holban, Str. Ștefan cel Mare, nr. 35	Clădire în stare bună; intervenții necontrolate care au desfigurat probabila arhitectură inițială a clădirii; greu de înțeles de ce mai poate fi considerabilă monument istoric;

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

78.	VN-II-m-B-06474	Casă, Str. Ștefan cel Mare, nr. 37	Clădire în stare bună; grădina întreținută, gard nou, dar realizat în intenția unei colaborări cu arhitectura clădirii	
79.	VN-II-m-B-06477	Casa Giurcea, Str. Tăbăcari, nr. 3	Clădire în stare bună; intervenții necontrolate: vopsitoria cărămizii aparente, învelitoare din tablă cutată, tâmplărie din pvc care aproximează relativ partiția inițială; reparații grosolane; gard finisat cu imitație de piatră de slabă calitate	
80.	VN-II-m-B-06478	Casă, Str. Tăbăcari, nr. 9	În curs de declarare sau declasată? Subliniată cu galben în LMI	
81.	VN-II-m-B-06476	Pivnița casei Nistor, Str. Tăbăcari, nr. 40	Nu s-a putut identifica	
82.	VN-II-m-B-06479	Biserica „Sf. Spiridon”, Str. Tăbăcari, nr. 41	Clădire bine întreținută; intervenții necontrolate (șoclu ocru, învelitoare din tablă de oțel galvanizat, etc.); grădina bine întreținută; context practic inexistent ceea ce permite riscul apariției unor clădiri parazitare	
83.	VN-II-m-B-06480	Casă, Str. Tătulescu, nr. 15	Clădire în stare bună; intervenții care, fără a putea fi considerate nocive sau de proastă calitate, denaturează calitatea de obiect protejat	
84.	VN-II-m-B-06481	Casă, Str. Timiș, nr. 4	Clădire cu doi proprietari; doar jumătate este monument istoric; stare mediocră; intervenții degradante (închideri de goluri, desființarea aparatului de intrare, vopsitorie în culori stridente, gard din confecție metalică sudată de slabă calitate	
85.	VN-II-m-B-06482	Casa dr. Saideman, Str. Titulescu Nicolae, nr. 1	Clădire în stare bună; gardul, cea mai reușită intervenție de acest tip din oraș; fiind Clădire flagship, are nevoie de restaurarea interioarelor și intervenții pe detalii: țeava de gaze, mobilier urban, amenajare superioară a grădinii, etc.)	
86.	VN-II-m-B-06483	Casă, Str. Titulescu Nicolae, nr. 6	Clădire abandonată, cu tâmplăria desființată, pregătită pentru demolare sau intervenții necontrolate	
87.	VN-II-m-B-06484	Casă, Str. Titulescu Nicolae, nr. 12	Clădire în stare bună; intervenții necontrolate (culori stridente, instalații de aer condiționat montate aleatoriu, tâmplării pvc de proastă calitate, gard din confecție metalică de proastă calitate, grădină neîntreținută; inacceptabil pentru instituție publică	
88.	VN-II-a-A-06485	Ansamblul bisericii „Sf. Împărați Constantin și Elena”, Bd. Unirii, nr. 22	Clădire în stare bună; se lucrează la turliă; context extrem de prost care nu susține obiectul; minima intervenție pe fațadele laterale ale blocurilor, amenajarea spațiului verde și un ecran verde către planul doi ar permite punerea în valoare a ansamblului	
89.	VN-II-m-A-06485.01	Biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena”, Bd. Unirii, nr. 22	Obiectul în stare foarte bună	
90.	VN-II-m-A-06485.02	Zid de incintă, Bd. Unirii, nr. 22	Nedetectabil, probabil înglobat în gardul actual	
91.	VN-II-m-B-06486	Biserica „Adormirea Maicii Domnului” – Precista, Bd. Unirii, nr. 42; problemă de adresă, nr.38 în actele Primăriei	Clădire în stare bună; finisaje de calitate slabă (strop de ciment și vopsitorie pe soclu, grădină întreținută; vegetație de tranziție cu contextul imobilelor de locuințe; legătura cu nivelul actual de călcare nerezolvată	
92.	VN-II-a-B-06487	Ansamblul "Piața Unirii", Piața Unirii	Stare generală bună; intervenții punctuale necontrolate de slabă calitate care denaturează memoria locului: podețul peste lacul stâncărie din Grădina publică înlocuit, vopsitorii necontrolate pe biserica Sf. Ioan, anexe de slabă calitate în curtea bisericii. Spații verzi neamenajate în interiorul ruinelor; funcțiuni inadecvate	
93.	VN-II-m-B-06488	Ateneul Popular	Stare bună; refuncționalizat, restaurat 2010	Foto martor
94.	VN-II-m-A-06489	Biserica "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul", Piața Unirii, nr. 5	Stare foarte bună; intervenții necontrolate (șoclu galben, sisteme de aer condiționat pe fațada, construcții anexă de slabă calitate; utilitățile atașate fațadei fără un minim control, sisteme pluviale dubitabile	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

95.	VN-II-m-B-06490	Biserica „Sf. Gheorghe” - Sud Str. Vâlcele, nr.17, în incinta Cimitirului Sudic	Stare foarte bună a clădirii; intervenții necontrolate; finisaje care nu permit citirea patinei timpului; tâmplării pvc la pridvor; Clădirea este îngropată în aleile perimetrale	
96.	VN-II-m-B-06492	Vila Cicinetta, Str. Zamfirescu Duiliu, nr. 6	Clădire abandonată; garduri delabrate	
97.	VN-II-m-B-06491	Biserica „Sf. Nicolae” – Stroe, Str. Zamfirescu Duiliu, nr. 13	Clădire în stare foarte bună; clopotnița nouă cu o arhitectură originală; gard inadecvat	
98.	VN-III-m-B-06573	Monumentul Eroilor Regimentului 10 Dorobanți, Bd. București, în fața UM 01270	Obiect în stare foarte bună; context inadecvat – plantații necontrolate, gardul unității militare complet neadaptat, clădiri anexă de slabă calitate	
99.	VN-III-m-B-06574	Monumentul Eroilor Regimentului 11 Artilerie, Bd. București, în incinta MOPAF S.A. Vrancea; deplasat în fața Mausoleului	Obiect în stare bună, context adecvat; de notat pavimentul de slabă calitate și neclaritatea în trasarea acestuia;	
100.	VN-III-m-B-06577	Statuia Independenței, Bd. Cantemir Dimitrie, nr. 15, în fața Tribunalului	Obiect în stare bună; context adecvat	
101.	VN-III-m-B-06575	Bustul lui Nicolae Filipescu, Str. Cuza Vodă, nr. 35	Obiect în stare bună; context adecvat	
102.	VN-III-m-B-06576	Bustul lui Gh. Rarincescu, Str. Cuza Vodă, nr. 46	Obiect în stare bună; context inadecvat, grădina abandonată, pavimente degradate; pare părăsit	
103.	VN-III-m-B-06578	Bustul lui Petre Liciu, Str. Republicii 77, Parcul Teatrului	nelocalizat	
104.	VN-III-m-B-06579	Monumentul Unirii, Piața Unirii	Obiect în stare bună; context adecvat	
105.	VN-IV-s-B-06589	Cimitir evreiesc, DJ Focșani-Petrești	Stare foarte proastă; poarta de acces în prag de colaps, clădiri anexă delabrate, zone din cimitir invadate de vegetație – inaccesibile; gard de proastă calitate; grilaje căzute	
106.	VN-IV-s-B-06590	Cimitir evreiesc, Str. Bălcescu Nicolae, nr. 18		neaccesat
107.	VN-IV-m-B-06591	Casa lui Anghel Saligny, Str. Bănuțiu Simion, nr. 9	Funcțiune inadecvată cu scopul memorialistic, Clădire complet modificată	
108.	VN-IV-m-B-06592	Mausoleul Eroilor (1916 - 1919), Bd. București	Stare bună; context adecvat	
109.	VN-IV-m-B-06595	Basorelief, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic		nelocalizat
110.	VN-IV-m-B-06596	Basorelief Gh. C. Longinescu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	nelocalizat, în stare de întreținere proastă	
111.	VN-IV-m-B-06597	Basorelief Zamfir I. Gheorghiu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare de întreținere proastă; nelocalizat	
112.	VN-IV-m-B-06598	Basorelief maior Lazăr Nicolescu – Voitineanu, Str. Mărășești, nr. 70, Cimitirul Nordic	Stare proastă de întreținere; gard și candelor forjerie dispărute, mormânt nou fără pastrarea distanței minime de retragere; nelocalizat	
113.	VN-IV-m-B-06599	Basorelief Elena Carțaș,	Contextual Clădire cavou alăturată violență la adresa	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

		Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	obiectului; stare mediocră de întreținere; elementele de fier forjat incomplete	
114.	VN-IV-m-B-06600	Bustul lui D. Nicolaidi, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare proastă de întreținere a obiectului, gard delabrat; grădina neîntreținută	
115.	VN-IV-m-B-06602	Bustul inspectorului de artilerie Mihai Pastia, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare bună a obiectului și amenajare completă	
116.	VN-IV-m-B-06603	Basorelief Zoe și Dumitru Bengescu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare proastă de întreținere; monumentul și-a pierdut stabilitatea	
117.	VN-IV-m-B-06604	Basorelief general Rașcu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare mediocră de întreținere; restul mormântului pare reamenajat indiferent față de monument	
118.	VN-IV-s-B-06605	Cimitirul Eroilor români (1916 - 1919), Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Monumentul are toate plăcările desfăcute; stare proastă de întreținere; cimitirul în stare mediocră	
119.	VN-IV-s-B-06606	Cimitirul ostașilor români, ruși, germani, austrieci și unguri (1916 - 1919), Str. Răsăritului 37, Cimitirul Mina - Bahne	Stare proastă de întreținere; obiecte în stare bună, dar incomplet (?)	
120.	VN-IV-m-B-06594	Bornă de hotar, Piața Unirii	Obiect în stare bună de conservare; context adecvat	
121.	VN-IV-m-B-06607	Bustul dr. N. Eliean, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Obiectul în stare bună de conservare; mormântul în stare mediocră; nemarcat	
122.	VN-IV-m-B-06608	Bustul Mariei Georgescu, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Obiectul în stare bună; mormântul descompletat; nemarcat	
123.	VN-IV-m-B-06609	Cavoul Periețeanu, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Neidentificat, probabil cel marcat Păclianu	
124.	VN-IV-m-B-06610	Cavoul Simionescu-Râmniceanu, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Stare mediocră de conservare; elementele de metal dispărute, fațadele neîntreținute	
	VN-IV-m-B-21172	Monumentul Maiorului Pastia	Nu se regăsește în lista publicată	

DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

a. Sinteza dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ

Teritoriul administrativ al Focșnilor nu reprezintă o situație istorică ci este urmare a unor decizii tehnice referitoare la nevoile de dezvoltare ale orașului în perioada dintre 1947 și 1989. Această configurație are rațiuni de a fi bine definite însă ele nu se situează pe palierul de analiză al acestui studiu. La nivel istoric teritoriul respectiv făcea parte dintr-o rețea de irigații pe o buclă a Milcovului, rețea instituită sau restructurată în perioada 1482 la inițiativa lui Ștefan cel Mare. Pentru acest motiv canalul actual al Căcainei și Băltile Mandreștilor au un rol central; forma, dimensiunile din afara intravilanului însă sunt modificate radical și, prin urmare nu mai intră în cadrul acestui studiu

Alte direcții majore de definire a teritoriului sunt drumurile comerciale vechi atât cele majore ca drumul Bucureștilor, al Iașilor, al Brailei și Galațiului cât și cele de interes regional, către Odobesti, Cotesti, Campianca, etc.

Pentru moment nu constituie obiect al acestui studiu sistemul de îmbunătățiri funciare realizat în perioada comunistă dar la următoarele revizii acesta trebuie inclus în studiul istoric.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		32 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

b. Sinteza dezvoltării urbanistice a localităților componente

Atat satele care au dat nastere Focsanilor cat si Mandrestii au aceeasi origine: comuna, in directa leagtura cu exploatarea agricola sau manufacturiera a sistemului de canale. Mandrestii au in continuare o legatura evidenta cu teritoriul inundat sau inundabil al canalului. Focsanii au avut o evolutie diferita. Unificarea teritoriului si localizarea vamei pe drumul dintre Moldova si Tara Romaneasca in aceasta zona au constituit un factor determinant al modificarilor structurale.

Din prima faza de dezvoltare a localitatilor la Focsani se pastreaza tesutul vernacular din perimetrul cuprins intre bulevardul Garii si strada Cotesti. La Mandresti este greu de estimat care este zona istorica din aceasta perioada. Dupa concentrarea parcelarului in dreptul podului se poate spune ca embrionul satului s-a situat pe drumul ce lonjeaza canalul Milcovatului.

Perioada a doua de constructie, la care participa numai orasul Focsani se situeaza, de ambele parti a granitei la sfarsitul secolului al XVII-lea probabil in timpul si dupa razboiul de frontiera dintre Vasile Lupu si Matei Basarab. Din aceasta perioada dateaza Piata Munteniei si arterele arborescente ce sunt orientate vest-est catre piata. Pentru teritoriul Focsanilor Moldovei nu se poate urmari aceasta perioada din lipsa de material documentar dar se poate presupune ca spatiul determinant este biserica domneasca si strazile Stefan cel Mare si Republicii.

Secolul XVIII reprezinta o perioada de distrugeri inasa la Focsani aceste distrugeri sunt reduse in comparatie cu alte teritorii; aceasta rezulta si din notele la Harta Austriaca care mentioneaza ca orasul este unul din putinele orase bine pastrate din Tara Romaneasca. Secolul XIX si regimul Regulamentului Organic transforma orasul prin asanarea unei mari parti a canalelor. Perioada dinaintea si imediat dupa Unire - foarte bine documentata pentru partea munteana prin harti din perioade apropiate - care denota o activitate urbanistica febrila - duce la crearea si dezvoltarea cartierului Stirbei si a disparitiei cladirilor care au dominat Piata Unirii pana atunci.

O alta perioada de interventii urbane de amploare este cea din perioada domniei lui Carol I care face din Focsani unul din punctele importante ale retelei militare a tarii. In aceasta perioada apar interventiile legate de calea ferata, de deschiderea proprietatii manastirii ca Gradina publica, de amplasarea regimentelor in garnizoana, etc. In aceasta perioada se dezvolta si axele nord - sud ale orasului care au constituit initial legatura dintre piata comerciala - a Moldovei si targul din afara, create in perioada Regulamentului dar intrate in zona intens construita in perioada de dezvoltare amintita.

Saltul urmator in dezvoltarea orasului il constituie interventiile din perioada comunista, vizibile. Caracterul lor nespecific, demonstrativ le face usor recunosibile si le da caracterul de oras paralel.

Crearea centurii si dezvoltarile legate de ea sunt aportul perioadei de dupa 1989.

c. Definirea zonelor construite protejate – notă metodică

Zonele construite protejate nu reprezinta materializarea directa a razelor de protectie a monumentelor istorice si nici amprenta absoluta a elementelor de tesut urban - parcelar, fond construit, trama stradala. Ele au fost considerate si ca elemente de tesut viu , parte integranta a corpului orasului deci in relatie directa cu zonele adiacente. Diferentierea pe criterii de interventie istorica nu a fost considerata definitorie deoarece marea parte a interventiilor au fost deja integrate de oras.


S-a propus o definire a Z.C. P. In primul rand bazat pe conservarea selectiva a parcelarului existent si in al doilea pe relatia diverselor zone cu centralitatea orasului.

Al doilea criteriu de definire este natura protectiei. Pentru zona centrala adiacenta Pietei Unirii se propune o protectie a memoriei orasului prin recrearea si integrarea spatiilor disparute ale orasului in tesut. Astfel , exemplul corect al recrearii incintei Manastirii Sf. Ioan care a redefinit ansamblul Pietei Unirii se extinde catre manastirile Ramnicului si sf nicolae vechi si catre zona canalului de granita cuprins intre Republicii si bdul Cantemir. In zone ca strada Cotesti unde natura protectiei se refera la aspecte fizice - parcelar - crearea unui ZCP conduce la ideea protejarii texturii parcelor si tesutul stradal. In mod asemanator, cartierul de parcuri din zona de nord est constituie o unitate aparte.

d. Descrierea metodei de definire/delimitare a zonelor construite protejate

S-a propus o definire a Z.C. P. In primul rand bazat pe conservarea selectiva a parcelarului existent si in al doilea pe relatia diverselor zone cu centralitatea orasului. Astfel, zona centrala se constituie intr-un Z,C,P, care trateaza Piata Unirii si vecinatatile imediate, unde parcelarul vechi este practic disparut inasa Piata Unirii exista si elementele de centralitate vechi - in primul rand biserici, se pastreaza.

Pericentral au fost definite zone destructurate, in imediata apropiere a interventiilor din perioada comunista. Aceste presupun interventii de retesere a tesutului destructurat dar si mentinerea unor cladiri de mare valoare si redefinirea suprafetelor din jurul lor.. Este vorba despre ZCP strada Avantului, ZCP Liceul Unirea, ZCP Cuza Voda - Duiliu Zamfirescu

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		33
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Urmeaza ZCP-uri create ca nuclee relativ independente de centru precum cel din jurul parcului Balcescu, cel din jurul Cimitirului Estic – al Eroilor, al parcului Teatrului sau al trecerii strazii Odobesti peste Cacaina.

Zonele construite compacte sunt cartiere unitare definite actualmente prin caracterul lor preponderent rezidential. Astfel de cartiere sunt cartierul vechi al canalelor sau dezvoltarea din sec XIX dintre strada Odobesti si strada Constantin

e. Criterii de definire/delimitare a zonelor construite protejate

Criteriile de definire a ZCP sunt date de:

1. caracterul unitar al zonei construite
2. dimensionarea parcelarului
3. elemente de centralitate care pot sustine unitatea unei zone la nivelul orasului
4. prezenta dominanta a unor cladiri reprezentative
5. definirea zonelor de protectie a monumentelor istorice – cu caracteranalitic

f. Definirea zonelor construite protejate, după tip și grad de protecție

Definirea gradului de protectie a ZCP se face pentru fiecare ZCP in parte in fisa sa , parte a Regulamentului de Interventie în Zone Construite Protejate

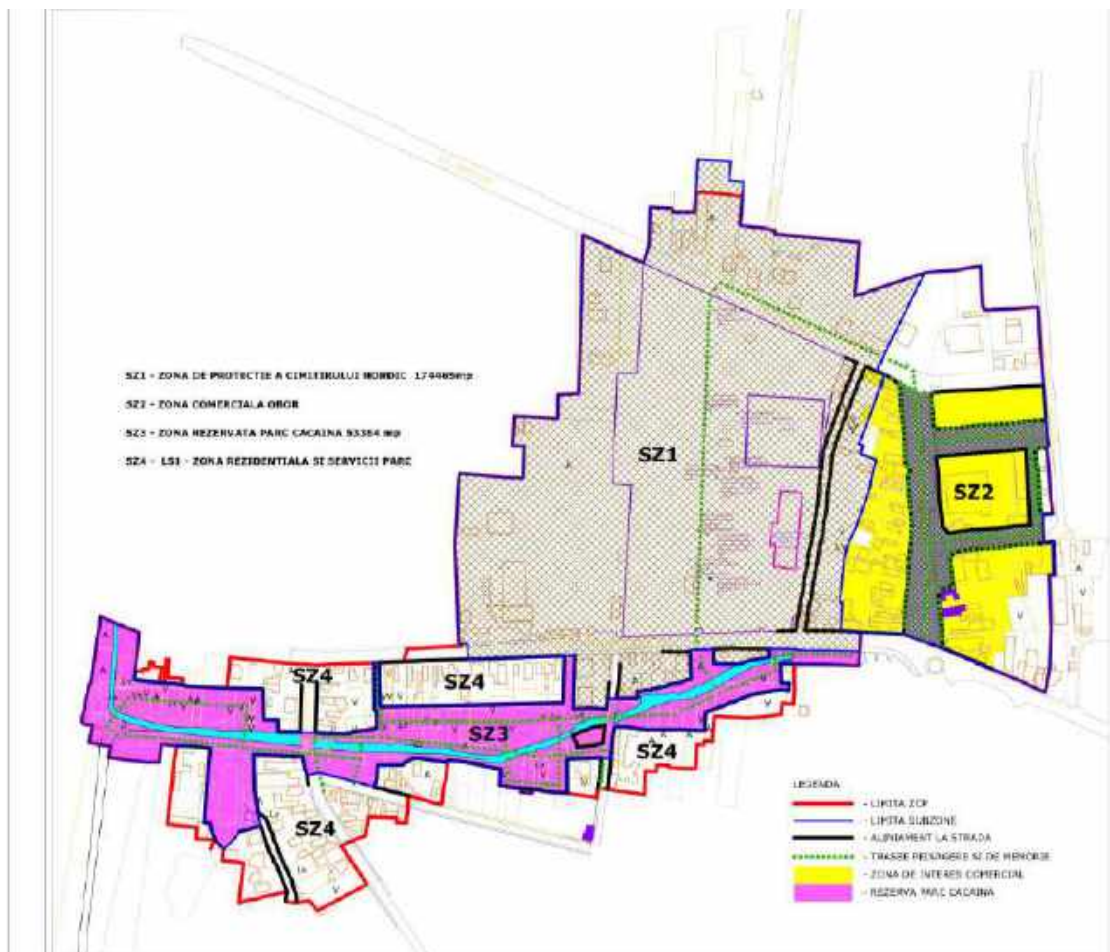
g. Descrierea naturii și calității zonelor construite protejate

Zonele protejate propuse nu sunt , in afara de Piata Unirii si eventual spatiul Teatrului Pastia spatii monumentale. Calitatile lor se regasesc in natura si complexitatea parcelarului, in specificitatea constructiilor si in urmele istorice si arheologice pe care le pastreaza.



PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu

Zona Construita Protejata 1 – Obor



2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică este delimitată de limita zonei de protecție a cimitirului Nordic ca entitate ce cuprinde o serie de monumente de for public și ar putea deveni sit istoric. Această delimitare este definită de parcelar și de schimbarea de funcțiune evidentă între parcelele comerciale – rezidențiale și cimitir. Depășind strada Mărășești limita se stabilește astfel încât să permită includerea suprafețelor destructurate de la intrarea în depozitele de pe linia ferată și să includă spațiul necesar pentru a lega strada Gloriei de acestea. Strada Gloriei constituie un element de legătură posibil între parcelarea târzie care o cuprinde - împreună cu strada căpitan Traian Ionescu - cu viitoarea tramă verde a Cacainei.

Pe latura estică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelelor care sunt orientate către strada Vrancei și în limitele actuale ale Bazarului și Târgului auto pe strada Oborului de Vite.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot pentru lotul care constituie capăt de ax pentru strada Vrancei pe direcția Nord – Sud. Demarcația urmează direcția unei străzi dispărute astăzi, care avea inițial cartierul rezidențial de strada Vrancei.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe alinierea blocurilor de locuințe de pe strada Mărășești, având în vedere necesitatea de a gestiona cât mai bine modificările necesare în traficul rutier între strada Vrancei și strada Mărășești; pentru zona adiacentă Cacainei au fost incluse loturile direct afectate de inserția zonei verzi și cele două traversări ale canalului cu extensiile lor până în intersecții.

3. Descrierea fondului construit

Fondul construit este reprezentat de două categorii de clădiri : clădiri constituite deja cu scop comercial pe strada Vrancei și clădiri cu valoare strict ambientală în vecinătățile canalului. Construcțiile de pe axul principal al cimitirului cuprind obiecte de artă precum

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		35 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

statui și basoreliefuri – multe cu caracter de monument de for public și o clădire proiectată de arh. Ion Mincu – propusă pentru listare – câteva cavouri cu arhitectură eclectică sau neogotică..

Inițial axul comercial a fost constituit din clădiri cu funcțiune dublă – comerț către stradă și clădiri de locuit în interiorul lotului.. Lotul de colț către strada Mărășești păstrează o clădire cu orientare dublă.

Sunt propuse pentru introducerea pe lista monumentelor istorice două clădiri de pe latura dreaptă a străzii Vrancei, care păstrează nealterat caracterul comercial, inițial al zonei. Despre celelalte clădiri nu se pot face evaluări deoarece fațadele către stradă și aspectul exterior au fost modificate radical de intervenții improprii.

În spațiul târgului, inițial neconstruit, s-au realizat lucrări care n-au avut caracter de intervenție unitară. S-au dezvoltat atât spații de vânzare cu tonete, o hală cu spații de închiriat de calitate slabă și s-a păstrat liber spațiul târgului de mașini. Nici una dintre clădirile realizate nu prezintă interes însă destinația spațiului de târg rămâne nealterată în cea mai mare parte și o reorganizare a activităților comerciale este posibilă.

Pe zona Căcainei toate construcțiile s-au dezvoltat cu fațade către străzi și fără legătură cu canalul. Cimitirul a fost constituit ca un spațiu închis, impropriu deschiderii către circulația publică.

4. Descrierea oportunităților

Zona prezintă avantajul situării în marginea unui cartier complet nou care se dezvoltă rapid fără a avea o centralitate și fără a avea la dispoziție un spațiu pentru activități comerciale, de loisir sau un pol de socializare. Astfel, aria de interes, atât prin faptul că presupune re-proiectarea dar și pentru că are un regim de proprietate complex poate, la inițiativa Primăriei, să iasă din circuitul imobiliar comercial și să devină un spațiu public cu dotări de centru zonal.

Cele trei elemente componente ale ZCP sunt, împreună, un complex ce oferă oportunitatea tuturor activităților de centru de cartier, de la comerț la plimbare, spații verzi, spații comemorative. Există, de asemenea, în măsura în care Municipalityea își propune o astfel de evoluție, spații pentru învățământ sau servicii publice prin includerea în zona de protecție a cimitirului a unor autobaze și spații industriale părăsite sau cu folosință incertă.

6. Propuneri de intervenție

Propunerile sunt prezentate schematic în planul anexat acestui RLU.

Se propune deschiderea unor trasee pietonale care să cuprindă axul cimitirului, cimitirele militare, strada Vrancei și malurile Căcainei este măsura cea mai importantă a unei intervenții. Pentru acesta este necesară promovarea unui PUZ de zonă protejată care să stea la baza exproprierilor ce urmează a fi realizate, a detaliilor referitoare la zonele care pot deveni publice în Cimitirul Nordic.

Închiderea străzii Vrancei pentru circulația carosabilă trebuie compensată cu deschiderea unor alternative care să preia traficul local. Se propune deschiderea a una-două străzi care să facă legătura cu axul Nord-Sud. Rolul acestor străzi este atât de a permite transformarea suprafeței actuale a străzii în spațiu pietonal cât și deschiderea terenurilor de pe fund de lot, inaccesibile, către domeniul public creându-se astfel posibilitatea de a le dezvolta. Din aceste spații se vor putea folosi părți pentru crearea de zone de parcare auto.

Pentru spațiul târgului se propune relocarea activităților comerciale actuale, necesare dar inadecvate poziției actuale a Oborului în oraș. Pentru spațiul rămas se propune edificarea unei construcții cu caracter unitar, cu funcțiune centrală, care să păstreze caracterul comercial al zonei și să îl susțină..

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune înghețarea parcelarului către strada Vrancei și definirea modului său de evoluție prin Proiecte de intervenție sau PUZ-uri pentru actualele funduri de lot. Se propune reunificarea parcelei târgului și utilizarea sa unitară în relație cu pietonalul de pe strada Vrancei și cu accesul auto de pe strada Oborului de vite.

Pe partea Căcainei se propune exproprierea spațiilor cu funcțiune agricolă de pe spatele de lot în conformitate cu aliniamentul propus (sau modificat în urma unei cartări mai detaliate a terenurilor) și deschiderea loturilor rămase către spațiul public constituit. Parcelele adiacente parcului vor primi regulamentul separat care să le permită apropierea unor funcțiuni adiacente parcului, care să le crească valoarea comercială.

8. Propuneri de aliniamente

Se propune refacerea aliniamentului Târgului și extinderea pietonalului pe zona de contact cu parcela respectivă, cu posibilitatea utilizării acestuia pentru activități comerciale cu caracter sezonier sau temporar. (chioșcuri sau târguri, expoziții de autoturisme, etc.) Aliniamentele către axele de circulație auto nou propuse se definesc prin PUZ local. O atenție specială pentru aliniament va fi dată noilor laturi publice ale Cimitirului astfel încât acesta să deschidă o față de parc public către domeniul public nou creat.

9. Propuneri de alinieri

Pentru relația cu limita parcelei cimitirului se propune crearea unei alinieri a clădirilor de 5 m față de fundul de lot pentru a nu parazita cu calcane spațiul cimitirului. Către strada Vrancei pentru construcțiile noi alinierea este la stradă. Pentru alinierea către fațada

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		36 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

parcului Cacainei se vor propune, prin PUZ/PUD local, în funcție de tipul de funcțiune, alinieri de la 0 pentru servicii de alimentație publica la 5m pentru locuire colectivă.

10. Propuneri de clădiri/spatii publice sau reprezentative

Am menționat deja realizarea unei clădiri de hală de piață sau de supermarket în incinta târgului. În afară de aceasta se propune mobilarea pietonalului cu chioșcuri cu caracter eminentamente comercial.

Spațiile de învățământ necesare pentru cartierul in dezvoltare vor trebui planificate și inserate in proiect prin PUZ zonal, rezervându-se cel puțin spațiile pentru construcția acestora.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public în cazul in care se propun funcțiuni separate pentru diverse zone ale lotului. In acest caz spatiile pietonale nou create vor fi amenajate de către proprietari în conformitate cu normativele de realizare a spațiilor publice. Spatiile respective nu vor mai fi împrejmuite cu garduri cu caracter permanent ci doar, în funcție de caracterul activităților de pe lot, vor putea fi închise pe o anumită perioadă din noapte și se vor lua măsuri de securitate locala (supraveghere video, informare publică, etc..

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni comerciale și de servicii, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente. Adiacent sunt admise funcțiuni rezidențiale cu un POT de maxim 40% din suprafața construită pe fiecare lot.

Spațiile construite către domeniul public vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și servicii. Accesul în respectivele spații se va face direct de pe spațiul public.

Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni de locuire, educație, spații culturale sau ateliere de creație pentru meșteșugari și artiști
- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) funcțiunile admise cu condiționări sunt complementare funcțiunilor admise principale
- (5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice. În context, nu se admite desființarea gardului pe mai mult de 6m din deschiderea lotului, și nu mai mult de jumătate din deschiderea lotului pentru accesul autoturismelor pe lot.
- (7) orice eventualele modificări funcționale să fie făcute in urma unor studii de specialitate
- funcțiuni de locuire pentru deschiderile de lot adiacente Cacainei sau pe noile străzi deschise cu limitarea înălțimii indicatorilor urbanistici cf. prezentelor reglementări


Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- depozitări de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- accesul la parcări colective din strada Vrancei chiar dacă se va permite accesul riveranilor pe zona pietonală
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

- parcelar cu front la stradă pentru loturile de sub 1000mp pe strada Vrancei
- cu clădiri izolate (pavilionare) pentru loturile de mari dimensiuni, cu acces public pe lot
- parcelar cu loturi adânci cu lungimi de cca 50m pe strada Vrancei
- se menține parcelarul din zona protejată
- se păstrează accesese pe lot și curțile de acces
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți; pentru acestea se poate propune comasarea

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		37
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pe strada Vrancei se admite numai alinierea clădirilor la stradă
- schimbarea alinierii principale este posibilă numai local. Pe mai puțin de 1/3 din deschiderea lotului
- pe strada Oborul de Vite alinierea se va face cu retragere de 3 m față de aliniament
- așezarea clădirilor față de stradă: sunt alinate la stradă, cu curți de acces laterale, majoritatea sunt orientate spre sud cu calcane întoarse spre nord, accesul în imobil se face în majoritatea cazurilor din curte pentru clădirile de locuit și din stradă pentru clădirile comerciale
- dezvoltarea unor construcții noi pe loturi se va face păstrându-se orientarea și dispunerea tradiționale pe lot
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 3-5m.

Alinierea laterala și posterioara:

- majoritatea clădirilor existente au următoarea dispunere și aliniere pe lot : cu calcan pe latura nordică, variind între 25 și 65m și curți de acces sudice cu lățimi variind între 4m și 12m
- dezvoltarea unor construcții noi pe loturi se va face păstrându-se orientarea și dispunerea tradițională pe lot – astfel se încurajează dispunerea clădirilor cu calcan, acest fiind de preferință orientat nord sau vest, pe direcția vântului dominant sau a expunerii solare excesive.

Pe terenuri cu deschideri mai mici de 15m nu se admit clădiri izolate pe lot.

- alinierea pe fundul de lot se va face prin crearea unui calcan sau la distanță de minim 5m de limita de lot

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională, aliniindu-se cu calcan pe latura nordică și înșiruindu-se sau respectând între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele sau prin lipire la fațada posterioară
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente au ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă sau clădirile propuse completează funcțiunea celor existente
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura sudică a unei parcele acesta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădină pe fundul de lot ; în cazul în care pe latura de nord a parcelei este o construcție existentă, clădirea nouă de pe latura sudică va păstra o distanță de min. 4m față de clădirea existentă

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi din strada Vrancei și strada Oborul de Vite pentru loturile existente ; în cazul în care va putea fi posibil se vor elimina accesele auto de pe strada Vrancei
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Condiții de echipare edilitară:


- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea fridurilor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		38
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

Înălțimi admise:

- maximum 10m (P+1/P+2 sau P+1+M) cu excepția clădirilor de pe loturile târgului de mașini și a Bazarului care pot avea maximum 12m
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 70% pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului
- maxim admis: 60% pentru laturile străzii Vrancei
- maxim admis 60% pe loturile din planul al doilea față de strada Vrancei
- maxim admis 45% pe loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2 pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului
- maxim admis: 1,5 pentru laturile străzii Vrancei
- maxim 1,8 pentru loturile din planul doi față de strada Vrancei
- maxim 1,2 pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei

c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile
- spațiile definite ca expropriabile prin prezentul regulament
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate
- către strada Vrancei sunt admise numai spații cu funcțiuni comerciale cu suprafața de vitrină pe zona parter, pe minim 50, max. 80% din suprafața fațadei parterului

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor
- se introduc noi trasee care să permită utilizarea mai judicioasă a loturilor din planul doi față de strada Vrancei

b. profil transversal

- profilul transversal al străzii Vrancei va fi schimbat pe porțiunea propusă pentru pietonal
- noile străzi create vor primi un profil adecvat circulației auto

c. echipare și amenajare


- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantațiile

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor
- pentru parcul Cacainei se va elabora un proiect de amenajare

15. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete
- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcate distinct în anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural Național ca procedură tranzitorie. Primăria va urmări realizarea priorității a caietelor de bune practici și va putea renunța la obținerea avizului Direcției de Cultură în momentul în care caietele de bune practici vor deveni

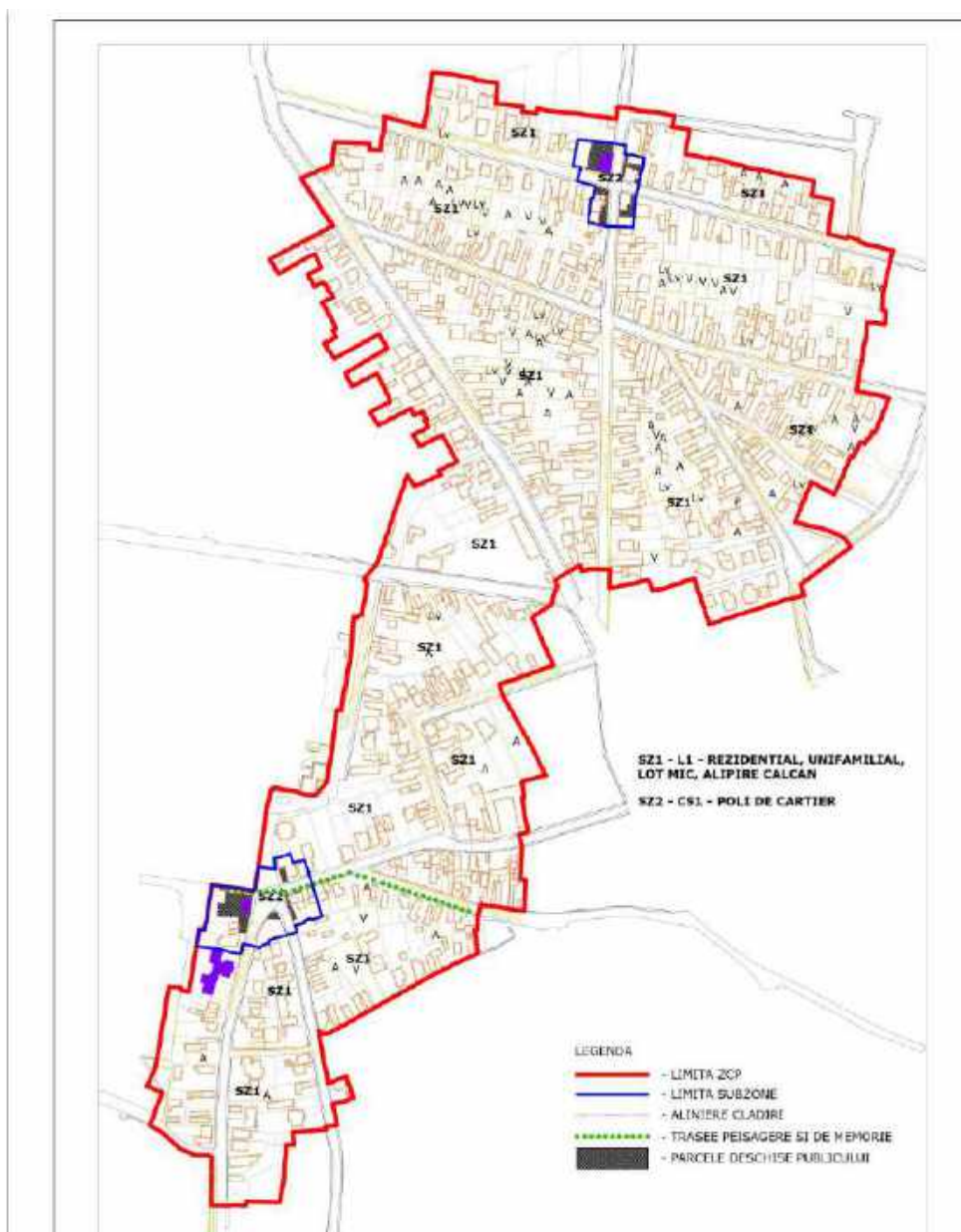
Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		39
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

normă locală. Caietele de bune practici vor fi realizate de specialiști MCC și vor fi aprobate de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Prin caietele de bune practici se urmărește normarea modului în care se vor face intervenții pe clădiri considerate valoroase și protejate prin prezenta documentație. Caietele vor descrie modalități de consolidare a clădirilor, considerate neinvazive, materiale și culori care pot fi utilizate în reparația fațadelor, indicații asupra modului în care se pot realiza modificări și extinderi, amenajarea curților și realizarea împrejmirilor, plantații, etc..

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zona Protejata conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003
- pentru intervenții in spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse in acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Zona Construita Protejata 2 – Periferie Bariera Odobesti



2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică zona este delimitată de limita de fund de lot a parcelelor dinspre strada Odobești, cartierul CFR si cartierul Longinescu

Pe latura estică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelelor dinspre strada Bujor si cu eliminarea parcelarului destructurat situat în raza străzilor Caragiale și Bujor, care va fi tratat separat. În continuare s-a eliminat insula cu parcul Bălcescu și s-a inclus planul doi din străzile și intersecția Ion Creangă cu Gr. Ionescu.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelelor de pe strada Constantin Stere.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe limita loturilor in relație directă cu intersecția dintre străzile Predeal și Bujor.

Intersecția străzilor Cernei cu Odobești poate fi considerată limita zonei centrale a orașului istoric și se află în afara prezentului ZCP

3. Descrierea fondului construit

Clădirile din perimetrul delimitat au funcțiune preponderent rezidențială. Nu sunt clădiri cu valoare arhitecturala mare însă ordonarea construcțiilor și regimul de înălțime face ca ansamblul sa fie unitar.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele clădiri să fie parazitare de extensii și să își piardă treptat unitatea de stil.

S-au propus pentru listare trei clădiri din această zonă – un birt de colț situat la intersecția străzilor C. Stere și Muncitori, o clădire comercială cu structură de lemn de la intersecția Dobrogeanu Gherea cu Gr. Ionescu (clădire care merită o cercetare mai atentă fiind legată prin poziție de fostul iaz de nord și de canalul care lonja parcul Bălcescu) și o vilă de sfârșit de secol XIX separată acum în apartamente dar care păstrează un front frumos dezvoltat către strada Gr Ionescu.

4. Descrierea oportunităților

Zona prezintă un caracter rezidențial unitar și destinația sa inițială se păstrează. Parcelele au dimensiuni rezonabile 400 – 1200mp pentru a permite o locuire de calitate. În plus rezerva de teren agricol permite atât dezvoltarea pe adâncime cât și utilizarea spațiului pentru grădini sau spații publice (ex. scuaruri de insulă).

Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric clădirile se pot reconforma sau înlocui cu păstrarea imaginii unitare de ansamblu.

6. Propuneri de intervenție

În cazul în care, în urma studiilor de trafic se confirmă necesitatea realizării unei străpungeri între strada Odobești si zona Centrală intervenția poate utiliza terenurile agricole existente, fără a desființa locuințe și fără a se întrerupe circuitul firesc de stabilizare a locuirii pe respectiva stradă.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune protejarea parcelarului existent și realizarea de PUZ-uri în cazul in care se dorește utilizarea terenurilor agricole pentru a dezvolta alte funcțiuni. Zona poate reprezenta un plămân verde pentru cartierele dense de blocuri din jur.

8. Propuneri de aliniamente


În cazul în care problema traficului o impune se poate renunța la aliniamentul actual și se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a clădirilor, marea majoritate a împrejurimilor fiind improvizate. Astfel, în afară de o noua fațadă a străzii se pot obține locuri de parcare adecvate care sa nu stânjenească traficul auto. De altfel, aceasta aliniere forțată prin crearea de garduri a realizat pentru o perioada o imagine de unitate a străzii dar, în timp, prin degradarea gardurilor și, dat fiind că terenul redistribuit nu poate fi folosit corespunzător s-a revenit la imaginea dezolantă de părăsire.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

10. Propuneri de clădiri/spatii publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este de dorit defocalizarea în zonă a unor instituții reprezentative care sa recalifice funcțional cartierul.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		41 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpungeri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale respectiv clădiri individuale de locuit. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 25% din suprafața construită pe fiecare lot. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros

Funcțiuni admise cu condiționări în condițiile paragrafului anterior:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului, nu se admit construcții cu caracter temporar atașate construcțiilor existente

(4) funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiunilor admise principale

(5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice

(7) orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

se va urmări susținerea celor doi poli comerciali de proximitate prin fiscalitate si eventual, implicarea Primăriei în amenajarea domeniului public în respectivele zone.

Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală

- depozitare en-gros

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice

- depozități de materiale refofosibile

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejuririlor. Împrejurirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată

- se păstrează accesele pe lot și curțile de acces

- nu se admit comasări si divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate si care, din aceasta cauza au generat servituți;

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m alinierea propusă este de 0-3m

- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.

- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent

- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

Alinierea laterala si posterioara:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt

- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20m și la o distanță de 5m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte

- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă

- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă

- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 7m (P+1 sau P+M)
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la minim 1,5m față de planul vertical al fațadei

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8

c. zone non-edificandi


- curțile de acces în imobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		43
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

14. Spatii publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaie de calitate superioară

c. echipare si amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente

- se vor face plantații de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral străzilor si trotuarelor


15. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

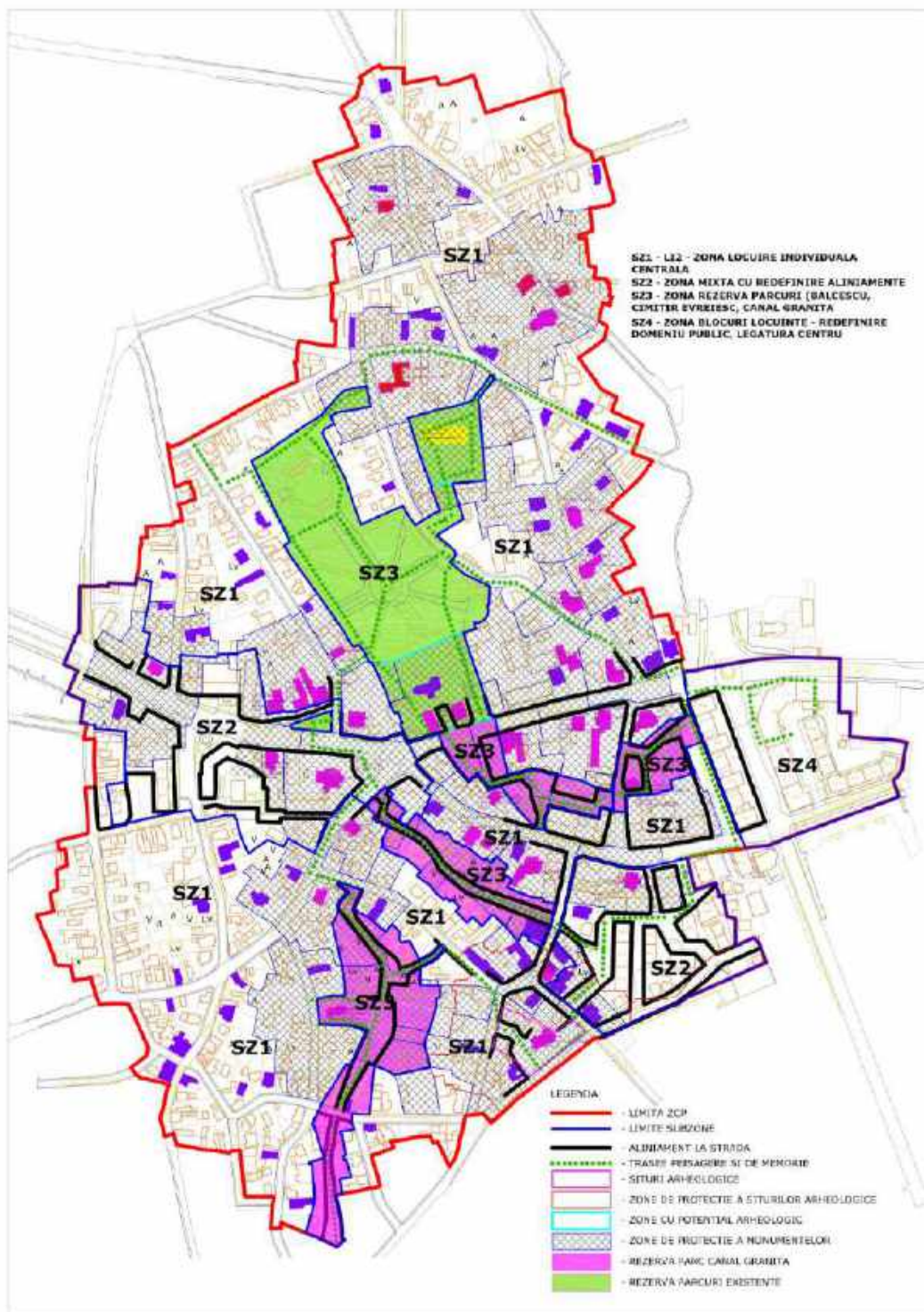
- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcate distinct în anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural Național ca procedură tranzitorie. Primăria va urmări realizarea prioritară a caietelor de bune practici și va putea renunța la obținerea avizului Direcției de Cultură în momentul în care caietele de bune practici vor deveni normă locală. Caietele de bune practici vor fi realizate de specialiști MCC și vor fi aprobate de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Prin caietele de bune practici se urmărește normarea modului în care se vor face intervenții pe clădiri considerate valoroase și protejate prin prezenta documentație. Caietele vor descrie modalități de consolidare a clădirilor, considerate neinvazive, materiale și culori care pot fi utilizate în reparația fațadelor, indicații asupra modului în care se pot realiza modificări și extinderi, amenajarea curților și realizarea împrejmuirilor, plantații, etc..**

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		44 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Zona Construita Protejata 3 – Axul Bulevardul Garii



Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București



2. Delimitarea zonei

Centrul zonei este Parcul Bălcescu cu școlile armenesti și biserica armenescă. În funcție de acest nucleu delimitarea se face pe fronturile de case de pe străzile alăturate pe laturile de Nord și Vest. Astfel, delimitarea pe Nord se face pe fundul de lot al parcelelor de pe străzile Cernei și Dogăriei și pe aliniamentul străzii Predeal. Pe latura vestică delimitarea se face pe fundul de lot al frontului de pe strada Gr. Ionescu astfel încât întreaga parte veche a Bd-lui Gării să fie cuprinsă cu toată structura parcelarului din planul secund.

Pe latura sudică se include în zona protejată limita dată de strada Cotești, spatele de lot de pe Contemporanului și Simion Mehedinți ; limitarea este dată de structura centrului vechiului oraș muntean cuprins între strada Cotești, Principatele Unite și cartierul Tăbăcării.

Pe latura estică delimitarea a luat în calcul relația incertă a cartierului cu Bulevardul Independenței și posibilitatea utilizării spațiilor interstițiale pentru conectarea cu trama stradală majoră.

3. Descrierea fondului construit

Pe strada Gării se concentrează fronturi cvasi continue de clădiri nobile, cu arhitectură deosebită, toate clasate sau propuse pentru clasare. Pe strada Ștefan cel Mare de asemenea, se regăsește aceeași tipologie de clădiri, cu valoare arhitecturală mare. Diverse intervenții precum desființarea mării majorității a împrejurimilor au permis parazitarea parcelelor cu clădiri inadecvate precum clădirea Bancpost sau clădirea din curtea Muzeului de Istorie.

Pe strada N. Titulescu se află situate alte clădiri foarte valoroase, de data aceasta în stare de întreținere destul de proastă unele dintre ele.

Pe străzile Timiș și Dobrogeanu Gherea sunt situate clădiri valoroase, majoritatea nelistate.

Sunt de remarcat trei elemente cu caracter de unicat în acest perimetru : prezența unei incinte de clădiri industriale de bună calitate, unul dintre cele două cimitire evreiești – monument istoric, și ansamblul clădirilor școlilor, cimitirului și bisericii armenesti.

De asemenea, două dintre clădirile listate sau propuse spre listare - nr. 12 pe strada Gării și o clădire retrasă din frontul stradal L. Bălănuță merită investigații mai atente deoarece păstrează o decorație arhitecturală de secolul XVIII, lucru destul de rar la Focșani.

4. Descrierea oportunităților

Zona este deja considerată centrală și este una dintre puținele părți ale centrului vechi care își păstrează prestigiul. O parte dintre clădiri găzduiesc sedii de bănci, partide, locuri de întâlnire importante ale orașului, etc.. Instituirea unui regim mai strict de supraveghere a reparațiilor la clădirile existente ar permite recuperarea completă și utilizarea de calitate a imobilelor.

Există de asemenea proprietăți mari care pot permite realizarea de trasee pietonale de traversare a zonei, astfel încât să se poată introduce mai multă animație și mai multe activități legate de parc. Scopul final ar fi constituirea unei trame verzi cu recuperarea memorială a canalului de graniță.

Existența unor zone de domeniu public utilizate prost sau neutilizate permite crearea de spații publice – scuaruri, grădini - suplimentare care să crească prestația și calitatea construită a zonei. Bulevardul Gării a suferit el însuși o serie de modificări față de situația 1908 prin care și-a pierdut cele trei piațete (transformate în sensuri giratorii), inserții de clădiri complet inadecvate contextului, desființarea gardurilor care reprezentau element de continuitate, etc..

6. Propuneri de intervenție

Se propune deschiderea parcului Bălcescu ca element de coagulare a cartierelor înconjurătoare ; se va folosi legătura cu ansamblul bisericii armenesti pentru a putea fi accesat mai ușor dinspre Bulevardul Gării. Se va urmări și refacerea traseului canalului care lonja parcul și străbătea parcela bisericii.

Se propune deschiderea ca muzeu în aer liber a cimitirului evreiesc; legătura cu Parcul Bălcescu poate fi făcută foarte ușor și astfel poate fi creată baza unei rețele de spații peisagere a cărui centru să se situeze în această zonă.


Se propune conectarea cartierului – prin intermediul unui scuar mare – al catedralei, cu zona de est a orașului și cu zona comercială.

Se propune deschiderea traseului canalului de graniță și a canalului bisericii armenesti, acolo unde este posibil, ca țesut verde, pietonal al cartierului.

Se propune, de asemenea, refacerea, acolo unde ele existau, a împrejurimilor și astfel a aliniamentului la strada Republicii și Bulevardului Gării.

Se propune refacerea insulelor unde inserțiile de clădiri din perioada comunistă au distrus unitatea structurilor urbane.

Se definesc trasee pietonale care să facă mai ușor accesibil parcul Bălcescu pentru zone mai îndepărtate ale orașului și participarea acestuia la trama verde.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		46 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune deschiderea parcelelor mari și adânci, acestea fiind, în cea mai mare parte, parcelele cu spatele către fostele canale. Se propune refacerea aliniamentelor în insulele destructurate.

8. Propuneri de aliniamente

Aliniamentele se pot modifica în zonele unde există probleme de interconectare a străzilor astfel încât să dispară fundăturile.

9. Propuneri de alinieri

Se păstrează alinierea existente iar pentru loturile neconstruite se vor utiliza alinierea existente pe stradă.

10. Propuneri de clădiri/spatii publice sau reprezentative

Nu se propun clădiri sau funcțiuni publice suplimentare.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public (pot renunța la împrejurire) doar dacă sunt publice și/sau de utilitate publică fiind utilizate cu acest scop.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale sau servicii (alimentație publică, cazare, cosmetică, timp liber), fără schimbarea conformației volumetrică interioare sau exterioare a clădirilor existente. Adiacent sunt admise funcțiuni de comerț de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 20% din suprafața construită pe fiecare lot.

Spatiile construite către stradă vor putea primi funcțiunile de servicii de proximitate – comerț de tip mini market, farmacii, birouri de consultanță, etc. fără modificarea acceselor în clădiri pentru aceasta. Accesul se va face în clădiri în funcție de accesul existent – din curte sau din exterior..

Funcțiuni admise cu condiționări:

-funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrație, birouri cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului

(4) funcțiunile admise vor constitui excepții și nu vor depăși ca proporție totală 20% din destinația imobilelor din zonă

(5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice. Nu se admit spatii de parcare înșiruite pe aliniamentul străzii și desființarea împrejurimilor pe mai mult de 4m din deschiderea lotului

(7) orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

-activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată

-activități care nu creează plusvaloare pentru cartier de tipul service auto, spălătorii auto, garaje, parcări publice pe lot, etc..

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general

-construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții

-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice

-depozitari de materiale refofosibile

-platforme de precolectare a deșeurilor urbane

-lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

-parcelar divers pe toate străzile ce compun zona

-se menține parcelarul din zona protejată

-se păstrează accesele pe lot și curțile de acces

-nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		47 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

generat servituți; pentru acestea se poate propune comasarea

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m alinierea propusă este de 0-3m

- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.

- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent

- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

Alinierea laterala și posterioara:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt

- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20m și la o distanță de 5m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20m.

- pentru parcelele situate pe zonele de protecție sau între două clădiri situate pe lista de propuneri de protecție din prezentul studiu se admite ca excepție realizarea unor clădiri izolate pe parcelă în cazul în care nu există calcane dinspre vecinătăți cu condiția păstrării unei distanțe de minim 4m față de limitele laterale.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte

- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă

- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă

- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea frididelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor

- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:


- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		48
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 9m (D+P+M, P + Me + 1 sau P+1)
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, înălțimea clădirilor existente învecinate pe zona de protecție a cărora se află situate ; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent.

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite
- procentul actual pentru parcelele construite

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 1 pentru parcelele neconstruite
- maxim admis: existent – pentru parcelele construite

-c. zone non-edificandi

- curțile de acces in imobile
- zonele ce urmează a fi definite ca spații publice în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai in condițiile legii
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Pentru aceasta Primăria va iniția realizarea unui caiet de bune practici care să stabilească tipologiile construcțiilor acceptate, proporțiile plin-gol ale fațadelor, alte elemente de concordanță între clădirile valoroase și cele noi, inclusiv palete de culori și materialele acceptate
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice de soclu sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor
- se introduc noi trasee de străzi pentru eliminarea fundăturilor

b. profil transversal

- noile străzi create vor primi un profil adecvat circulației auto

c. echipare si amenajare

- nu exista condiționării stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public si a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor si condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantatie

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor

15. Condiții de avizare


- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face in condițiile respectării prezentului regulament in toata zona protejata.**

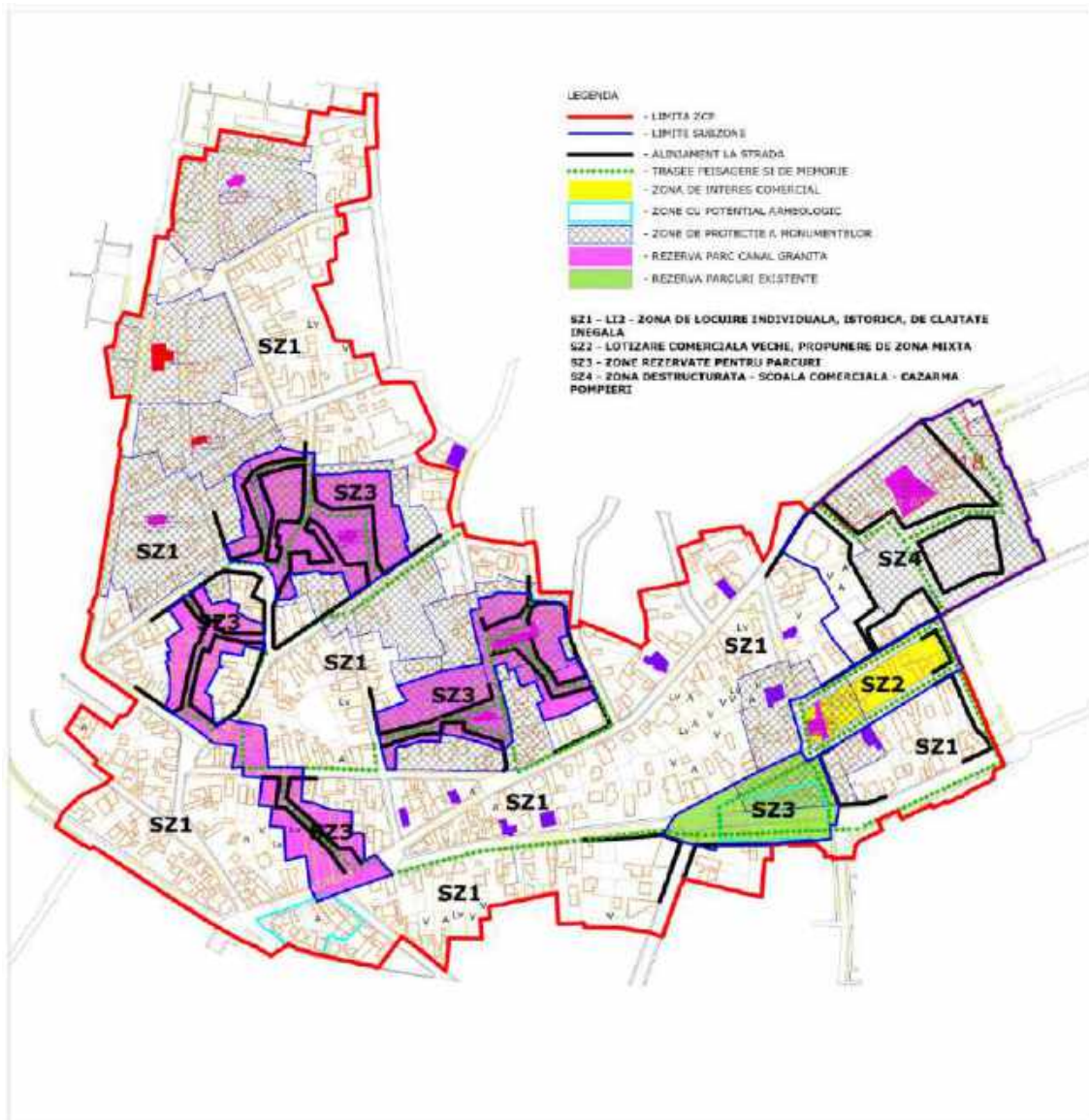
Pentru intervenții la monumentele clasate in L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate in zona de protecție a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zona Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse in acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		49 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Zona Construita Protejata 4 – Bariera Cotesti



2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică zona este delimitată de strada Războieni, separația cu latura sudică a cartierului Longinescu. Orașul a continuat în zona gării dar intervenția căii ferate și apoi a cartierului de blocuri a desființat mahalalele respective.

Pe latura estică delimitarea s-a făcut, pe de-o parte față de zona mult mai bine construită a bulevardului Gării iar pe de alta parte față de cartierul de blocuri dezvoltat între Piața Unirii și Cazarma pompierilor.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut tot în funcție de fondul construit din zona Bulevardului Gării.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe spatele de lot sau pe aliniamentul străzii Principatele Unite.

3. Descrierea fondului construit

Clădirile din perimetrul delimitat au funcțiune preponderent rezidențială. Există un număr mare de clădiri de patrimoniu dintre care foarte multe listate. Clădirile de patrimoniu sunt în primul rând biserici.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București			<p>50 RLU ver.14 2022/04</p>
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se regăsesc în fondul construit valoros și case de negustori din perioada 1850, clădiri culte din perioada 1900 – 1930, atelierul meșteșugăresc, cârciumi și dughene de intersecție, etc..

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele clădiri să fie parazitare de extensii și să își piardă treptat și unitatea de stil.

4. Descrierea oportunităților

Zona este recunoscută deja ca un cartier acceptabil de locuit și ar putea să evolueze și să se stabilizeze în acest fel dacă ar primi dotări urbane de calitate – pavimente, iluminat, plantații.

6. Propuneri de intervenție

Se va propune o finalitate pentru strada Argeș. Această intervenție va fi probabil legată de transformarea sa în stradă pietonală și atragerea unor funcțiuni de servicii și comerț în vecinătate. Întregul spațiu cuprins între străzile Dornișoarei, Argeș și Principatele Unite va fi tratat unitar și se va propune transformarea sa în zonă pietonală.

Se va interveni pentru clarificarea statutului fostei piețe transformată în Cazarma de Pompieri. Aceasta va însemna refacerea străpungerilor de la începutul secolului XIX, clarificarea statutului arheologic al pieței, retrasarea aliniamentelor.

Se vor face intervenții în zona bisericilor parohiale și a atelierului de tăbăcărie pentru a le transforma în centre pentru trasee pietonale locale. Acestea se desfășoară tot pe linia canalelor și permit utilizarea unor spații destructurate pentru a face să conlucreze bucăți disparate de cartiere.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune protejarea parcelarului și realizarea de PUZ-uri în cazul în care se dorește utilizarea terenurilor agricole pentru destinații publice. Zona poate reprezenta un plămân verde pentru cartierele dense de blocuri din jur.

Un caz special îl constituie parcela industrială dintre strada Ghiocelilor și Cărăbuș. Situată în apropierea unui canal parcela a fost dezvoltată prin închiderea unei străzi existente la 1908. Spațiul parcelei respective permite deschiderea unei piațete locale cu reconversia parcelei industriale și poate crea un pol de interes și activități la nivelul orașului istoric.

8. Propuneri de aliniamente

În cazul în care problema traficului o impune se poate renunța la aliniamentul actual și se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a clădirilor, marea majoritate a împrejurimilor fiind improvizate. Astfel, în afară de o nouă fațadă a străzii, mult mai urbană, se pot obține locuri de parcare adecvate care să nu stânjenească traficul auto.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

10. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este de dorit defocalizarea în zonă a unor instituții reprezentative care să recalifice și funcțional cartierul.

Se va avea în vedere recalificarea clădirii școlii comerciale, părăsită de câteva decenii. Aceasta ar putea fi în legătură cu piațeta recreată în jurul cazarmii de pompieri.

O recalificare funcțională asemănătoare poate primi și atelierul de tăbăcărie Tăchiță Nistor care rămâne o clădire reper în cadrul cartierului.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpungeri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafața construită pe fiecare lot în zona desemnată ca atare între străzile pietoniere Argeș și Dornișoarei. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – servicii auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros

Funcțiuni admise cu condiționări:


- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului

(4) funcțiunile de servicii, administrativ sunt complementare funcțiunilor admise principale

(5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		51
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice. Sunt interzise parcarile perpendiculare pe axul străzii în lungul aliniamentului, prin desființarea împrejuririlor. Orice întrerupere a împrejuririi nu va depăși 4m din deschiderea lotului, necesari pentru accesul pe lot.

(7) orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitări de materiale refofosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejuririlor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată
- se păstrează accesul pe lot și curțile de acces
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din aceasta cauza au generat servituți;
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m alinierea propusă este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

Alinierea laterala și posterioara:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20m și la o distanță de 5m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m

Circulații și accese:

- se mențin accesul principale pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		52
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 7m (P+1 sau P+M)
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la minim 1,5m față de planul vertical al fațadei

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8

c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

c. echipare și amenajare


- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor

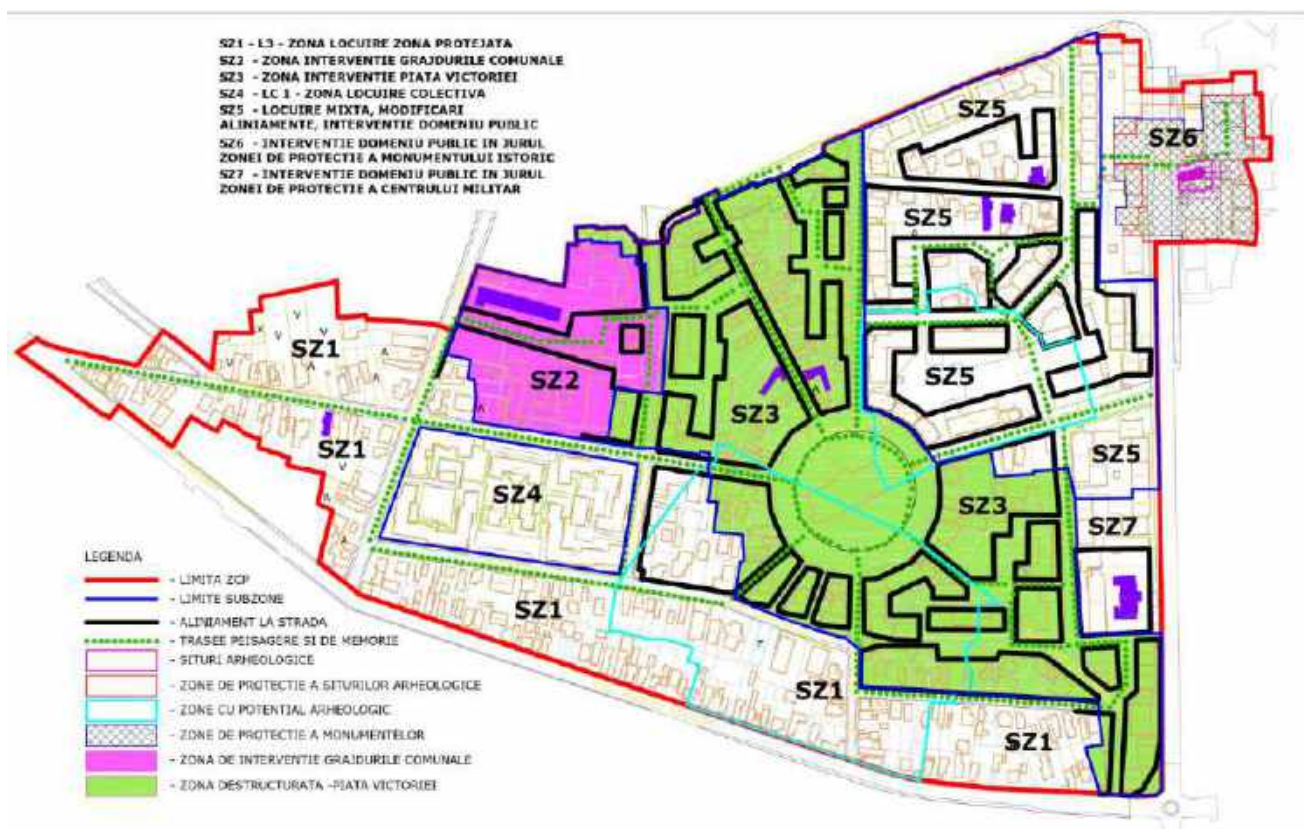
15. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		53
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcate distinct în anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National
- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Zona Construita protejata 5 – Piata Victoriei



2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică delimitarea se face la strada Principatele Unite cu excepțiile referitoare la zonele de interes arheologic legate de cele două biserici de pe axul străzii Cotești.

Pe latura estică zona este limitată de blocurile de la Calea București cu excepția includerii în aria de interes a zonei de protecție a bisericii Sf. Împărați.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe alinierea străzii Principatele Unite.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe bariera străzii Anghel Saligny cu excepția unor loturi care țin de dezvoltarea acestei artere.

3. Descrierea fondului construit

Clădirile din zonă sunt de condiție modestă și nu constituie, cu câteva excepții, valori evidente. Sunt însă clădiri și zone de interes arheologic foarte importante care pot fi valorificate. Aici menționăm unele dintre clădirile de locuit și de birouri din perioada comunistă, grajdurile comunale, cele două zone de interes arheologic care fac referire la o cutre domnească (?) dispărută, Centrul Militar (construit pe locul fostei pușcării), biserica Sfinții Împărați.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București			54 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

4. Descrierea oportunităților

Oportunitățile se referă la capacitatea structurii stradale de a fi repusă în valoare, de a primi obiecte de valoare și a fi mobilată corect.

6. Propuneri de intervenție

Intervenția principală constă în refacerea tramei stradale în sensul dat de proiectul inițial;

- se propune găsirea unei formule pentru redeschiderea străzii Timotei Cipariu 2 către strada Principatele Unite chiar și cu un singur sens
- se propune găsirea unei forme pentru strada Căpitan Stoenescu și a tuturor aleilor din vecinătate
- se desface lotul întreprinderii locale de salubritate și se creează o axă care să pună în valoare grajdurile restaurate.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se vor permite activități de consolidare/unificare a parcelarului după ce – prin cercetare de teren și de arhivă se vor fi lămurit incertitudinile legate de ruinele bisericii, a curții fortificate și a altor structuri menționate înainte de 1855. Se va urmări crearea unui parcelar apt pentru a suporta construcții pe măsura structurii de străzi – clădiri care să mobilizeze străzile trasate de proiectul Știrbei.

8. Propuneri de aliniamente

Se propune continuarea aliniamentelor date de clădirile de mari dimensiuni din perioada comunistă. Aliniamentele vor urmări străzile existente sau vor recrea insule acolo unde acestea trebuie separate.

9. Propuneri de alinieri

Se propune refacerea aliniierilor la Piața Victoriei și marile străzi care compun planul Știrbei.

10. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale se poate folosi Piața Victoriei ca zonă de construcție cu condiția ca aceasta să aibă destinație publică și să permită în viitor revenirea la piață publică. Cele doua loturi foarte mari din vecinătate – Electrica și CUP Salubritate pot primi, de asemenea, funcțiuni publice suplimentare.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propune crearea către stradă a unor fronturi continue și utilizarea spatelui de parcele ca grădini private și accese secundare.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale de tipul locuire colectivă și mix de funcțiuni cu caracter central (birouri, comerț, servicii). Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros, logistică sau industriale.

Spațiile construite cu acces pietonal direct la stradă vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și activități terțiare.

Funcțiuni admise cu condiționări:


- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, terțiare cu următoarele condiții:

- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului pentru clădirile desemnate ca fiind protejate
- (4) funcțiunile de servicii, birouri sunt complementare funcțiunilor admise principale pentru clădirile desemnate ca fiind protejate
- (5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul incintei sa nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice

(7) orice eventualele modificări funcționale să fie făcute in urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		55
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor interzice parcurile pe aliniament prin desființarea împrejmuirilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată sau se comasează, cu păstrarea formei parcelelor rezultate (fără corecții)
- se păstrează accesul pe lot și curțile de acces
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

- clădirile vor fi alinate la aliniament sau, acolo unde aliniamentul este avansat față de clădirile alăturate, la linia de aliniere a clădirilor învecinate ; prin PUZ zonal se va stabili alinierea pe fiecare stradă în parte

Alinierea laterală și posterioară:

- Alinierea laterală și posterioară se va face urmărind crearea unor spații libere cât mai puțin fragmentată- calcan pe calcan și gard liber pe gard liber.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela

- Clădirile principale vor fi alinate la stradă ;
- Clădirile secundare sau din planul doi vor fi perpendiculare sau paralele pe cele din primul plan
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se cu cele existente

Circulații și accese:

- se mențin accesul principal pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care există sau se propun parcuri comune pentru mai multe parcele acestea vor respecta regulamentul general de urbanism al municipiului.

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:


- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 14m (D+P+3 sau D+P+2+M)
- local, acolo unde cornișele sunt apropiate ca înălțime se vor stabili zone de racord între cornișele învecinate
- clădirile care urmează a se învecina cu cele existente, desemnate ca fiind protejate, nu pot depăși înălțimea maximă a acestora cu mai mult de 4m
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		56
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 60%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,4

c. zone non-edificandi

- curțile de acces in imobile

- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spatii cu destinație publica în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai in condițiile legii

- prin restaurarea clădirilor existente desemnate ca fiind protejate (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura inițială a fațadelor

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente

- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice de soclu sau suprafețe metalice strălucitoare, etc.), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

14 . Spatii publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

c. echipare si amenajare

- nu exista condiționări stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente

- se vor face plantații de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral străzilor si trotuarelor

15. Condiții de avizare


- in vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.**

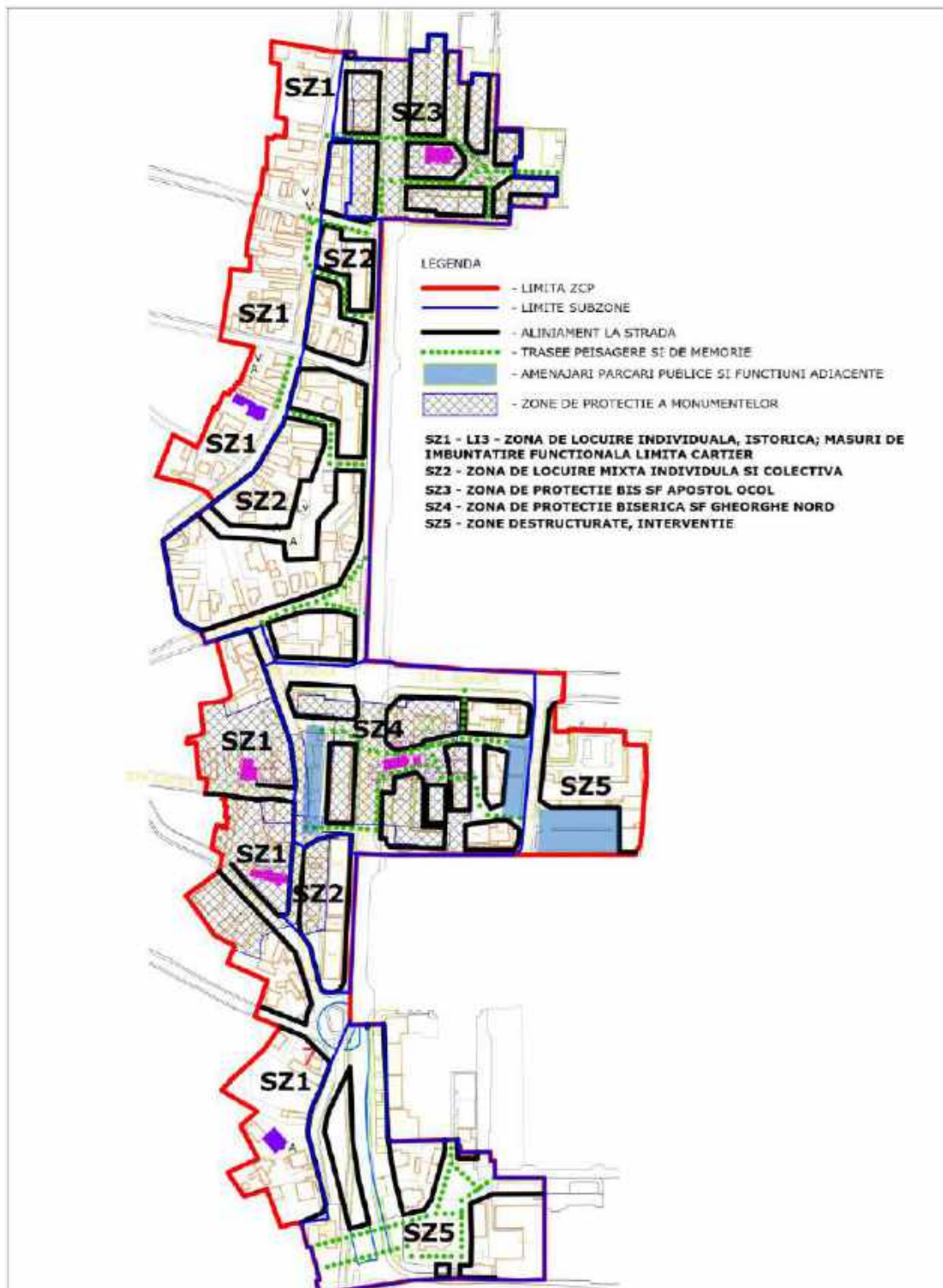
Pentru intervenții la monumentele clasate in L.M.I., construcțiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate in zona de protecție a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții in spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		57
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Zona Construita Protejata 6 – Bdul Independentei



2. Delimitarea zonei

Zona este delimitată la est de fronturile de blocuri dinspre Bulevardul Independenței cu excepția a trei puncte unde a fost unificată cu zonele de protecție a bisericilor Sf. Apostoli, Sf. Gheorghe – Nord și aria de interes a Catedralei. Alipirea celor două zone de protecție la ZCP 5 permite legarea acestor prime două biserici de țesutul urban în care se încadrau inițial și accesul acestui țesut la frontul bulevardului principal. De asemenea, pentru Catedrală, se propune crearea spațiului urban necesar pentru a o transforma într-un monument al orașului (considerăm că în lipsa unui platou și a unei promenade/piețe în care să poată exista clădirea Catedralei rămîne o construcție pe un lot la marginea unui sens giratoriu).

3. Descrierea fondului construit

Cu câteva excepții notabile – casa Sclavone și casa de pe strada Greva de la Grivița nu există case monument istoric în zonă. Dintre cele două propuse pentru protecție însă, cea de pe strada Leopoldina Bălănuță este cu totul remarcabilă, fiind vorba despre o casa amplă – probabil de început de secol XIX.

4. Descrierea oportunităților

Zona permite, prin intervențiile neterminate din perioada comunistă, cu un minim de efort separații nete – acolo unde este cazul – între insulele parcelate și frontul de blocuri.

Apariția unor noi străzi și, prin urmare, a unor noi fronturi va produce o modificare de vizibilitate a zonei.

Fiind vorba despre o zonă prin care se gestionează circulația Est-Vest a orașului, gestiunea optimă a spațiului, în mod special a interstițiilor dintre țesutul istoric și cel comunist va crea utilizări multiple și valoare urbană implicită.

6. Propuneri de intervenție

Intervențiile conduc, în primul rând la separarea insulelor de locuire colectivă de restul țesutului. Noile aliniamente propuse au fost create în detrimentul parcelarului dat fiind că blocurile de locuințe colective nu permit flexibilitate. Spațiile publice nou create permit organizarea unor parcuri publice, a circulațiilor pietonale, a unor circulații auto mai bine organizate.

În al doilea rând se propune rezolvarea unor fundături precum rămășița din strada Leopoldina Bălănuță unde nu s-a terminat frontul de blocuri (considerăm acest caz exemplar căci constituie o oportunitate pentru piața Catedralei și pentru legătura care se poate recrea între Bulevardul Gării – strada Republicii și piața Moldovei. Asemănător se propune redesenarea intersecției bulevardului cu strada Cernei și rezolvarea fundăturii în care se închide strada Dogăriei.

Se propune realizarea unei esplanade pentru Catedrala, prin separarea insulei paralele cu bulevardul Independenței de cea paralelă cu Bulevardul Republicii.

7. Propuneri de modificare parcelar

Refacerea insulelor presupune câteva modificări de parcelar însă sunt aspecte punctuale care nu afectează integralitatea insulelor.

8. Propuneri de aliniamente

Se vor reface aliniamentele pe insulele destructurate urmărindu-se despărțirea parcelarului de frontul de blocuri și, acolo unde nu este posibil, alinierea parcelarului cu fațadele blocurilor.

9. Propuneri de alinieri

Pentru loturile cu deschidere sub 15 m se propune alinierea la 0m de limita terenului.

Pentru terenurile cu deschiderea de peste 15 m se admite alinierea între 3-10m de aliniament.

10. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

Nu este cazul, nu există spații care să permită amplasarea unor obiective sociale. Spațiile libere trebuie folosite pentru amplasarea unor parcuri publice necesare pieței Moldovei.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelarele pot fi deschise accesului public doar dacă sunt publice și de utilitate publică, fiind utilizate cu acest scop.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente. Adiacent sunt admise funcțiuni de servicii de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafața construită pe fiecare lot.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		59 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Spatiile construite către stradă vor putea primi funcțiunile de servicii de proximitate – comerț de tip mini market, farmacii, birouri de consultanță, cabinete, saloane cosmetice, etc. fără modificarea acceselor în clădiri pentru aceasta. Accesul se va face în clădiri în funcție de accesul existent – din curte sau din exterior..

Funcțiuni admise cu condiționări:

-funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului, nu se admit construcții cu caracter temporar atașate construcțiilor existente

(4) funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiunilor admise principale

(5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare

(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice

(7) orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

-activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

-construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală

-depozitare en-gros

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții

-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice

-depozitari de materiale refofosibile

-platforme de precolectare a deșeurilor urbane

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

-Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejmuirilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot.

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

-parcelar cu front restrâns la strada și dezvoltare în adâncime pe strada Bujor

-parcelar divers în zona străzii Leopoldina Bălănuță

-se menține parcelarul din zona protejată

-se păstrează accesele pe lot și curțile de acces

-nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți; pentru acestea se poate propune comasarea

-orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-Pe strada Bujor alinierea clădirilor se va face la aceeași distanță cu cel puțin una dintre clădirile învecinate

-schimbarea alinierii principale este posibilă numai local și pe mai puțin de jumătate din deschiderea fațadei

-pe celelalte străzi se propune aliniere la stradă cu curți de acces laterale, majoritatea sunt orientate spre sud cu calcane întoarse spre nord, accesul în imobil se face în majoritatea cazurilor din curte pentru cladirile de locuit și din strada pentru cladirile comerciale

-la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 3-5m.

Alinierea laterala si posterioara:

-Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt

-aliniera pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20m și la o distanță de 5m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

-clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte

-distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		60 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă

- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 9m (P+2 sau P+1+M) pentru clădirile de pe strada Bujor, Mureșului
- maximum 7m pentru clădirile de pe celelalte străzi (P+M sau P+1)
- înălțimea la cornișă a clădirilor învecinate pe strada Leopoldina Bălănuță
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- nu se permit nivele retrase, suplimentare peste înălțimea admisă.

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite
- maxim admis: 60% pentru parcelele pe care se dispun servicii și comerț complementar
- maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite
- maxim admis: 1,2 pentru parcelele pe care se dispun suplimentar servicii și comerț
- CUT actual sau maxim 1 pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
 - arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
 - se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		61 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Alte servituți

-trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor
- se creează trasee noi și se continuă cele înfundate

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor

15. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje și machete

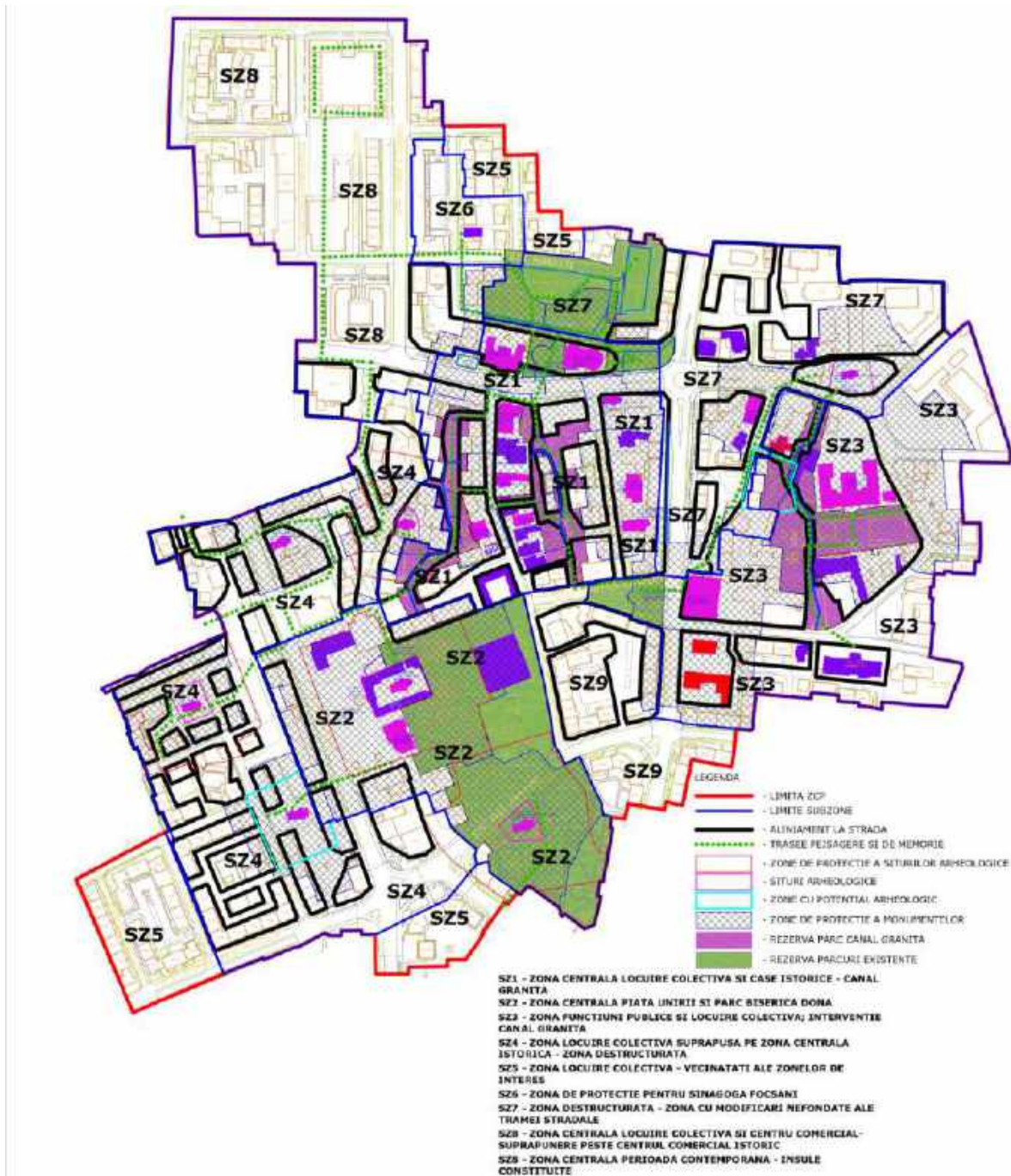
- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcate distinct în anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		62 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Zona Construita Protejata 7 – Zona Centrala



2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la vest de

- ≡ Bulevardul Independenței
- ≡ Insulele care definesc intersecția dintre Bulevardul Independenței și Republicii
- ≡ Cartierele istorice din orașul sudic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Delimitarea la est se face pe spatele de lot al parcelelor alinate la strada Cezar Bolliac

Delimitarea la Nord se face pe aliniamentul străzii Maior Șonțu, pe insulele învecinate la nord cu strada Mărăști și pe aliniamentul străzii Greva de la Grivița

Delimitarea sudică se face pe aliniamentul străzii Unirea Principatelor- Gh. Pastia, incluzând și parcul din jurul bisericii Donie.

3. Descrierea fondului construit

Clădirile de patrimoniu din zona centrală sunt de cea mai mare valoare. Amenajările și monumentele centrale, de asemenea, au rezonanță la scară națională.

Fondul construit nou este mediocru și necesită lucrări de întreținere importante motivate în primul rând de poziția centrală a clădirilor. Calitatea mediocră a finisajelor acestor clădiri descalifică întreaga zonă.

Clădirile neincluse în această enumerare sunt foarte puține și par singurele elemente de fond construit modificabile radical. Terenurile disponibile pentru construcții noi, la rândul lor, sunt extrem de puține.

4. Descrierea oportunităților

Oportunitatea principală se referă la centralitatea Pieței Unirii și succesul proiectului său. Aceasta permite extinderea proiectului inițial prin cuprinderea celorlalte zone ale centrului orașului.

6. Propuneri de intervenție

Extinderea sau crearea de trasee pietonale care să relege Piața Unirii de cartierele adiacente este cea mai importantă intervenție de realizat. Astfel vor putea fi legate la zona centrală clădirile monument, dispartate, rămase în mijlocul unor cvartale de blocuri.

Prin extensie, îmbunătățirea legăturii dintre Bulevardul Republicii și Cantemir prin înmulțirea traseelor pietonale și carosabile asemănătoare străzilor Kogălniceanu și Bărnăuțiu va genera o extensie a centralității. Aici trebuie remarcat că structura inițială a acestei zone este dată de meandrele canalului de graniță și de mahalalele pe care acestea le-au generat. Prin urmare recurgerea la arheologie urbană este un avantaj pe care spațiul respectiv îl are.

Asanarea zonelor de curți de serviciu ale blocurilor și găsirea unui traseu de penetrare a străzii Cotești – Renașterea către Bulevardul Unirii sunt intervenții de realizat.

7. Propuneri de modificare parcelar

Trebuie creat un parcelar al imobilelor de locuit dintre Consiliul Județean și strada Republicii. Trebuie separate insulele de imobile de locuit de cele de clădiri individuale pe toată aria cuprinsă între B-dul Republicii, Cezar Bolliac și Cantemir.

Trebuie create breșe în paravanul de blocuri care mărginește Piața Unirii către vest.

În diverse cazuri se va reveni la trama urbana anterioară sau se vor face separații între diverse zone istorice prin inserția unor circulații publice noi (se va refăce intersecția Teatrului cu legătura cu strada N. Iorga. Se va continua penetrarea străzii Republicii până la strada Moldova cu realizarea unei insule independente pentru biserica și incinta Stamatinești, etc..

8. Propuneri de aliniamente

Se propun aliniamente clare pentru curțile de serviciu ale blocurilor, separarea netă a insulelor și eliminarea tuturor fundăturilor.

Aliniamente de trasee carosabile și pietonale vor urmări formele vechilor canale acestea coincizând cu spatele de lot în mare parte din cazuri.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi

10. Propuneri de clădiri/spatii publice sau reprezentative

Nu există spații pentru clădiri noi decât pe parcelele spitalului sau a câtorva unități de învățământ și acestea se vor păstra pentru dezvoltarea respectivelor activități.

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele clădirilor monumentelor istorice vor putea fi de utilitate publică și deschise publicului după un program stabilit.

12. Funcțiuni admise

Se mențin funcțiunile existente

Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		64 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
(4) funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiunilor admise principale
(5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare
(6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice
(7) orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitări de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată
- se păstrează accesul pe lot și curțile de acces
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din aceasta cauza au generat servituți;
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m alinierea propusă este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

Alinierea laterala și posterioara:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20m și la o distanță de 5m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m

Circulații și accese:

- se mențin accesul principal pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		65
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- pentru situațiile existente, în care nu există posibilitatea parcurii autovehiculelor în interiorul lotului, Primăria va amenaja parcări pe domeniul public cu utilizare alternativă (noapte/zi), pentru riverani și public.

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea fridurilor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- nu există limitare de înălțime pentru ZCP zona centrală. Orice intervenție în zona centrală care depășește înălțimea celei mai puțin înalte dintre vecinătăți va trebui să demonstreze prin studiu de inserție/ PUZ, consultare publică, valoarea publică pe care o constituie și, de asemenea, că nu constituie sursă de disconfort pentru vecinătăți
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 4m înălțimea clădirilor protejate (monumente istorice sau propuse pentru protecție) învecinate ;
- în cazul clădirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 60% pentru parcelele neconstruite
- maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 4 pentru parcelele neconstruite. Se va face demonstrația că activitățile astfel constituite nu vor constitui motiv de modificare/blocare a circulațiilor pietonală și auto în zona centrală
- CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
 - arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
 - se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituiți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		66 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface pofilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

c. echipare și amenajare

- nu exista condiționări stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
 - se vor face plantații de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral străzilor si trotuarelor

15. Condiții de avizare

- in vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

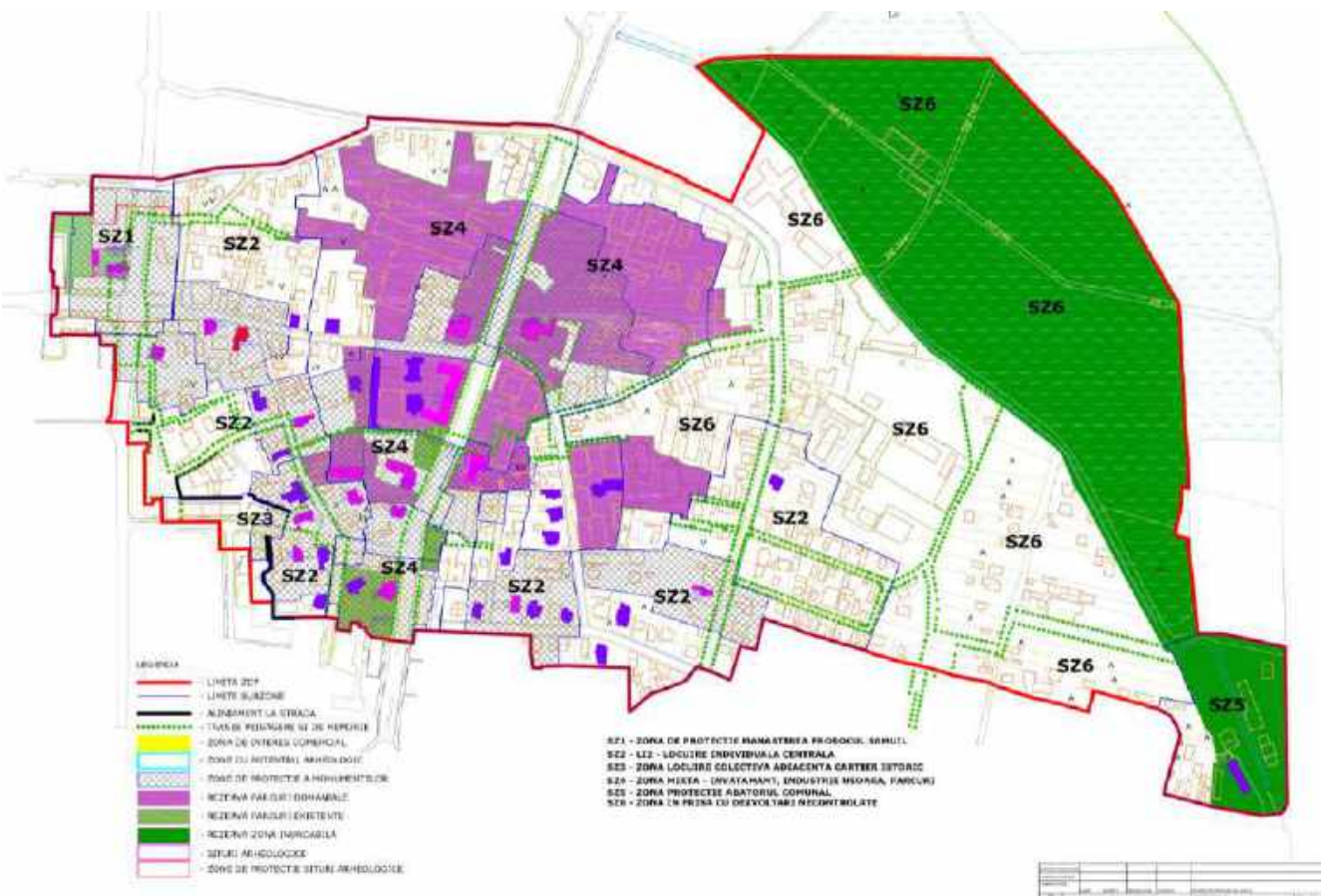
- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.**

Pentru intervenții la monumentele clasate in L.M.I., construcțiile aflate in procedura de clasare pentru a fi incluse in L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate in zona de protecție a monumentelor marcata distinct in anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar in cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Zona Construita Protejata 8 – Marile Domenii



2. Delimitarea zonei

Pe latura Nordică delimitarea se face pe aliniamentul străzilor Caraiman, Eminescu și Comisia Centrală, aceasta din urmă fiind limita fizică a orașului istoric dens construit înainte de 1850.

Pe latura estică limita ZCP este zona inundabilă a Cacainei de est, exceptând zonele amenajabile către ocolitoarea Focșanilor.

Pe latura sudică delimitarea se face la spatele de lot de pe strada Măgura, pe aliniamentul străzii Maior Șonțu și incluzând loturile atașate străzii Duiliu Zamfirescu.

Pe latura vestică delimitarea se face pe aliniamentul Străzii Mari a Unirii dar cu includerea zonei de protecție a mănăstirii Profetul Samuil.

3. Descrierea fondului construit

Clădirile situate pe strada Cuza Vodă sunt diverse. Există clădiri monument istoric de mare valoare, adevărate palate, există clădiri de învățământ cu prestigiu inclusiv arhitectural aflate pe lista monumentelor istorice, există clădiri de locuințe colective de calitate mediocră și la limita ZCP există clădirea industrială a INCOM.

Pe strada Comisia Centrală se afla câteva conace remarcabile dar care, datorita proprietății multiple au devenit greu recunosibile.

Pe strada Ana Ipătescu, de asemenea, există câteva conace – din păcate în cea mai mare parte părăsite – inclusiv casa directorului din liceul Cuza Vodă, fosta vilă a domeniului cf. planului 1828.

Totalitatea clădirilor monument istoric, cu excepția bisericilor Prorocul Samuil și Sf, Nicolae Stroe se referă la clădiri nobile de locuit sau la clădiri de învățământ.

Clădirile industriale precum INCOM sunt clădiri industriale de calitate. În perimetrul zonei există însă și clădiri industriale de oportunitate precum cele de pe malul Cacainei.

4. Descrierea oportunităților

Din punct de vedere al intervenției de salvagardare și refacere a țesutului istoric prezența unor mari spații interstițiale și lipsa unor intervenții definitive pentru refacerea parcelarului constituie o șansă.

În aceeași măsură, scăderea importanței polului industrial din zonă permite regenerarea importanței zonei ca pol de învățământ.

Zona inundabilă a Cacainei transformă și zona de depozite și ateliere dinspre Cacaina într-o potențială zonă de dezvoltare interesantă.

6. Propuneri de intervenție

Se propune crearea unor parcele de utilizare complexă – hub-uri industrie învățământ, parc în marile parcele industriale și învățământ.

Se propune crearea unei trame verzi care să lege parcul Cacainei de centrul orașului și diversele scuaruri între ele (o astfel de oportunitate este și transformarea fundăturii Sihleanu într-un traseu verde care să amintească de fostul canal de mori.

7. Propuneri de modificare parcelar

Modificarea parcelelor unităților de învățământ și industriale este necesară pentru funcționarea cât mai bună a activităților outdoor, pentru restaurarea plantațiilor importante, pentru utilizarea cât mai bună a clădirilor monument istoric abandonate.

Se propune intervenția prin deschiderea și fragmentarea spațiilor industriale și de depozite/ateliere.

8. Propuneri de aliniamente


Se păstrează aliniamentul pe strada Mr. Sava. Se reface aliniamentul pe strada Duiliu Zamfirescu pentru continuitatea profilului străzii.. Se va reface aliniamentului pe strada Cuza Vodă în planul împrejuririlor existente valoroase.

9. Propuneri de alinieri

Se va realiza o aliniere nouă pentru frontul nordic al străzii Duiliu Zamfirescu. Se va studia printr-un PUZ posibilitatea unei alinieri care să determine crearea unei piațete la intersecția dintre străzile Cuza Vodă și Duiliu Zamfirescu.

10. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În măsura în care este posibil se vor amplasa clădiri reprezentative pe strada Cuza Vodă, care să completeze funcțiunile de învățământ existente. Clădirile vor fi unicate și se vor subordona ca stil arhitectural clădirilor existente, monument istoric. Spațiile parcurilor pot primi clădiri unicate, pavilionare/izolate, atât ca funcțiuni cât și ca formă și expresie arhitecturală în sensul participării la crearea Hub-urilor învățământ, industrie, cultură.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		68
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

11. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public în cazul în care se propun funcțiuni publice noi. Accesul pe aceste parcele va fi deschis publicului pe perioadele de funcționare a activității principale și se va urmări realizarea de trasee pietonale de traversare cu asigurarea securității publice (camere de supraveghere, pază, puncte de control, etc.).

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni de învățământ, industrie și tehnologie de vârf și culturale, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente determinate prin acest studiu ca fiind protejate. Adiacent sunt admise funcțiuni de servicii, cu un procent de utilizare de maxim 15% din suprafața construită pe fiecare lot. Pe loturile care au funcțiune rezidențială aceasta se va păstra. Pentru loturile fără funcțiune aceasta va fi obligatoriu funcțiune de învățământ sau servicii auxiliare acestora. Dezvoltările de locuințe se vor limita la asigurarea unor spații de locuit – locuințe de serviciu pentru personalul participant la celelalte activități sau prin PUZ zonă protejată care să demonstreze beneficiul pentru zonă.

Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:
- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului
- (4) funcțiunile de servicii, administrativ sunt complementare funcțiunilor admise principale
- (5) să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice
- (7) orice eventualele modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejuririlor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

- parcele de mari dimensiuni pe strada Cuza Vodă
- parcelar divers pe străzile Duiliu Zamfirescu, Comisia Centrală
- parcelar cu front restrâns, dezvoltat în adâncime pentru strada Mr. Sava

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- se păstrează alinierea existente ; cladirile noi vor păstra alinierea față de una din vecinătăți acolo unde ele exista
- se vor defini alinieri noi acolo unde ele nu există prin studii de desfășurată stradală

Alinierea laterala si posterioara:

- cladirile de pe strada Cuza Voda au corpul principal pe centrul lotului (pavilionare) și doar clădiri anexe cu calcanul situat pe una dintre laturile lotului ; această dispunere pe lot se va păstra în cazul unor clădiri noi pe această stradă
- clădirile de pe străzile Duiliu Zamfirescu și Mr. Sava sunt dispuse traditional, in adancime, cu calcan in marea majoritate pe latura nordica
- clădirile noi se vor amplasa cu PUD/PUZ pentru toată parcela și vecinătăți stabilindu-se doar că spațiile interstițiale pentru clădirile noi nu pot avea o dimensiune sub 12m

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- pentru clădirile dispuse pe parcele care au suprafețe sub 1000mp se va respecta sistemul de amplasare propus și pe celelalte ZCP

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		69
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcellarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m
- pentru clădirile situate pe parcele de peste 1000mp se propun clădiri pavilionare sau completări cu rol funcțional la clădirile existente (completările nu vor depăși ca suprafață 25% din suprafața construită desfășurată. Toate intervențiile vor fi justificate prin PUZ care cuprinde cartarea plantațiilor și punerea lor în valoare, proiect de peisagistică, proiect de amenajare a circulației inclusiv publică

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 7m (P+1 sau P+M) pe străzile Mr. Sava și Duiliu Zamfirescu, Comisia centrală, Măgura
- maximum 12m (D+P+2 sau D+P+1+M) pentru clădirile de pe str. Cuza Vodă
- înălțimea noilor construcții nu va depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate ; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m fata de planul vertical al fațadei, în acest caz volumetria clădirii va fi cu acoperiș terasă/ plat

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 30% pentru parcelele cu destinație rezidențială sau servicii
- maxim admis: 45% pentru destinația învățământ sau auxiliare
- se menține POT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,9 pentru parcelele cu destinație servicii și învățământ
- maxim admis 0,7 pentru parcelele cu destinație rezidențială
- se menține CUT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă

c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		70 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
 - arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
 - se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor


15. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

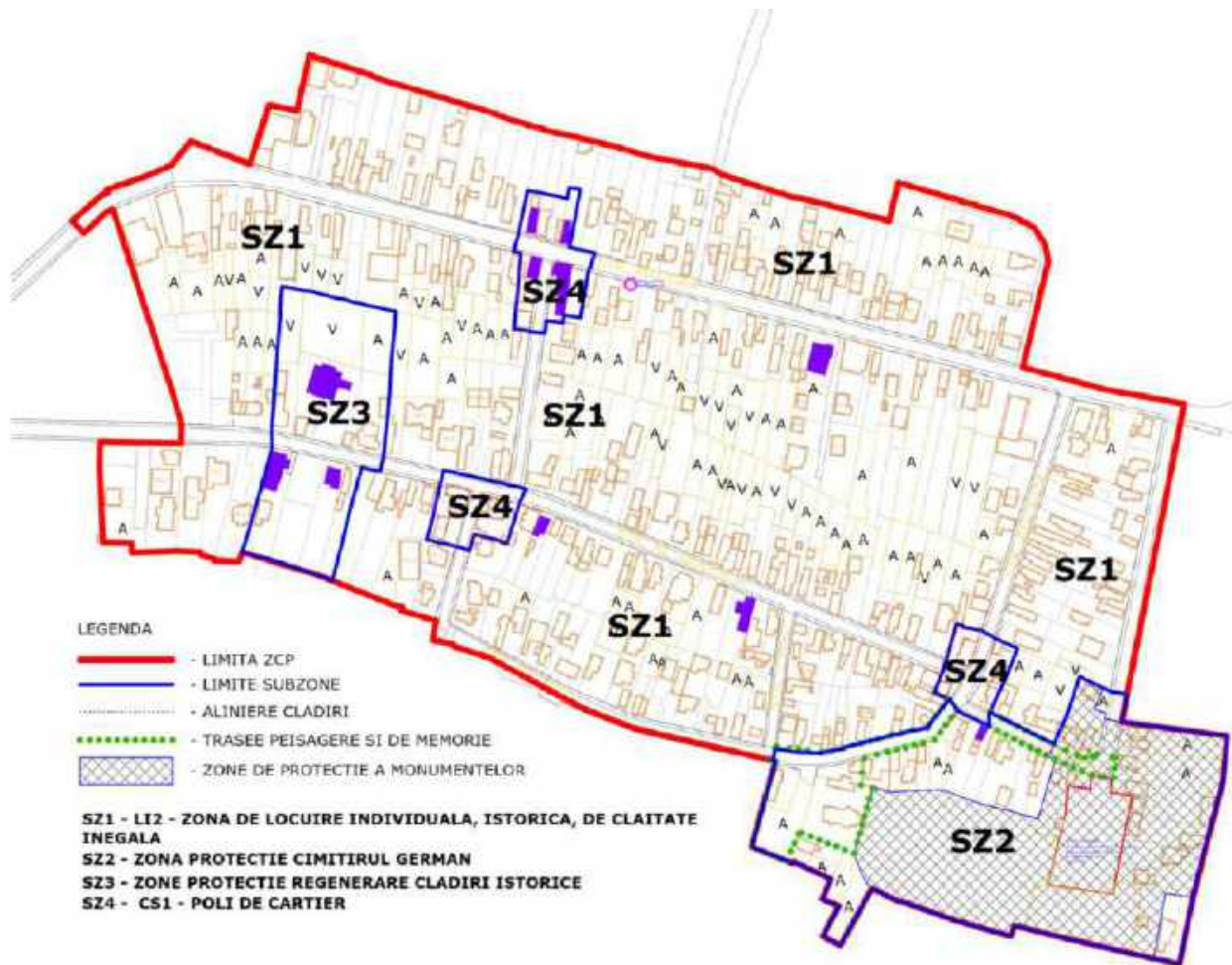
- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcate distinct în anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National**

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		71 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Zona Construita protejata 9 – Cartierul Bahne



2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică zona este delimitată de limita de fund de lot a parcelor dinspre strada Cezar Bolliac.
 Pe latura estică delimitarea s-a făcut pe aliniamentul străzii Al. Golescu și pe limita zonei de protecție a cimitirului militar german.
 Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelor de pe strada Măgura/Șoseaua Galațiului
 Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe aliniamentul străzii Bistrița și fundul de lot al parcelarului aliniat la strada Al. Golescu.

3. Descrierea fondului construit

Clădirile din perimetrul delimitat au funcțiune preponderent rezidențiale. Nu sunt clădiri cu valoare arhitecturala mare însă ordonarea construcțiilor și regimul de înălțime face ca ansamblul sa fie unitar.

Ca excepție, primele trei clădiri de pe strada Al. Golescu pentru care s-a și propus drept de preempțiune fac parte din țesutul ZCP 8 mai curând, fiind clădiri ce au ținut de mari moșii.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca clădirile majoritare sa fie parazitare de extensii și să își piardă treptat unitatea de stil.

S-au propus pentru protejare trei categorii de clădiri in zonă : cladirile de conace amintite anterior, prăvăliile și cârciumile unei intersecții și câteva clădiri de periferie sau rurale.

4. Descrierea oportunităților

Zona prezinta un caracter rezidențial unitar și destinația sa inițială se păstrează. Parcelele au dimensiuni rezonabile 500 – 1200mp pentru a permite o locuire de calitate. În plus, rezerva de teren agricol permite atât dezvoltarea pe adâncime cât și utilizarea spațiului pentru grădini sau spații publice.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		72 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric clădirile se pot reconfirma sau înlocui cu păstrarea imaginii unitare de ansamblu.

6. Propuneri de intervenție

Intervențiile sunt minime și se referă la cei câțiva poli de interes ai zonei, cele două intersecții cu prăvălii și zona cimitirului Sf. Mina și a cimitirului militar.

7. Propuneri de modificare parcelar

Se propune protejarea parcelarului și realizarea de PUD/PUZ-uri în cazul în care se dorește utilizarea terenurilor agricole pentru destinații publice sau reparcelarea acestor zone de spate de lot.

8. Propuneri de aliniamente

În cazul în care problema traficului o impune se poate renunța la aliniamentul actual și se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a clădirilor, marea majoritate a împrejurimilor fiind improvizate. Astfel, în afară de o noua față de străzii se pot obține locuri de parcare adecvate care sa nu stânjenească traficul auto. De altfel, aceasta aliniere forțată prin crearea de garduri a realizat pentru o perioada o imagine de unitate a străzii dar, în timp, prin degradarea gardurilor și, dat fiind că terenul redistribuit nu poate fi folosit corespunzător s-a revenit la imaginea dezolantă de părăsire și improvizație.

9. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

10. Propuneri de clădiri/spatii publice sau reprezentative

În cazul în care exista această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este de dorit defocalizarea în zonă a unor instituții reprezentative care sa recalifice și funcțional cartierul. Zonele de preemțiune și clădirile respective pot constitui obiective de investiție pentru Primărie.

11. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpungeri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.

12. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale respectiv clădiri individuale de locuit. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale sau servicii cu un procent de utilizare de maxim 25% din suprafața construită pe fiecare lot. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros.

Spațiile construite aliniate la stradă vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și servicii. Accesul în respectivele spații se va face de pe domeniul public.

Funcțiuni admise cu condiționări în condițiile paragrafului anterior:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului, nu se admit construcții cu caracter temporar atașate construcțiilor existente
- (4) funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiunilor admise principale
- (5) să nu afecteze curțile (curți de față și de acces) și amenajările exterioare
- (6) amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice

(7) orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

se va urmări susținerea celor trei poli comerciali de proximitate prin fiscalitate și eventual, implicarea Primăriei în amenajarea domeniului public în respectivele zone.

Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție/Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitări de materiale refolosibile

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		73 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor interzice parcurile pe aliniament prin desființarea împrejmirilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

13. Regim de construcție

Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată
- se păstrează accesele pe lot și curțile de acces
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți;

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m alinierea propusă este de 0-3m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15m se admit alinieri de 5-10m.
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

Alinierea laterala și posterioara:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20m și la o distanță de 5m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și gradina pe fundul de lot ; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4m

Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice


Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV
- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

Împrejmuiri:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		74 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și pot fi opace.

Înălțimi admise:

- maximum 7m (P+1 sau P+M)
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la minim 1,5m față de planul vertical al fațadei

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,8

c. zone non-edificandi

- curțile de acces in imobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai in condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire

14. Spații publice

a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

c. echipare si amenajare

- nu exista condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci si spatii verzi dispuse perimetral străzilor si trotuarelor

15. Condiții de avizare


- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.**

Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcate distinct în anexa la REGULAMENT, prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin 562/20.10.2003

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		75
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Măsurile referitoare la zonele de protecție a siturilor arheologice situate sau nu în perimetre ale Zonelor Construite Protejate

Pentru imobilele situate în perimetrele de protecție a siturilor arheologice se va urmări un proces de protejare și avizare după cum urmează (cf. OG 43/2000)

1. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii); acest aviz va fi parte integrantă din acordul de mediu pentru Autorizația de Construire în cauză
2. Sunt admise ca activități pe terenul imobilelor respective, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și informare și activitățile legate de cercetarea arheologică;
3. Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
4. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.
5. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
6. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice, lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea preventivă a acestora;
7. În urma cercetării, se va solicita fie descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, fie se va institui procedura de clasare în Lista Monumentelor Istorice a imobilului sau a unei părți a acestuia, acțiunile ulterioare fiind decise după caz;
8. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
9. Rezultatele cercetării arheologice vor sta la baza stabilirii statutului juridic ulterior al imobilului. Fie se va stabili protejarea descoperirilor arheologice fie se va face descărcarea de sarcină arheologică a imobilului

Alte situații legate de descoperiri arheologice întâmplătoare și zonele determinate ca fiind de interes arheologic


10. În afara măsurilor cerute pentru cercetarea arheologică și pentru supravegherea arheologică, în conformitate cu prevederile anterioare ale R.L.U, descoperirile arheologice întâmplătoare din teritoriul administrativ Municipiului Focșani vor fi anunțate în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză. Direcția pentru Cultură a Județului Vrancea va declanșa procedura pentru stabilirea zonei cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător. Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.
11. Pentru zonele de interes arheologic se va solicita supraveghere arheologică în timpul lucrărilor de execuție (excavații, instalații îngropate, etc.)

ZONE PROTEJATE – REGLEMENTĂRI

ART. 1

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006:

1. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea**;
2. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Ministerul Culturii și Cultelor**.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		76 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ART. 2

În sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

1. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
2. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
3. amplasarea definitivă sau temporară de împrejuriri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
4. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
5. strămutarea monumentelor istorice;
6. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;
7. Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și /sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor – dupa caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 3


Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:

1. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În baza STUDIULUI ISTORIC sunt marcate zonele de protecție de jur-împrejurul monumentului istoric
2. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate
3. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Vrancea acest fapt.

ART. 4

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 43 din 30.01.2000 :

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		77
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii
9. **În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător**, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .
10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul municipiului Focșani (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei mun. Focșani, Direcției pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național a jud. Vrancea pentru a proceda în funcție de anvergura intervenției și de locul acestora.

Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul municipiului Focșani pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al municipiului.

4.B.3. Utilizare funcțională


Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării. Sunt agreate intervențiile care asigură:

- Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilităților actuale;
- Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu acestea;
- Valorificarea potențialului monumentului: potențialul spațial (valori constructive), potențial cultural (valori istorice și estetice);
- Integritatea și durabilitatea monumentului;
- Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.

În cadrul zonei centrale a Municipiului Focșani și a altor subzone funcționale care se află în zona de protecție a monumentelor istorice din listă, **se admit sau se interzic următoarele funcțiuni:**

1) Activități permise, **generalități:**

- Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrală se avizează conform legii.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor.
- Se recomandă o nota de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii sau consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor din zona centrală și zona centrală extinsă.
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de zonă centrală și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.C.P.
- Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt monumente conform capitolului precedent și în cazul reconstrucției unor clădiri fara valoare, introducerea unor funcțiuni publice si funcțiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor si turistilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		78
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 de metri de lăcașele de cult.
- 2) Activități interzise:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor ;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacete;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea Apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea Apelor meteorice.
 - activități de depozitare și de comerț en-gros;
 - gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
 - tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;
 - deschiderea sau exploatarea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate;
 - eliminarea completă a locuirii pe întinderea a două parcele învecinate în afara cazurilor tradiționale existente;

4.B.4. Intervenții asupra cvartalelor din țesutul urban constituit ordonat-organic al Municipiului Focșani

Intervențiile asupra unui cvartal se pot face numai respectând următoarele principii:

- ➔ se vor aprecia global problemele legate de umiditatea din construcții împreună cu cea a eliminării apelor pluviale și a coerenței de rezolvare a rețelelor edilitare căutându-se soluțiile cele mai simple de gestionat.
- ➔ se vor evalua eventualele relații de cooperare între parcele (prin capilare pietonale-circulații publice și semipublice) fără a distruge coerența, morfologia parcelelor, identitatea și confortul locuirii).


Cvartalele din zona centrală care conțin mai multe parcele vor fi abordate în funcție de specificul fiecăreia, dar ținând cont de următoarele aspecte generale:

- ➔ parcela care este ocupată de o clădire de cult este mai importantă decât parcelele vecine ;
- ➔ parcela sau parcelele orientate spre o piață sunt mai importante decât cele orientate spre o stradă;

Aceste ierahii ale spațiului urban din cadrul zonei centrale și a zonei centrale extinse, vor fi respectate în cadrul oricăror lucrări de intervenție sau restaurare.

4.B.5. Intervenții asupra parcelelor aferente monumentelor

Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		79
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

4.B.6. Intervenții asupra clădirilor existente

Atitudinea majoră va fi cea de conservare, cu posibilitatea restaurării și consolidării clădirilor existente, aducerea lor la un nivel de confort contemporan fără afectarea volumetriei, cu revenirea la forma și dimensiunea originală a golurilor și completarea decorației interioare și exterioare (dacă există documente pentru aceasta).

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri, care sunt clasate și protejate ca monumente istorice din cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale.

Indiferent de natura ei intervenția va fi făcută în spiritul arhitecturii clădirii și a întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originală. În acest scop se vor folosi tehnici și procedee reversibile specifice structurilor din zidărie, lemn sau metal. Vor fi evitate pe cât posibil tehnologiile betonului armat. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine arealului din care face parte Municipiul Focșani, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri. Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.

Se va asigura reversibilitatea intervențiilor cerute de adaptarea bunului imobil la funcțiune, prin soluții tehnice care să nu producă modificări definitive ale acelor componente ce conferă valoare monumentului.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.


Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- clădiri sau fragmente de clădiri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,

Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.

- Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.
- Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială.
- Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare, în termen de 5 ani de la adoptarea prezentului regulament.
- În intervenții mai importante extinse pe mai multe loturi nu se acceptă funcțiuni care anihilează caracterul original al zonei sau care necesită restricțiuni majore.
- Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează :
 - trasee pietonale sau preponderent pietonale
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi
 - spații verzi clasate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		80
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Façadele din zona centrala

În zona centrala este interzisă amplasarea aparent pe fațade a firidelor de branșament electric sau de gaz, a conductelor de instalații, a cablurilor electrice, a instalațiilor de telefonie sau de televiziune, a instalațiilor de semafoare etc.

Nu se acceptă modificarea de goluri la fațade.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

Materiale

La clădirile cu statut de monument istoric, tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.

Elementele de piatră de talie - placaje la socluri sau elemente de structură, de modenatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

4.B.7. Spații publice

Străzile din zona centrală și subzonele de locuințe individuale din cadrul urban al Municipiului Focșani

Străzile formează o tramă care asigură coerență în perceperea globală a ansamblului urbanistic din zona centrală și zonele de locuințe individuale ale municipiului. Ambientul lor va fi relaționat în mod direct cu cel al fațadelor.

Circulația auto va avea în general un caracter ocazional destinat deservirii riveranilor și turiștilor. Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă).


Străzile pot fi folosite pentru mijloacele de deplasare neconvenționale (trăsură cu cai pentru turiști, bicicletă, patine etc.), în limitele impuse de administrația locală. Acest fapt poate duce la personalizarea spațiului urban.

Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate cu aceeași atenție ca și fațadele clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor) pentru a asigura o întreținere ușoară a instalațiilor pozate în infrastructură.

Proiectele de drumuri, parcări, secțiunile transversale ce privesc îmbrăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate. Acestea vor ține cont de problemele privind reducerea problemelor fondul construit și se vor subordona ambianței urbanistice generale.

Trotuare

Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj în zona centrală a municipiului Focșani (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.). Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		81 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

În îmbrăcămintea trotuarului se va putea marca parcelarul existent prin așezarea diferită a pietrelor în zona despărțitoare dintre două clădiri. Detaliile vor fi relaționate cu burlanele de scurgere a apei pluviale.

Străzi pietonale

Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative. Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea.

Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu.

Se încurajează folosirea pietrelor naturale pentru pavarea străzilor pietonale. Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.)

Desenul pentru montarea finisajului va fi corelat cu punctele de scurgere a apelor pluviale și, acolo unde este cazul, va fi condiționat de rațiuni compozițional-urbanistice (marcarea unor elemente de reper reprezentative, a unor locuri de staționare, odihnă, fântâni etc.).

Recomandari cu privire la mansarde, lucarne, acoperisuri si invelitori ale construcțiilor din țesutul urban constituit ordonat-organic al Municipiului Focșani.

În zonele de locuințe individuale se admit mansardari noi, iar cele vechi vor fi supuse unor activități de întreținere și reabilitare a sarpantelor și a lucarnelor pentru a se păstra silueta inițială a construcțiilor. Proportia de construcții cu mansardă așa cum este ea definită în normativul NP-064-02² în zona de locuințe individuale este relativ mică, astfel încât regimul de înălțime a fost cuprins între P - P+1+M niveluri cu acoperire în 2 sau 4 versanți cu grad de înclinare cuprins între 30° și 45°.

Acoperișuri la construcțiile noi:

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.
- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă, se raportează la clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.
- În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit;
- Nu se va interveni asupra volumetriei de ansamblu existente;
- Nu se admit modificări ale formei acoperisului inițial.

Invelitorile:

- invelitorile vechi sunt în general din tigla solzi sau tigla obișnuită;
- tigele de coama și tigele de protecție ale aticurilor din zidărie trebuie fixate cu mortar;
- se vor respecta cu strictețe detaliile arhitecturale și materialele din care sunt executate acoperișurile, acesta făcând parte din silueta zonei;
- nu se va utiliza la acoperire tabla, cartonul asfaltat, azbozimentul sau alte materiale;
- nu se vor combina pe același acoperis mai multe materiale, tipuri, forme sau culori de invelitori;
- nu se va străpunge invelitoarea cu tubulaturi de aerisire, nu se vor monta antene TV sau satelit.

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc):

- infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de

² **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT**

Aprobat de: **MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTEI** cu ordinul nr: 1991 /12.12.2002

Mansarda: Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		82 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

- c. în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- d. stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.
- e. stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor for fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- a. să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- b. să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- c. să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- d. să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- e. publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea constructiilor si amenajărilor pe aceste zone se va face cu respectarea art. 10 din Regulamentul General de Urbanism , după luarea măsurilor de înlăturare a factorilor de risc si conform prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în constructii .


Prin riscuri naturale înțelegem alunecări de teren, terenuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâri ale consiliului județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** - posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		83
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc.), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren etc.).

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a consiliului județean, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, Apă, canalizare, , căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR, prezentate în ANEXA 1.

1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.
2. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.
3. **Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă conform „Studiului hidrogeologic privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică al captării de apă subterană prin foraje Mândrești, pentru alimentarea municipiului Focșani, județul Vrancea” și „Studiul hidrogeologic privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică al captării de apă subterană prin foraje „Suraia”, pentru alimentarea municipiului Focșani, județul Vrancea”.**
 - Pentru toate activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică în cadrul procedurilor de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului este necesară întocmirea unui studiu de evaluare a impactului asupra mediului în care să se prevadă prevenirea pătrunderii oricărui substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane.

- conform HG. 930/2005 s-a instituit **zona de protecție sanitară cu regim sever**, pe o distanță de 120,00m., față de DJ204D, zonă în care se instituie restricții conform art. 21, alin. 1, lit. a – f și art. 22;
- conform HG. 930/2005 s-a instituit **zona de protecție sanitară cu regim de restricție**, pe o distanță de 120,00m. față de zona de protecție sanitară cu regim sever (respectiv 240,00m. față de DJ204D);

CAP. VI

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

ART. 21


(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigației cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

(2) În vederea respectării prevederilor alin. (1) deținătorii și/sau operatorii captărilor de ape subterane, cu excepția celor prevăzute la art. 14, vor întocmi și vor ține la zi un inventar al folosinței terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor respective.

ART. 22

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1), pe aceste terenuri sunt interzise:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		84
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

ART. 23

Pentru captările existente și în cazuri bine justificate se admit excepții de la prevederile art. 22 lit. b), i) și k), cu avizul unităților de sănătate publică și cu respectarea următoarelor condiții:


- a) asigurarea cu sisteme complete de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social-culturale;
- b) captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- c) desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și a latrinelor.

Amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție:

- Deținătorii de terenuri incluse în aceste zone, le pot exploata din punct de vedere agricol, având însă următoarele interdicții:
 - Utilizarea îngrășămintelor naturale și chimice;
 - Utilizarea substanțelor fitosanitare;
 - Irigări cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - Amplasarea garajelor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - Pășunatul și însilozirea nutrețurilor;
 - Amplasarea de sere și de iazuri piscicole;
 - Amplasarea de abatoare;
 - Amplasarea de bazine neetanșe cu ape reziduale, puțuri absorbante, haznale;
 - Amplasarea de spitale, locuințe, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de sistem de transport prin canalizare a apelor reziduale și pluviale în condiții de siguranță în afara zonei de restricție;
 - Amplasarea de cimitire umane, animale, cimitire de mașini, containere deșeuri;
 - Vidanjarea și spălarea cisternelor cu ape fecaloid-menajere;
 - Infiltrarea / injectarea de ape de zăcământ sau de răcire;
 - Efectuarea manevrelor militare, amplasarea de balastire, exploatări de turbă, piatră, lucrări de drenaj, sau orice lucrări care diminuează stratul acoperitor – protector al acviferului;
 - Executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi);
 - Amplasarea de campinguri, ștranduri, în lipsa sistemelor de transport – canalizare exterior zonei cu regim de restricție;
 - Spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
 - Transportul de conducte de substanțe poluante de orice fel, cu excepția rețelelor de canalizare din interiorul zonei cu regim de restricție care sunt strict etanșate.

Amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever:

- În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane și în partea de pe mal a acestor zone instituite


Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		85
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

pentru ape de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:


- Amplasarea de construcții care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
 - Traversarea zonelor de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor aferente obiectivului protejat, care prezintă măsuri speciale de etanșeitate;
 - Deversarea apelor uzate chiar dacă sunt epurate;
 - Terenul aferent zonei de protecție cu regim sever, va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, lucrările vechi, deschise ca: galerii, canale, foraje, puțuri, pânii de explozii, vor fi asigurate pentru pătrunderea apelor cu potențial poluant.
 - Pe terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever se vor putea exploata numai culturi de plante perene păioase, pomi fructiferi, cu condiția să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. De asemenea sunt interzise:
 - Irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate
 - Culturi care necesită îngrijirea cu tracțiune animală
 - Pășunatul
4. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
5. **Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/2014:**
- Dacă terenul / imobilul se află în zona de protecție sanitară a fermei avicole și conform art.5 din Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, deținătorul exploatației poate iniția proceduri judiciare în vederea demolării construcțiilor neautorizate sau autorizate fără respectarea legii.
 - Pentru emiterea autorizațiilor de construcție pe terenurile care se află în **zona de protecție a exploatației agricole de creștere a păsărilor (1000m)** marcate ca atare în planșa de reglementări prin certificatul de urbanism se va solicita obținerea avizului conform al Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Vrancea
6. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
7. **Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m** față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
8. **Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m** față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
9. Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.
- **Zona de protecție la conducta de transport țigeti este de 10m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „ efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
 - **Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „ efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
10. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentelor, instalațiilor, construcțiilor și/sau conductelor în cauză.
- **Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil emis de deținătorul conductei
 - **Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție**

Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art. 8,10,11 și 43.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		86
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

11. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Vrancea spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 536/1997 art.28
12. **Zona de protecție aferentă capacității energetice**, este zona în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.
- Zona de siguranță aferentă capacității energetice**, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.
13. Pentru o stație electrică de conexiune/transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc conform cap.V, art.16 din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetic rev.I text actualizat*, și anume:
- Zona de protecție este delimitată de împrejurirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;
 - Zona de siguranță a stației electrice, ținând seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel: pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110kV, cand stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitat la distanță de 20 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia.
- Pentru stațiile electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110kV de tip exterior, se poate diminua zona de siguranță în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot instala cu acordul titularului de licență/propietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110kV, la distanța minimă de 10m de împrejurirea stației.
14. Pentru un post de transformare zonele de protecție și siguranță se stabilesc conform cap V art.17, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.I text actualizat*, și anume:
- Pentru **posturi aeriene pe stâlpi** este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecție pe sol a platformei suspendate;
 - Pentru **posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită** sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supratereane, zona de protecție este delimitată astfel:
 - I. De suprafața construită, respectiv suprafața fundației (atunci cand aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
 - II. La distanță de 3m față de latura cu acces în post pentru transformator;
 - III. La distanță de 1,5m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
 - Pentru **posturi de transformare subterane**, este egală cu protecția pe sol a perimetrului încăperii postului;
 - Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supratereane, amplasate în cabina metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei uscat
15. Pentru **linii electrice aeriene** cu tensiuni de peste 1kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Se stabilesc conform cap. V, art. 18, art.19, art.20, art.21, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.I text actualizat*.
- Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit este de 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- Pe **teren împădurit**, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit 110kV construită este de 32 m;
- LEA 20kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță acestora, în condițiile precizate în NTE 003/04/00.
- În cazul LEA 20kV simplu sau dublu circuit construită pe teren împădurit „distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin 1m;
- Menținerea culoarului de trecere al liniei prin păduri se realizează prin defrișări periodice, programate de deținătorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.
- Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală de 1kV, zona de protecție și zona de siguranță se delimitează la 0,1m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.
16. Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilește conform cap. V, art. 18, art.19, art.20, art.21, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev.I text actualizat* și anume:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		87
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8m.
17. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 400kV este de 75m.
18. Pentru reglementarea dispunerii cablurilor de comunicații trebuie să se emită o Hotarare de Consiliu prin care sa se interzica instalarea aeriana a cablurilor in intravilanul Municipiului Focsani si prin care sa fie prevazuta realizarea unei infrastructuri subterane (canalizatie metropolitana) necesara preluarii retelelor de comunicatii aeriene, precum si a retelelor de comunicatii viitoare.
- In proiectarea si realizarea rețelei metropolitane vor trebui indeplinite urmatoarele conditii, cumulativ:
1. capacitatea infrastructurii de canalizatie nu trebuie sa limiteze sub nicio forma numarul de operatori de telecomunicatii existenti sau viitori;
 2. rețeaua va acoperi intravilanul municipiului Focsani;
 3. rețeaua nu va afecta proprietatile private, sau acolo unde este cazul se vor respecta prevederile normative aplicabile in contextul dat;
 4. canalizatia va fi astfel amplasata incat sa reduca la minim cantitatile de refaceri. Se va incerca, pe cat posibil instalarea in spatiul verde. Acolo unde nu este posibil, instalarea se va realiza in zonele de acces pietoni (trotuar);
 5. lucrarile vor fi corelate cu celelate investitii ale primariei(cu lucrarile de modernizare strazi, proiecte de trafic, etc.);
 6. rețeaua va fi astfel proiectata incat sa poata fi utilizata de orice operator, conform principiului neutralitatii, indiferent de tehnologia de transmisiuni adoptata de acestia;
 7. rețeaua va permite accesul deschis al oricarui operator la suport – criteriu de eligibilitate;
 8. suportul se va limita la infrastructura (tevi, tubulatura, conducte, fibra optica pasiva).

Zonele de servitute și de protecție ale CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE , vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică, concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor, măsuri ce intră în sarcina deținătorului.

Pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va obtine avizul organelor publice de specialitate , conform Ordinului 158/1996 al Ministerului Transporturilor . Lucrările de constructie din zona drumurilor publice si din vecinătatea zonei de protectie a acestora trebuie să fie avizate de organele publice specializate (locale sau centrale) , în functie de categoria drumului .

**ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE
ZONE DE SERVITUTE PENTRU REȚELE MAGISTRALE**

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căii
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

INFRASTRUCTURA TERITORIALĂ		
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:	
LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV		24 m - 12m.stanga/12m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 110 kV		37 m - 18.5m.stanga/18.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 220 kV		55 m - 27.5m.stanga/27.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 400 kV		75 m - 37.5m.stanga/37.5m.dreapta față de axul liniei

**CĂI DE COMUNICATIE
DRUMURI**

Zonele de siguranță³ sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

- 1,5 m de la marginea exterioară a santului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m .

Zonele de protecție⁴ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

CĂI FERATE

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor - conform art. 20 din R.G.U. modificat.

5.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din RGU.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației componente și a avizelor necesare.

5.4 Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art.18 din RGU.

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

³ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

⁴ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- c. conducte de alimentare cu Apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin **zona drumului public** se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de Apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garizoană.

Pentru descongestionarea traficului în localități⁵, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debusează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

5.5 Autorizarea oricăror altor lucrări în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MAPN, MI, SRI și MLPDL conform Ordin comun din decembrie 1995.

Ministerul Aparării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 200 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora - dacă nu au avizat documentațiile de urbanism prevăzute la art. 1.

Fac excepție de la prevederile lit. a) și b) următoarele lucrări:
- lucrări de reparare, protejare, conservare a clădirilor de orice fel;
- lucrări de reparare privind cai de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, pietre și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

5.6 Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General se va face conform Hotărârii nr.62/7.02.1996 pentru categoriile de lucrări: industrie, transporturi, telecomunicații, tehnologia informației, construcții și lucrări în alte domenii.

5.7 Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament.


Nu se admit derogări prin documentații PUZ sau PUD, acolo unde configurația parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate NU o permite.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU - anexa 3. Se vor

⁵ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		90 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei împotriva surparilor si alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor, emanatiilor sau infiltratiilor de substante toxice, inflamabile sau explozive, poluarii mediului, sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apă, de îndepărtare si neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate si a reziduurilor, precum si de dezvoltare normala a zonei verzi, de recreere si odihna .

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1,5 ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înaltimea cladirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Construcții administrative și financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult.

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.


Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		91
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Construcții de agrement.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18-RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 - administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 - republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor naționale, județene și comunale se vor respecta zonele de protecție și de siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor.

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art. 23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat (HG. 525/1996, art. 23, alin. 4)

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. 4 și Detalieri. 1-Definiții).


Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.) (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. 4 și Detalieri. 1-Definiții).

Gabaritul este suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperșuri (*aceasta este o definire exhaustivă a termenului gabarit⁶, utilizată în lucrările de specialitate, din domeniul urbanismului, în special în partea de regulament, definiție care utilizează definiția termenului tehnic și îl adaptează nevoilor de clarificare din domeniu).*

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție următoare : tălpile fundațiilor, luminatoarele din sticlă amenajate în trotuarele clădirilor publice sau la nivelul acestora.

Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,0 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

⁶ GABARÍT, gabarite, s. n. Șablon în al cărui contur, format din linii drepte sau curbe, trebuie să se cuprindă dimensiunile unui profil; contur, format din linii drepte sau curbe, care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, ale unei construcții etc. ♦ Greutate care depășește limita maximă admisă sau pe cea normală. – Din fr. gabarit. (DEX 2009)
gabariť sn [At: NOM. MIN. 101 / Pl: ~e / E: fr gabariť] 1 Șablon al cărui contur trebuie să cuprindă dimensiunile unui profil. 2 Contur care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, construcții etc. 3 Arcadă de lemn sau de fier pe sub care trec vagoanele încărcate pentru a verifica dacă încap prin tuneluri sau poduri. 4 (Is) ~ depășit Greutate care depășește limita maximă admisă sau normală. 5 (Fam) Statură. (MDA2 2010)

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		92 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terassele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite. Terassele situate pe terenul grădinilor de față, sunt tolerate înspre stradă, acestea nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor.

Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului. Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.

Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.

Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 din RGU.

Modul de amplasare a construcțiilor **nou propuse** în raport cu limitele dintre parcele poate fi: **retras** (de la limita dintre proprietăți) sau **pe limita** comună dintre proprietăți.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 24, pagina 115, Detalii. 1-Definiții).

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 2.00 m față de acestea, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei fiind în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

Pentru loturile din zonele nou introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune aceeași retragere minimă între fațadele cu ferestre și limita proprietăților.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 din RGU și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, Apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți elastice, etc.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și/sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru desconggestionarea traficului în localitati⁷, protectia mediului si sporirea sigurantei circulatiei pe rețeaua de drumuri expres si drumuri nationale europene se realizeaza variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localitatilor, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizeaza numai prin intermediul unor drumuri care debuseaza în intersecții amenajate corespunzator volumelor de trafic.

Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzator volumelor de trafic.

Autoritatile administratiei publice locale au obligatia ca în documentatiile de urbanism sa prevada, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Accesul la zonele functionale din afara localitatilor care sunt în vecinatatea drumurilor de interes national se realizeaza numai prin drumuri colectoare, în conditiile stabilite de administratorul drumului.

7.2 Conform art.26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

Prin acces pietonal se înțelege acea cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică sau, după caz, pe terenuri proprietate publică.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

8.2 Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

8.3 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.


Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele Aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Captările de apă din straturile de apă subterană se vor face la o adâncime minimă de 60m.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Forma și dimensiunile unui teren pentru a fi constructibil trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

 Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurării confortului de locuire în zonele propuse în limitele noului intravilan, cât și pentru cele existente cu destinația de teren agricol în intravilan, se impune operatiuni de parcelare. Parcelările amplasate în localitățile urbane sau rurale se pot realiza numai în zone stabilite în documentații de urbanism de tip PUG sau PUZ aprobate conform legii.

⁷ Cf. Ordonantei 43/1997 si Ordonantei 7 / 2010


9.1 OPERATIUNILE DE PARCELARE

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor din UAT Focșani - intravilan, se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Reparcelarea, în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat care nu sunt construibile sau care au forme neregulate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 12m pentru clădiri cuplate;
 - o suprafață de minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat;
 - front la stradă între 12 și 15m și o suprafață de minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de alimentare și distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Dacă sunt necesare operațiuni de reparcelare, acestea se vor face numai în baza realizării de Planuri Urbanistice Zonale Aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.
- (7) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică (respectiv extinderi sau modernizări de străzi sau infrastructură tehnico-edilitară), propuse prin Planul Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- (8) Transferurile de proprietăți, conform alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- (9) Suprafețele de teren cedate conform alin. (6) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Focșani.
- (10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

9.2. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele pentru care se propune parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de **Reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă**.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată (HG. 525/1996).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		95
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

**(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:
e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;**

În conformitate cu prevederile Ordinului 233/2016 – Normele de aplicare ale Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

ART. 18 - (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.:

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

- 1.** Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împartiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;
- 2.** Prin **parcelare** se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)
- 3.** Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)
- 4.** Faptul de a proiecta sau construi **mai mult de patru cladiri** pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o **parcelare**, în sensul celor prevăzute anterior;
- 5.** Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură , respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament .


9.3. CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui P.U.Z de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, P.U.Z care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, conformarea parcelelor (raportul laturilor, suprafața, deschiderea la stradă, etc.). Este interzis prin aceste P.U.Z-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, regim de înălțime, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan, dacă:

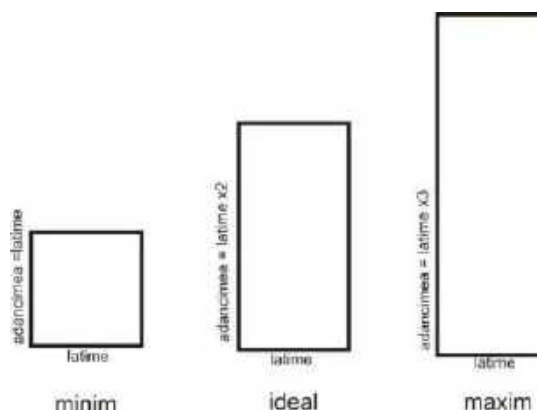
1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevazute în prezentul regulament;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranța și rezistență în vigoare .

Pentru a putea obține **aprobarea parcelării unui imobil** proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil **certificatul de urbanism**. Acesta se va obține de la Primăria municipiului Focșani, și prin el autoritațile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		96 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
2. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
3. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de catre Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apa potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane și al Agenției de Protecție a Mediului;
4. Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă rețele edilitare de apă și canalizare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator - aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelor de 1500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.
5. Operațiunea de parcelare/reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren conform PUZ aprobat, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.



9.4. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

Pentru ca o parcelă nouă să poată fi construită pentru funcțiunea de locuire, trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevazute mai jos. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

1. La o parcelare cu un numar mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

4. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

Parametrii geometrici ai parcelelor pentru zona de locuinte individuale sunt:

1.	LUNGIMEA ALINIAMENTULUI PARCELEI	L.AL
2.	ADANCIMEA PARCELEI	AD
3.	SUPRAFATA PARCELEI	S

raportul între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia va fi cuprins între 1,00 și 2,00
raportul între frontul și adâncimea clădirii (f/a) ce va fi cuprins între 0,50 și 2,00

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare au fost stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Astfel că în zona destinată locuințelor individuale parcelările orientative propuse (care au rol strategic în dezvoltarea localității, tocmai cu scopul de a preveni o dezvoltare neomogenă prin documentații de urbanism succesive de tip PUZ) loturile vor avea următoarele caracteristici generale:

1. Lungimea aliniamentului parcelei (L.a.) **MINIM** este de:

12,00m _____ pentru clădirile amplasate cuplat.

15,00 - 25,00m _____ pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adancimea **MINIMĂ** a parcelei (A.) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00 în trup principal Focșani și 5,00 în localitatea Mândrești-Munteni și Mândrești-Moldova.

3. Suprafața **MINIMĂ** a parcelei (Sp) este următoarea:

minim 300m² _____ pentru clădirile amplasate cuplat.

minim 500m² _____ pentru clădirile amplasate izolat.

maxim 1200m² _____ indiferent de modul de amplasare pe parcelă

Unghiul format de aliniament cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei trebuie să fie de 90°. Dacă însă configurația terenului nu o permite se va opta pentru unghiuri care să nu incomodeze accesul pe parcelă.

Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxim admise, cu respectarea destanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Parametrii geometrici menționați mai sus sunt pentru terenuri de reglementare identică și reprezintă parametrii optimi pentru ocuparea unui lot.

Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

- | | |
|---|-------|
| a) Procentul de ocupare al terenului | (POT) |
| b) Coeficientul de utilizare al terenului | (CUT) |
| c) Numărul de niveluri întregi supraterane ale clădirii | (Niv) |
| d) Înălțimea la cornișă a clădirii | (Hc) |
| e) Regimul mediu de înaltime | (Rmh) |

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp$$

unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Alinierea frontală a clădirii, față de aliniament în zonele exclusiv rezidențiale se recomandă a fi minim 3,00m. și maxim 5,00m.

Retragerile clădirii, față de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m., maxim 3,00m. (sau H/2 minim și 2H maxim).

Distanțele minime dintre clădire și limitele laterale ale parcelei sunt în funcție de:

- necesitatea asigurării accesului carosabil în partea din fata a parcelei, a atototurismelor pentru parcare/garare;
- a autovehiculelor pentru intervenții și servicii - alinierea laterală;
- asigurarea confortului locuirii (protecția fonică, însorirea încăperilor, iluminatul natural, ventilația natural).

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora.

În cazul în care pe fațadele laterale ale clădirii există ferestre ale încăperilor auxiliare (băi, bucătării, etc.) - alinierea laterală minimă este 2,00m.

Alinierea față de limita posterioară a parcelei se recomandă a respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii.

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora. Se tine seama de faptul ca in zona « din spatele casei » se dorește crearea unui spațiu cat mai privat posibil, in eventualitatea in care dezvoltarea zonei o cere se poate transforma intr-un spatiu de convietuire semi-public.

Alinierea obligatorie ale clădirii față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare.

Edificabilul delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii principale⁸.

Edificabilul nu reprezintă suprafața clădirii care se poate realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie, cu respectarea P.O.T. admis. (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 15, pag. 75, art. 23, pag. 111, art. 24, pag. 115, Detalieri. 1-Definiții).

9.5 STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aiba acces la cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau fundatură;
2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;
5. Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;
6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundatură trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioră de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întrepută prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.
8. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin

⁸ Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM


prezentul Regulament.

9. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
10. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp -- în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) .
11. Aceasta va fi de minim 5 % din suprafața totală a terenului - pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000mp și de min. 7 % pentru terenurile cu suprafața mai mare de 200 000mp.
12. În noile parcelări se vor asigura spații verzi de folosință comună în proporție de 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse, care vor constitui un UTR separat cu destinația zonă verde (V). În aceste suprafețe nu se pot include grădinile private ale locuințelor, accesele și aleile carosabile și pietonale, trotuarele, parcajele la sol sau platformele tehnico-edilitare.

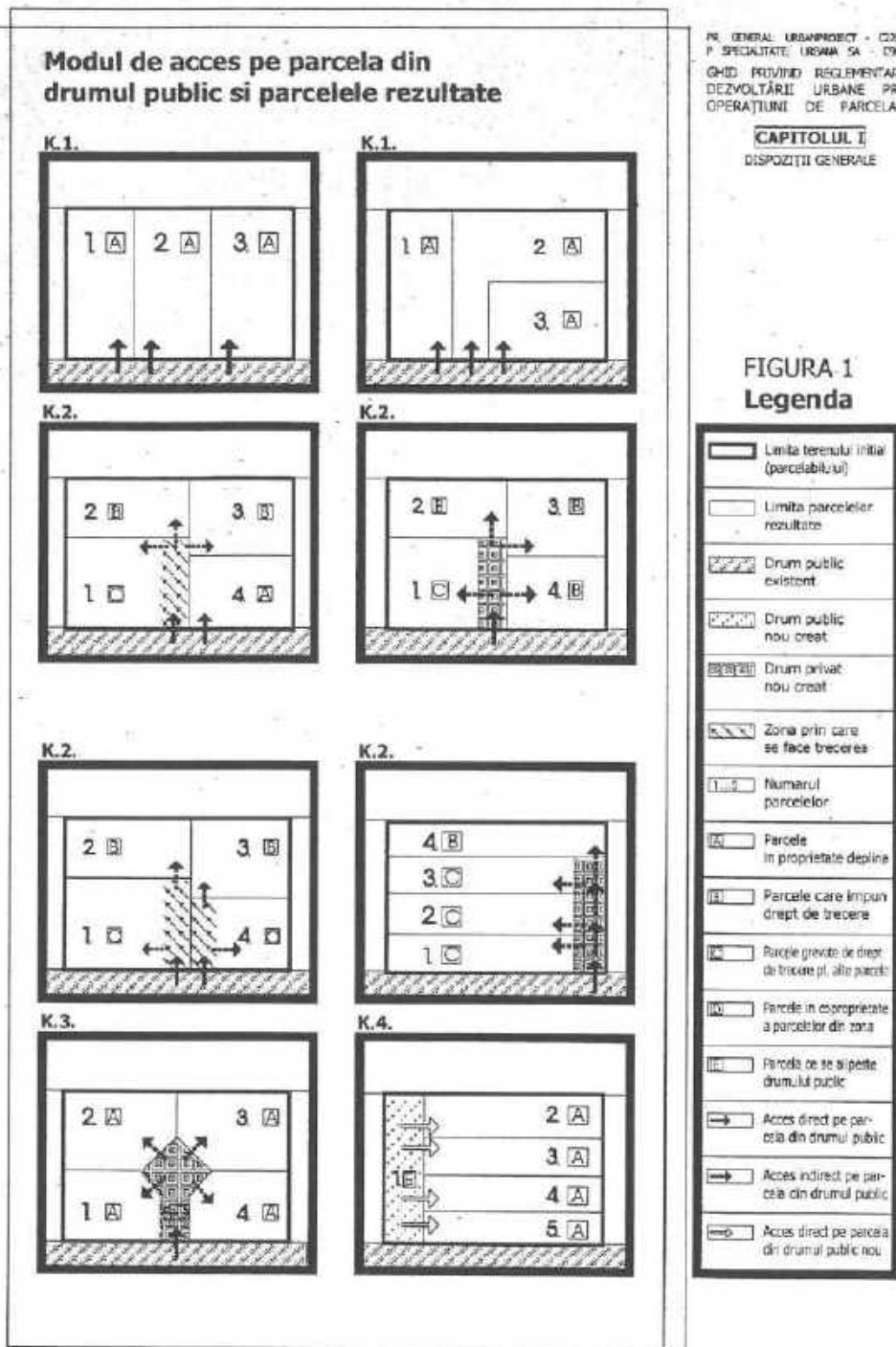
9.6 UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

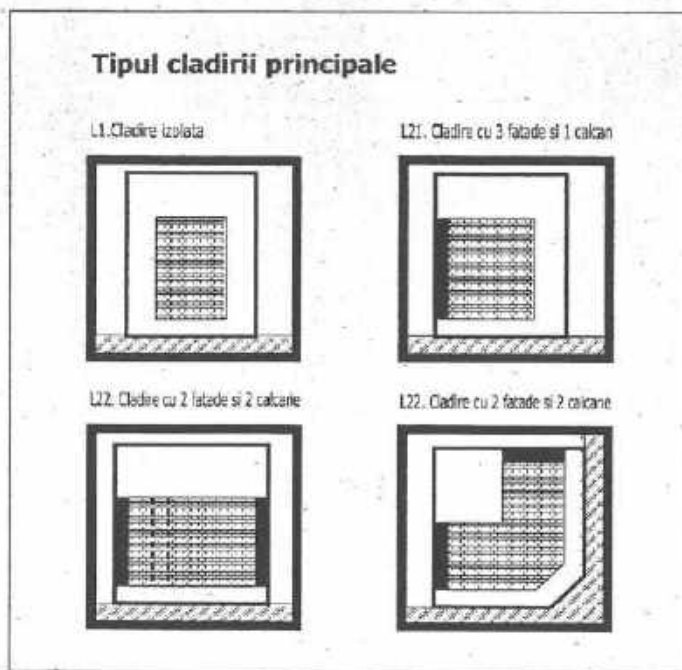
- 1 Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- 2 Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizată construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

a se consulta prevederile **Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare**, elaborator : Urbanproiect București, 2001

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		100
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

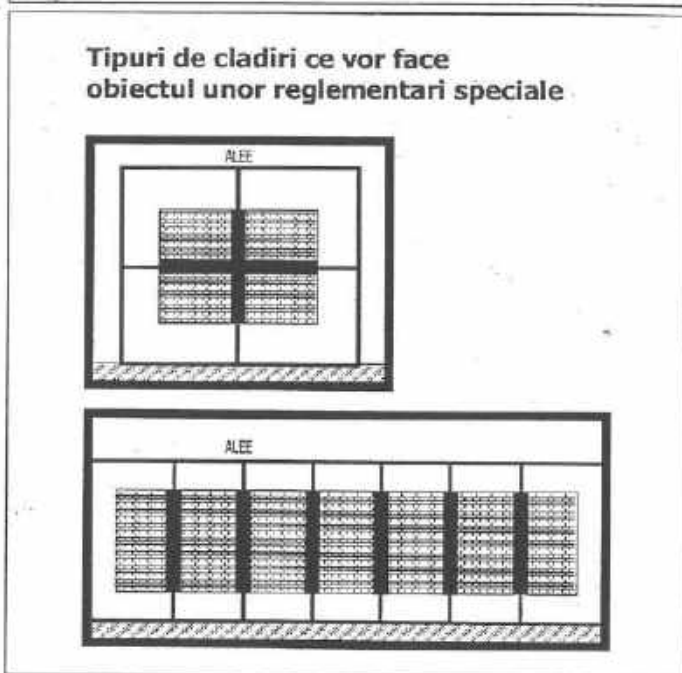
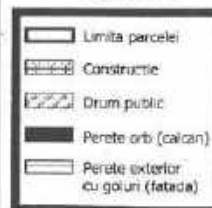
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM





PR. GENERAL: URBANPROIECT - CONDI
 PR. SPECIALTATE: URBANA SA - CONDI
 GHID PRIVIND REGLEMENTAREA
 DEZVOLTARII URBALE PRIN
 OPERATIUNI DE PARCELARE
CAPITOLUL II - FIGURA 1
 DEZVOLTAREA URBA NA PRIN
 OPERATI DE PARCELARE

FIGURA 2
 Legenda



10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

10.1 La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni.

Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

10.2 Suprafața spațiilor verzi și plantate se v-a stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se v-a ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.

Se vor respecta prevederile O.U.G. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv .

„Art. 71. - (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Arborii existenți vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp. de spațiu liber în jurul construcției. În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000mp., cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi amenajate, plantate cu arbori.

REGLEMENTĂRI privind dezvoltarea și administrarea spațiilor verzi din municipiul Focșani

Definiții,

Conform art. 4 din Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților:

- parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;
- scuar - spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;
- grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;
- fâșie plantată - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;
- bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive);
- parc expozițional - spațiu verde special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;
- spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente;

În sensul stabilit de legislația în vigoare, sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri existente în intravilanul municipiului:

- parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- grădini botanice și zoologice, muzee, parcuri expoziționale, zone de agrement, baze sportive;
- zone verzi aferente creșelor, grădinițelor, școlilor, unităților sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
- zonele verzi aferente locuințelor de tip condominiu;
- păduri de agrement, zone verzi pentru protecția lacurilor sau a cursurilor de apă, culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Toate spațiile verzi, definite mai sus, situate în municipiul Focșani, sunt supuse prezentelor reglementări, indiferent de forma de proprietate asupra terenului.

Responsabilitatea administrării spațiilor verzi proprietate publică sau privată a municipiului Focșani este în sarcina *Direcției de Dezvoltare Servicii Publice* Focșani, iar a spațiilor verzi proprietate privată este în sarcina proprietarilor, cu respectarea prevederilor legale.

Primăria municipiului Focșani, prin serviciile de specialitate va completa și conduce Registrul Local al Spațiilor Verzi, conform fișei anexă la Ordinul 1549/2008, privind normele tehnice pentru aplicarea Legii 24/2007. Orice modificare a Legii 24/2007 sau a normelor de aplicare a acesteia se va reflecta corespunzător în Registrul Local al Spațiilor Verzi. Scopul acestuia este de a organiza folosirea rațională a spațiilor verzi, a regenerării și protecției lor eficiente, cu exercitarea controlului sistematic al schimbărilor cantitative și calitative, asigurarea întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor cu informații despre spațiile verzi.

CONDIȚII DE AMENAJARE ȘI REAMENAJARE A ZONELOR VERZI PRIN PLANTĂRI DE MATERIAL DENDRO-FLORICOL

Amenajarea și reamenajarea zonelor verzi pe domeniul public și privat al municipiului Focșani prin plantări de arbori, arbuști, flori anuale, bienale sau perene precum și prin gazonări de către persoane fizice sau juridice se poate face numai în baza acordului scris al *Direcției de Dezvoltare Servicii Publice* Focșani, în urma solicitării scrise a persoanelor interesate însoțită de o schiță sau plan de situație.

Plantările de material dendro-floricol se vor executa, în funcție de specii, în următoarele perioade (având în vedere condițiile climatice din municipiul Focșani):

- ≡ Pentru flori anuale - luna mai;
- ≡ Pentru flori bienale - 15 oct-15 noiembrie sau 15 martie-15 aprilie;
- ≡ Pentru flori perene - 15 oct.-15 noiembrie sau 15 martie-15 aprilie;
- ≡ Arbori și arbuști - 1 noiembrie - 15 decembrie sau 1 martie - 15 aprilie;
- ≡ Arbori și arbuști cu balot - pe tot parcursul anului;

Plantarea aliniamentelor stradale, a intersecțiilor, sensurilor giratorii se va executa pe baza documentației tehnice de specialitate, respectându-se standardele prevăzute de legislația în vigoare.

În vederea amenajărilor spațiilor verzi, se vor avea în vedere următoarele procente de participare a principalelor părți componente ale unităților de spații verzi:

Nr. crt.	Unitatea de spațiu verde	Arbori și arbuști (%)	Plante floricole (%)	Gazon (%)	Alei (%)	Alte dotări (%)
1.	Scuar	20-60	5-10	30-75	15-20	0-20
2.	Grădina	30-60	4-8	32-66	10-20	20-40
3.	Parc	30-60	3-5	35-67	10-15	15-20
4.	Fâșie plantată stradală	20-60	2-5	35-78	-	-

ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI, CONSERVAREA, DEZVOLTAREA ȘI ÎNTREȚINEREA ACESTORA

Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Prin excepție de la prevederile de mai sus:

- este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

- c) pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

Primăria municipiului Focșani are obligația respectării Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare și a O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 26 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Protecția spațiilor verzi, a dotărilor specifice precum și a mobilierului urban este asigurată de administratorii legali precum și prin intermediul instituțiilor de ordine publică abilitate de lege. Acestea sunt obligate să acorde ajutorul solicitat de proprietarii și administratorii spațiilor verzi în vederea prevenirii și combaterii acțiunilor ilicite de deteriorare sau distrugere a obiectivelor și vegetației din spațiile verzi.

Lucrările de întreținere specifice fiecărui sezon, aplicate vegetației din parcuri, scuaruri, aliniamente stradale etc, se execută de către *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice* Focșani. Proprietarii și/sau administratorii legali vor lua, de asemenea, măsuri de amenajare și întreținere a spațiilor verzi - grădini, scuaruri, parcuri, aliniamente de garduri vii, a extinderii aliniamentelor și perdelelor de protecție, inclusiv din curțile și perimetrele obiectivelor economice și sociale, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Asociațiile de proprietari, societățile comerciale, alte persoane fizice și juridice, administratori legali sau proprietari de imobile, sunt obligate să efectueze curățenia și întreținerea zonelor verzi aferente acestora (prin zone verzi aferente întelegându-se perimetrul din jurul imobilului delimitat de garduri vii, căile de acces, trotuare, alei, străzi, etc).

Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani poate încredința spațiul verde, definit ca atare, aferent unui imobil/imobile, spre amenajare și întreținere, asociațiilor de proprietari, proprietarilor individuali, operatorilor economici, ONG-urilor, în baza unei Convenții de Parteneriat, însoțită de schița spațiului verde cu amplasarea vegetației și a mobilierului urban.

Spațiile verzi încredințate, vor fi amenajate și întreținute prin grija persoanelor fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate, prin lucrări de amenajare, întreținere, curățenie, propuneri de completare a vegetației existente cu material dendro - floricol, udarea plantațiilor nou înființate până la prindere. Materialul dendrologic plantat la cererea asociațiilor de proprietari va fi udat de membrii asociației de 2 ori pe săptămână în perioada aprilie - septembrie. Materialul necesar plantărilor poate fi asigurat de *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice* Focșani în baza unei programări, în funcție de alocația bugetară repartizată pentru achiziția de material dendro-floricol și a priorităților la nivel de municipiu și plantat de către persoanele fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate spațiile verzi. De asemenea, materialul necesar plantărilor poate fi asigurat și/sau plantat și de către persoanele fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate spațiile verzi.

Intervențiile necesare conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare, respectiv toaletările și tăierile de arbori și arbuști, tunderea gardurilor vii, vor fi efectuate de către *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*, în baza unor planificări săptămânale și lunare sau de persoanele fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate spațiile verzi conform art. 15, cu acordul *Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*.

Tăierile fără acordul *Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani* atrag răspunderea exclusivă a asociațiilor de proprietari, proprietarilor individuali, operatorilor economici, ONG-urilor, ce au încheiat Protocol de Administrare pentru zona verde aferenta unui imobil/imobile, spre amenajare și întreținere.

Persoanele fizice și juridice ce au încheiat Convenția de Parteneriat, vor urmări starea vegetației existente în cadrul spațiului verde încredințat spre întreținere, precum și cea a mobilierului urban existent în zonă și vor semnala *Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani* toate neregulile constatate.

Spațiile verzi, pentru care a fost încheiată *Convenție de Parteneriat între Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani și Asociațiile de proprietari/locatari*, persoane fizice sau persoane juridice, vor putea fi îngrijite cu gard, ales doar de *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*. Modelul ales/agreat de *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani* va fi unitar la nivelul Municipiului Focșani, respectiv va avea aceeași înălțime, culoare și formă), restul spațiilor rămânând neîngrijite. Gardul va fi montat de *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*, în urma solicitărilor Asociațiilor de proprietari/locatari, persoanelor fizice sau persoanelor juridice, titulari ai *Convenției de Parteneriat*, în limita bugetului alocat.

În termen de 60 de zile de la aprobarea regulamentului, *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani* va desființa și ridica toate gardurile/împrejmuirile existente pe domeniul public/ privat al Municipiului Focșani ce delimitează spațiul verde.

Locuitorii caselor particulare (*locuințe individuale, termen utilizat de R.L.U.*) au obligația de a întreține zona verde din dreptul locuințelor, inclusiv zona verde situată între gard și trotuar, prin lucrări de cosit, greblat, plantare și întreținerea materialului dendro-floricol. Aceleași obligații revin instituțiilor și agenților economici din municipiul Focșani. În caz contrar vor fi notificați în prealabil și apoi aplicate sancțiuni conform prezentului regulament de către Poliția Locală Focșani.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		105 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		


ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autoritățile administrației publice locale, proprietarii de terenuri - au obligația de a asigura protecția vegetației din intravilanul localității împotriva bolilor și dăunătorilor prin măsuri preventive și curative de aplicare a tratamentelor fitosanitare pentru combaterea acestora sub îndrumarea și controlul Unităților Fitosanitare pentru Protecția Plantelor.

DISPOZIȚII FINALE ȘI CONTRAVENȚII ÎN DOMENIUL REGLEMENTĂRII ACTIVITĂȚILOR DESFĂȘURATE ÎN ZONELE VERZI DIN MUNICIPIUL FOCSANI

Sunt interzise și constituie contravenție următoarele fapte:

1. ruperea sau scoaterea din rădăcină a florilor, arborilor, distrugerea suprafețelor gazonate, călcarea peluzelor, decojirea sau tăierea ramurilor, fixarea prin batere a unor corpuri străine de arbori (anunțuri, indicatoare, reclame, sârme, bannere, cabluri, etc.);
2. urcarea în arbori, pe monumente, statui, situate în spații verzi, mutarea sau răsturnarea băncilor, coșurilor de gunoi, indicatoarelor, dormitul pe bănci;
3. utilizarea dotărilor existente din locurile de joacă pentru copii de către persoane adulte sau de către persoanele ce depășesc vârsta specificată pe pancartele adiacente;
4. scăldatul în fântânile arteziene din parcuri sau alte zone verzi ale municipiului;
5. recoltarea de frunze, flori, fructe, muguri, cetină, iarbă, plante medicinale, semințe sau alte asemenea produse, furtul vegetației din jardiniere;
6. pășunatul în parcuri, grădini, spații verzi amenajate sau neamenajate aferente ansamblurilor de locuințe;
7. aruncarea de țigări, ambalaje de orice tip, resturi menajere, materiale de construcție, pe spațiile verzi;
8. spălarea autoturismelor, motocicletelor, etc., sau a obiectelor de uz casnic (covoare, rufe) pe zone verzi;
9. utilizarea zonelor verzi pentru satisfacerea nevoilor fiziologice umane;
10. măturatul neigienic al aleilor, trotuarelor aferente spațiilor verzi care deranjează trecătorii prin praful creat;
11. deteriorarea cu corpuri străine a arborilor, statuiilor, gazonului, clădirilor sau fântânilor arteziene situate pe zonele verzi sau prin folosirea spray-urilor în aceste scopuri;
12. afectarea spațiilor verzi și a vegetației existente pe acestea cu agenți poluanți - sare, detergenți, produse petroliere precum și alte substanțe și materiale;
13. decopertarea literei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
14. capturarea animalelor protejate, integrate ecosistemului spațiului verde;
15. aprinderea sau întreținerea focurilor pe zone verzi ori împădurite, amplasarea și folosirea grătarelor, cu excepția zonelor special amenajate în acest sens;
16. împrejmuirea fără autorizație, cu garduri improvizate de orice tip a zonelor verzi aparținând domeniului public și privat al municipiului Focșani;
17. folosirea zonelor verzi din jurul blocurilor pentru înființarea grădinilor de zarzavat sau de altă natură;
18. desfășurarea neautorizată a activităților economice, socio-culturale, de turism și de agrement pe spațiile verzi ale municipiului;
19. amenajarea de parcări prin acoperire cu beton, dale, pietriș, pișcoturi, etc, a zonelor verzi;
20. nestrângerea fecalelor animalelor de companie de pe spațiul public;
21. accesul, staționarea, repararea autovehiculelor de orice tip în parcuri sau zone verzi, cu excepția accesului și staționării autovehiculelor autorizate (pompieri, salvare, cele ce deservește spațiile verzi sau care efectuează servicii publice);
22. accesul animalelor de companie și a altor patrupede în parcuri, scuaruri și grădini publice, exceptând locurile special amenajate;
23. aprovizionarea unităților autorizate de pe teritoriul parcurilor și grădinilor cu vehicule ce depășesc 3,5 t și în afara programului stabilit de autorități;
24. depozitarea, manipularea, transportul de deșeuri vegetale, menajere sau provenite de la construcții, ambalaje, combustibili, unelte, utilaje, etc., pe spații verzi;
25. parcare cu o roată sau mai multe pe spațiul verde amenajat sau deteriorarea și afectarea gardurilor vii prin parcare a vehiculelor;
26. depozitarea deșeurilor menajere, a ambalajelor rezultate din activitatea agenților comerciali la platformele de gunoi proprii parcurilor și grădinilor precum și în coșurile de gunoi amplasate în parcuri și alte zone verzi;
27. distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, dotărilor tehnice sau a mobilierului urban situat în spațiile verzi precum și a elementelor locurilor de joacă;
28. neluarea de către administratorii legali a măsurilor de salubritate și igienizare a parcurilor, grădinilor sau scuarurilor;
29. utilizarea ariei parcurilor și a altor perimetre de zonă verde pentru postarea de reclame comerciale ori îndepărtarea panourilor avertizoare privind protecția zonelor verzi;
30. distrugerea prin orice mijloace (inclusiv ardere) a vegetației lemnoase și ierboase din spațiile verzi ori perdele de protecție;
31. neluarea de către operatorii economici sau persoane fizice a măsurilor necesare siguranței funcționării și exploatarei instalațiilor și echipamentelor, în vederea reducerii riscului de accidente cu efect asupra arborilor și zonelor verzi;
32. obtinerea solului natural din vecinătatea tulpinii arborelui (alveola arborelui) la un perimetru mai mic de 0,9 mp, pentru a nu se îngreuna accesul apei pluviale spre rădăcina acestuia;
33. depozitarea sau abandonarea unor materiale de construcții pe spațiul verde public sau privat; eventualul șantier care folosește aceste materiale trebuie să aibă specificată natura lucrărilor care se efectuează, intervalul de desfășurare al proiectului și să fie delimitat cu panouri speciale;

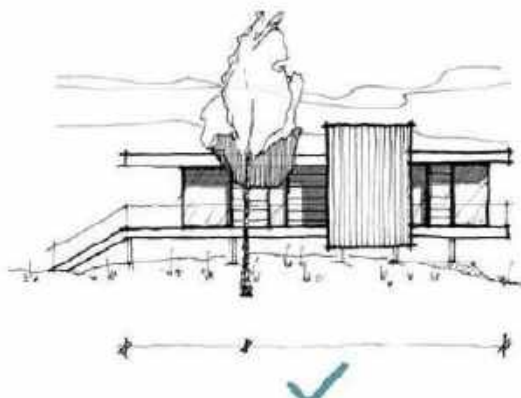
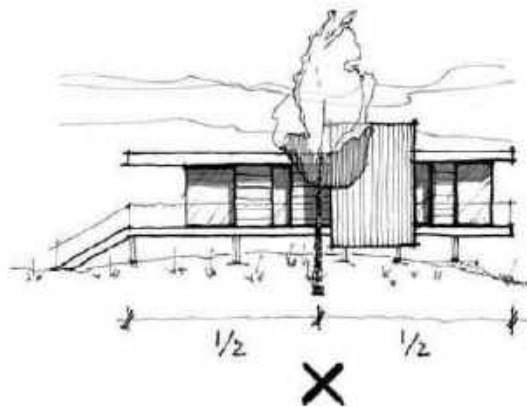
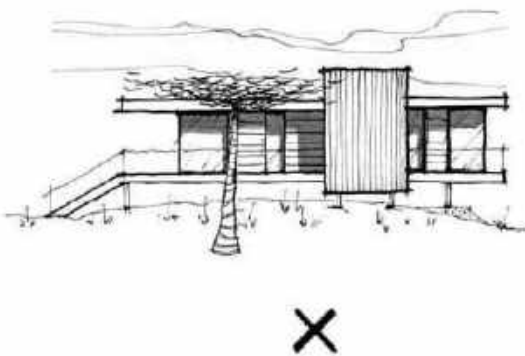
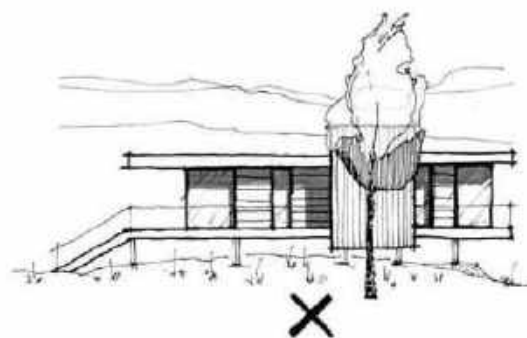
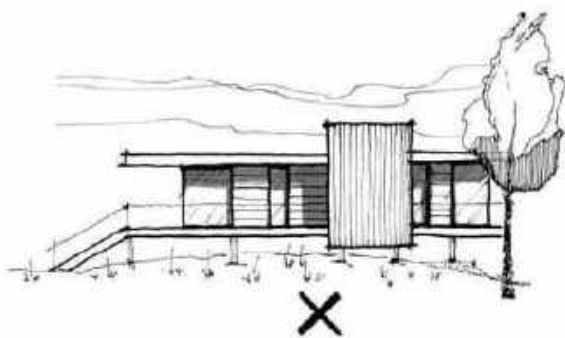
Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		106
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver. 14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

34. nerefacerea în termen de 48 de ore a stării inițiale a terenului după intervențiile legale făcute de persoane fizice sau juridice;
35. amplasarea și folosirea neautorizată în parcuri, scuaruri, grădini, în scopuri comerciale a obiectelor de distracție pentru copii constând în trenulețe, mașinuțe, tobogane și rampe gonflabile, etc.

Nerespectarea prevederilor de mai sus constituie contravenție și se sancționează cu amendă contravențională, după cum urmează:

- 2.000 lei pentru persoane fizice și 2.500 lei pentru persoane juridice, care au încălcat prevederile:
 - art. 9, 17;
 - art. 58 pct.12, 13, 18, 19, 23, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 35
- 1.000 lei pentru persoane fizice și 2.000 lei pentru persoane juridice, care au încălcat prevederile:
 - art. 5, 14,
 - art. 58 pct. 1, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 21, 24, 25, 28, 29, 32
- 500 lei pentru persoane fizice și 1.000 lei pentru persoane juridice, care au încălcat prevederile:
 - art. 20,
 - art. 58 pct. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 20, 22.



Reguli de amplasare a plantațiilor în relație cu fondul construit (existent/nou propus)

10.3 Toate proprietățile de pe cuprinsul localitatii Focșani vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 - 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă.

În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei . În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
	ZONA CENTRALA	ZC
	ZONA INSTITUTII, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	IS/E
	ZONA REZIDENTIALA	Li e Li p Li d Lc m Lc M
	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1-4
	ZONA ACTIVITATI ECONOMICE	E.i E.m
	ZONA SPATIILOR PLANTATE	V. (s,a,p)
	ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	GC
	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - căi rutiere, feroviare	CC- cr/cf

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu planul urbanistic general, având rolul de a detalia aplicarea prevederilor acestuia.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construcție pe teritoriul localității Focșani.

Regulamentul se structurează astfel :

1. Prescripții generale la nivelul întregii localități Focșani;
2. Prescripții specifice la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilanul și extravilanul localității Focșani.

1. Prescripții generale la nivelul localității

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- promovarea lucrărilor, operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane și rurale a localității Focșani;
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și a relațiilor între diverse zone funcționale;
- precizarea limitelor intravilanului, reglementarea condițiilor pentru folosirea rațională a teritoriilor.

Activitatea de construire în cadrul localității, fie ca este vorba de edificare unor construcții noi, de protejarea valorilor de patrimoniu sau reabilitarea clădirilor existente, potrivit propunerilor din P.U.G. urmează să se desfășoare după cum urmează:

- pe terenurile libere identificate în cadrul intravilanului municipiului Focșani;
- protejarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu;
- prin reabilitarea fondului existent deteriorat fizic sau moral din zonele rezidențiale cu tradiție din municipiului Focșani;
- prin regenerarea fondului construit existent din zonele industriale aflate în declin;
- prin schimbarea destinațiilor anumitor obiective ce numai corespund cu nevoile comunității locale.

Autorizarea acestor categorii de construcții va respecta prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului de Urbanism.

În cazul când Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construcție se pot elibera pe baza prevederilor P.U.G.

În ipoteza solicitării unor obiective în zone care necesită amenajări speciale, zone protejate, parcelări pentru locuințe, spații verzi, etc, este necesar a se elibera planuri urbanistice zonale sau de detaliu în funcție de complexitatea problemelor.

2. Prescripții specifice zonelor și subzonelor funcționale

Autorizarea realizării construcțiilor se va face numai cu respectarea funcționării zonelor cuprinse în limitele intravilanului prin P.U.G. în următoarele condiții :

- construcțiile și amenajările cu altă destinație, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonelor respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsuri de protecție și integrarea lor în structura localității.
- se vor interzice realizarea construcțiilor sau a amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.
- amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite, vor fi evidențiate excepțiile de la regulă; reglementări suplimentare privind unele instituții și servicii publice sau alte prescripții prevăzute în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu fondul construit existent.


Se evidențiază reglementările privind :

- terenurile rezervate rezolvării principalelor intersecții de circulație în condițiile asigurării fluidității și garanției traficului, rezolvării disconfortului circulației pietonale
- accesele la construcții din rețeaua principală de circulație
- modul de organizare a spațiilor de parcare garaje

Prescripțiile referitoare la amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban :

- realizarea acestora pe baza documentațiilor de specialitate
- interzicerea amplasării și realizării de mobilier urban (standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse) care stânjenesc circulația pietonală și afectează estetica localității

Prescripții privind menținerea și protejarea calității mediului:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		109 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- protejarea centrului sau a altor zone importante cu funcțiuni importante în cadrul localității față de disfuncțiunile produse de circulația auto, prin asigurarea devierii circulației de tranzit și amplasarea periferică a parcajelor
- completarea necesarului de spații verzi
- înlăturarea surselor de poluare existente și modernizarea unor obiective industriale amplasate în apropierea zonei de locuit.

În funcție de mărimea și complexitatea localității, teritoriului, se împart în unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate de străzi existente sau limite cadastrale.

Principalele criterii de împărțire a localității sunt următoarele :

- funcționarea predominantă a zonelor
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale
- limite fizice existente în teren (străzi importante, limite de proprietate, ape, etc)

CAP.4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUASA	FUNCȚIUNEA DOMINANTA	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE
ZC	ZONA CENTRALA (A MUNICIPIULUI FOCȘANI)(zona centrala localitate)	ZC / ZcI
IS E	ZONA DESTINATA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE	IS E
L	ZONA REZIDENTIALA	Li e, Li p, Li d, Lc m, Lc M
M	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1-4
E	ZONA DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	E.i, E.m
V	ZONA SPATIILOR PLANTATE	V (.s,.a,.p)
GC	ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	GC
TE	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
CC	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - căi rutiere, feroviare	CC cr, CC cf

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ


- ARTICOLUL 1 - utilizări permise
- ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții
- ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei
- ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale
- ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor
- ARTICOLUL 11 - aspectul exterior
- ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară
- ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban
- ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului
- ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		111
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor ce au ca element comun centralitatea, fie in raport cu orasul, fie in raport cu o vecinatate imediata (in cazul nucleelor de servicii și echipamente de mici dimensiuni din zonele urbane semicentrale sau rurale).

Zona se remarca printr-o structura functionala complexa si atractiva, de tip central, caracterizata de mixajul între diversitatea de activitati de interes general, cu acces public, situate la parter si locuirea de tip colectiv situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale. Alaturi de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofunctionale, majoritatea institutiilor publice si de interes public importante ale municipiului.

Aceasta structurare a zonei centrale urmareste mai putin o segregare functionala foarte stricta, ci mai mult, pe de o parte, o intarire a nucleului central, si de pe alta parte, crearea unui sistem de nuclee de centralitate satelitare in raport cu centrul, functionand in sistem policentric deschis, din aceasta cauza dimensiunea UTR-ului de zonă centrală propus nu se incadreaza in 15-20ha, fiind necesara abordarea unor suprafete mai ample.

Zona centrală prezintă în interiorul mun. Focșani este caracterizată de: concentrarea cea mai compactă de clădiri protejate, făcând parte din zona istorică a orașului ; concentrarea majorității instituțiilor publice de importanță internațională, națională și municipală ; concentrarea celor mai importante spatii urbane reprezentative ale municipiul Focșani (strazi, pietee, scuaruri).

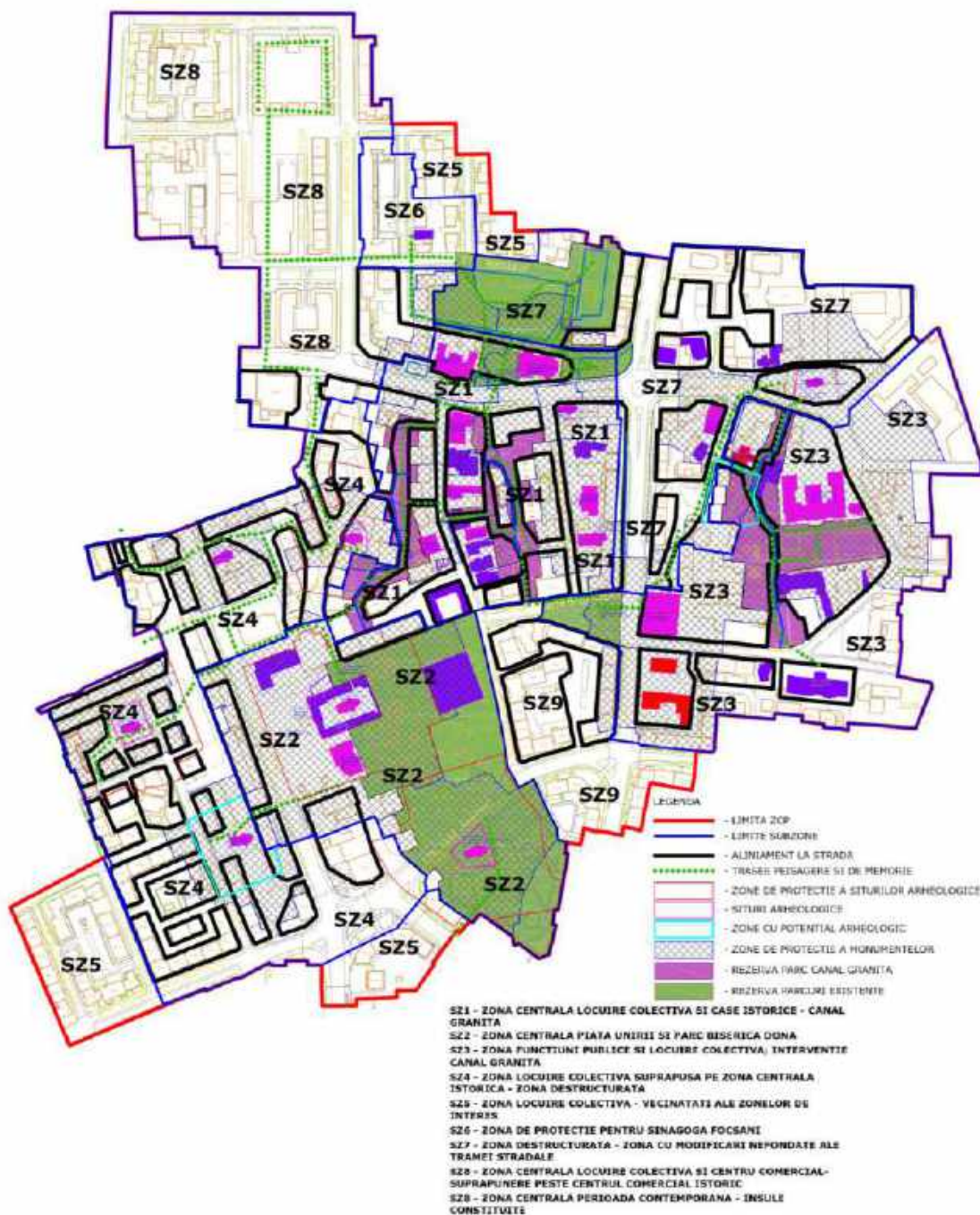
Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate a zonei care uneori devine disfuncție, în același timp a devenit un element de particularitate și de farmec al acestei zone. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică necesitatea unei anumite elasticități a reglementărilor, care trebuiesc aplicate cu creativitate atât de promotorii de investiții cât și de administratori.

Zona cu functiuni de tip central e compusa dintr-o paleta larga de functiuni, intre care cele predominante sunt functiunile administrative de nivel orașenesc si local, financiar-bancare, culturale, de invatamant, sanatate, religioase, comerciale si servicii publice, iar cele existente intr-o proportie si redusa, functiunile de locuire colectivă sau individuală, agrement, mica productie si functiunile speciale.

E o zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care le înglobeaza. In cadrul ei se afla numeroase cladiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Prin modul in care a fost reglementata zona centrala s-a urmarit articularea mai buna între centrul municipiului Focșani și zone funcționale principale din cadrul urban constituit, cresterea atractivitatii nucleului central prin pietonizarea unui fragment si atragerea unei game de functiuni de tipul alimentatiei publice, comertului, serviciilor publice reprezentative si recreerii in spatii publice deschise.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

În definirea reglementărilor se va avea în vedere **detalierea/corelarea/adaptarea** acelor reglementări care fac referire la **Zona Centrala a Municipiului Focșani**, în vederea asigurării unei coerențe a intervențiilor punctuale asupra clădirilor monument și evitarea afectării iremediabile a edificiilor cu valoare (arhitecturală, ambientală), stabilite în baza unor criterii clare. **Este posibilă prezentarea detaliată cf. Ord. 562/2003 a unor prevederi similare unui PUZCP pentru Zona Centrala, cât și pentru zonele adiacente ZC sau în afara ZC, identificate în planșa de reglementări urbanistice (planșa 3 și 3A), în ideea permiterii unor intervenții care nu alterează substanța țesutului urban până la întocmirea PUZCP.**

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București			113 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aceste reglementări vor asigura încadrarea autorizării lucrărilor cu privire la condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitara a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivitati și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajarile;
- relatiile functionale și estetice cu vecinatatea.

Reglementări diferite (altele decât cele stipulate de prezentul regulament) privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii, nefiind permisă autorizarea lucrărilor altele decât cele permise de prezentul regulament.

Funcțiunea dominantă a zonei centrale este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi, etc.

Pentru reglementarea detaliata a **ZC - Zona Centrala** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RRLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și continutul - cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZC - Zona Centrala** (integral sau etapizat după cum s-a aratat mai sus) va fi avizata în prealabil de CTATU și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului RLU (paginile 25 – 75), inclusiv zona centrală delimitată în planșele 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT 562/2003).

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusa autorizării, cu excepția aceleia de rezugravire a fatadelor în aceeași culoare și cu același material, fara modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obtine în prealabil avizul DJCCPN.

În momentul elaborării PUZCP se vor prelua și detalia descripțiile prezentului RLU.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea/avizul CTUAT se va stabili posibilitatea autorizării edificării de construcții/corpuri de clădire noi în ZCP 7 cu înălțimea de peste P+4 (max. 35.oom. la atic), urmând ca documentația tehnică respectivă să urmeze circuitul legal de avizare DJCCPN– CZMI – CNMI și numai după obținerea tuturor avizelor se va emite A.C. (pentru construirea pe terenuri libere) și/sau A.D. (pentru terenurile eliberabile) de către Primărie.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE


În completarea descripțiilor pentru zonele construite protejate definite de S.I.G. aferent P.U.G.⁹, intervențiile asupra construcțiilor din aceste zone vor avea în vedere următoarele:

Categoriile de intervenții permise, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. ZCP 7 – Zona Centrală, dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Vrancea, sunt:

1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);

⁹ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		114 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 1.3. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).
- 2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:**
 - 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹⁰;
 - 2.2. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazită (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹¹;
 - 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹²;
 - 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
 - 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înnierbate.
- 3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:**
 - 3.1. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de branșament, etc.;
 - 3.2. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹³;
 - 3.3. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.
- 4. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:**
 - 4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții permise cu condiții, până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 – Zona Centrală, elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

1. **Lucrări de construire pe terenuri libere și/sau pe terenuri considerate "eliberabile" la momentul aprobării P.U.G.**, a unor clădiri/corpur de clădire, investiții private și/sau obiective de utilitate publică, cu înălțimea de peste P+4 (max. 35.oom. la atic), cu avizul Arh.-Șef și al CTUAT din cadrul Primăriei Focșani și cu obligativitatea parcurgerii procedurii legale de avizare de specialitate DJCCPN– CZMI – CNMI;

Categoriile de intervenții interzise, până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 – Zona Centrală, elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:


1. **Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G.**, cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus și la paragraful anterior, pe amplasamente identificate și discutate în prealabil cu DJCCPN;

¹⁰ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹¹ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹² **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹³ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		115
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

2. Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate "eliberabile" – acest statut va fi definit exclusiv de PUZCP ZCP 7 – Zona Centrală, elaborat conform metodologiei în vigoare.

Categoriile de intervenții interzise, definitiv în ZCP 7 – Zona Centrală, sunt:

1. Lucrări de construire de natură publicitară (comercială, electorală sau de altă factură), definite exhaustiv ca:

- 1.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor, pe domeniul public. Publicitatea stradală se va limita la mobilierul urban specific, tip tambur de afișaj, amplasat exclusiv pe suprafețe pietonale, în piețe sau la intersecțiile de căi majore de circulație (bulevarde, străzi de categoria I);
- 1.2. amplasarea de panouri pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția amplasării pe calcanele vizibile din circulațiile principale;
- 1.3. amplasarea de reclame tipărite/serigrafiate pe suport din hârtie/carton, textil sau plastic-textil, fără excepții.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise


În zona centrală sunt admise următoarele utilizări:

Subzona - ZC

- locuințe individuale (în construcții de P,P+M, P+1+M max.) și colective (în clădiri de înălțime medie - P+3/4, sau de înălțime mare - P+5/10);
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe - bănci, firme particulare
- **instituții publice, servicii și echipamente publice de nivel UAT:**
 - ≡ primăria
 - ≡ lacasuri de cult;
 - ≡ sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare,consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - ≡ edituri, media;
 - ≡ servicii sociale, colective si personale;
 - ≡ activitati asociative diverse
 - ≡ hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
 - ≡ loisir si sport in spatii acoperite;
 - ≡ restaurante, baruri, cofetării, cafenele
 - ≡ spații libere pietonale
 - ≡ locuințe individuale și colective mici
 - ≡ institutii, servicii si echipamente publice la nivel de oraș;
 - ≡ asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
 - ≡ asistență medicală (dispensar, centru de ingrijire persoane varstnice)
 - ≡ servicii sociale, colective sau personale
 - ≡ sedii ale unor organizații politice profesionale
 - ≡ construcții pentru învățământ
- comerț cu amănuntul - mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
- piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanuntul.

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes suprateritorial (la nivelul zonei periurbane a municipiului Focșani

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		116
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

definite și studiată prin documentații anterioare) și orașenesc, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

Se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul zonei central a municipiului Focșani și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a clădirilor valoroase.

Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.

În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCPT) (a se consulta CAP. 2, pct. 4.B al prezentului R.L.U. (p.25-75) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)


ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- a. se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- b. se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- c. se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- d. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.
- e. se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- b. reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- c. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- d. construcții provizorii de orice natură;
- e. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- f. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- g. depozitare en-gros;
- h. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		117
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- i. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- j. depozități de materiale re folosibile;
- k. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- l. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- m. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent, în cazul locuințelor individuale. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric. Se recomandă refacerea parcelarului istoric acolo unde acesta a fost modificat, în măsura posibilităților și numai în baza unor studii, analize și cercetări preliminare a situației istorice, urbanistice și arheologice.

Orice modificare a parcelarului se va realiza după aprobarea PUZCP.

Se considera construibile parcelele (pentru locuințele individuale) care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- ❑ sa aiba front la strada;
- ❑ lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 12,00m.;
- ❑ adâncimea sa fie mai mare decât frontul la strada;
- ❑ suprafata sa fie mai mare sau egala cu 300m² (min.);
- ❑ sa aiba forma regulate.


Prin exceptie, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin P.U.D. (după aprobarea P.U.Z.C.P.), cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcționala, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat .

Fată de acesta **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu **3,00m. - 5,00m.**, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - cu **4,00m. - 6,00m.**, în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu **6,00m. - 10,00m.** (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente ;
 - clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		118
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform art. 10 din prezentul regulament;
- pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat). **De regulă, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.**

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat pe parcelă, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 2,00m. și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcelă ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de CONDIȚIONĂRILE PRIMARE (de mai sus, din prezentul regulament, UTR ZC), clădirea nou propusă va respecta amprenta la sol a clădirii/corpului de clădire/elementelor constructive desființate.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		119 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă, pentru toate construcțiile se impun distante minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente

- În situația amplasării mai multor clădiri de locuit pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD (numai după aprobarea PUZCP) și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornisă a clădirii cu înălțimea cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 6,0 m.;
- În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, cămări) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.;
- Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri, sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade;
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise clasate conform legii sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare;
- Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp, amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu/Studiu de Amplasament (numai după aprobarea PUZCP) aprobat conform legii.

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de **CONDIȚIONĂRILE PRIMARE** (de mai sus, din prezentul regulament, UTR ZC), clădirea nou propusă va respecta amprenta la sol a clădirii/corpului de clădire/elementelor constructive desființate.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.


Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		120
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și Aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultură.

Pentru toate categoriile de construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și Aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate.

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:


- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		121
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- acces la parcaje și garaje.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului municipiului Focșani.

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.


Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m fata de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 3.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		122
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența **UTR ZC - zonă centrală (ZCP7)**, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.


Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		123
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 Apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 Apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de **CONDIȚIUNILE PRIMARE** (de mai sus, din prezentul regulament, UTR ZC), clădirea nou propusă va respecta înălțimea clădirii/corpului de clădire/elementelor constructive desființate.

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.


La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală - să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

În zona centrală se păstrează înălțimile existente.

Pentru construcții/corpi noi înălțimea maximă admisibilă este de - **Hmax = P+10 (35,oom)** - Bulevardul Unirii intersecție cu Str. Ghe. Pastia, **Hmax = P+8 (29,oom.)** - Bulevardul Unirii - Str. Ștefan cel Mare, **Hmax = P+6 (23,oom.)** - Str. Ștefan cel Mare, **Hmax = P+4 (16,oom)**, **Hmax = P+3 (12,5om)**, **Hmax = P+1+M (8,oom)**.

Se permite autorizarea de construcții cu înălțimea de max. 16,oom. (P+4), cu condiția ca acestea să nu depășească în metri înălțimea construcțiilor existente.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		124 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

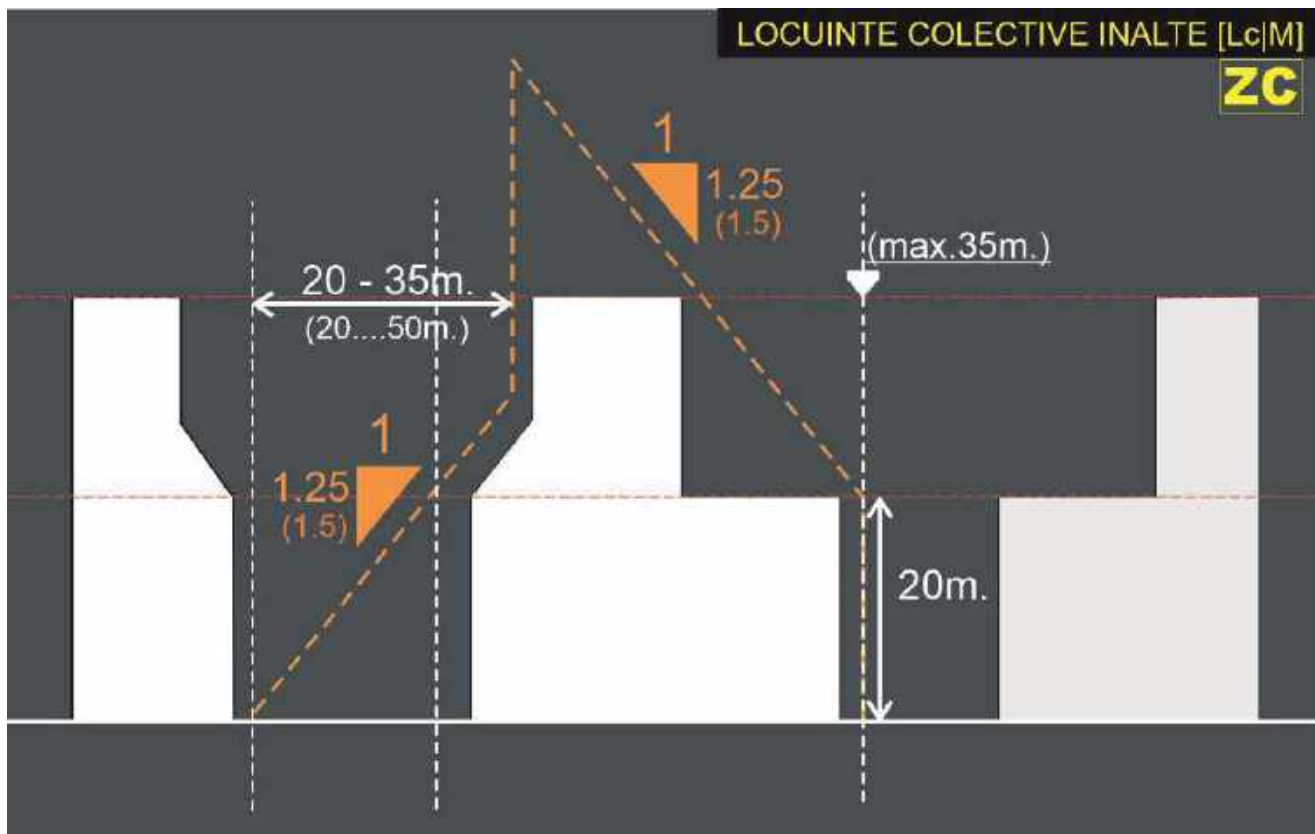
Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de **CONDIȚIONĂRILE PRIMARE** (de mai sus, din prezentul regulament, UTR ZC), clădirea nou propusă va respecta volumetria, gabaritele și numărul de niveluri ale clădirii/corpului de clădire/elementelor constructive desființate.

În cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim **15,0 metri** de la intersecție.

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 30 grade se admite mansardarea.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale.



ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		125 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Cladiri/corpuri existente

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii.

Orice intervenție asupra fațadelor existente în **UTR ZC - zonă centrală (ZCP7)**, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proasta calitate.

Cladiri/corpuri noi

Se permite autorizare de construcții noi în **UTR ZC - zonă centrală (ZCP7)**, doar în condițiile în care arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările locale. Volumetria se va conforma tipologiilor specific construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Arhitectura cladirilor/corpurilor noi în zona centrală va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:

- *volumetria* - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- *arhitectura fațadelor* - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- *materiale de construcție* - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- *culoare* - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete).

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

Pentru **UTR ZC - zonă centrală (ZCP7)**, în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.


ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		126 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, piatete urbane, gradini urbane), în proportie minima de:

tip de functiune componenta a subzonei ZC	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proportie minima de **15%** din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 13 - împrejuriri

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parApetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele propuse pentru extindere, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurată de la nivelul trotuarului.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existent.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 14 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se Aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzonele funcționale ce intra în componenta **UTR ZC - zonă centrală (ZCP7)**, a municipiului Focșani se propune:

UTR	P.O.T.
ZC	(min.) 80 – 85% (max.)
ZC*	max. 60% pentru parcelele neconstruite maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

* P.O.T. de 60% este propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001.

ARTICOLUL 15 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

UTR	C.U.T.
ZC	(min.) 1,5 – 2,0 (max.)
ZC**	max. 4 pentru parcelele neconstruite

** C.U.T. de max. 4 este propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001, art. 46, alin. 7.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona contine nuclee de dezvoltare ale municipiului Focșani, situate în afara zonei centrale, dar in directa relatie cu aceasta, care vor putea conferi orasului o dezvoltare echilibrată, atât din punct de vedere spatial, cât și din punct de vedere funcțional. Dezvoltarea acestei subzone IS/E este foarte importanta, punând miza pe o intensificare a acestor "clusteri" de dezvoltare in cadrul sistemului policentric din jurul nucleului central, ajutand la o mai buna deservire a zonelor rezidentiale constituite si la limitarea presiunii pe zonele extem-periferice sau dinafara intravilanului.

Tinand cont de diversitatea mare de situatii si locatii in care se manifesta nuclee de centralitate ale municipiului Focșani, marcate fie de prezenta unor dotari de invatamant sau sanatare, fie de comert, servicii tertiare si administrative cu un areal de deservire zonală și suprateritorială, subzona IS/E cuprinde următoarele funcțiuni:

IS/E	Funcțiuni cu caracter central, dispersate in zonele semicentrale si periferice, predominant cu dotari de invatamant si sanatare
IS/E	Funcțiuni cu caracter central dispersate – poli centrali secundari, predominant cu servicii tertiare si administrative de nivel local și suprateritorial

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in zonele de locuințe individuale din oraș dar și din satele aparținătoare (Mândrești Moldova, Mândrești Munteni) care impun unele interventii corective, va fi necesar urmărirea urmatoarelor obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului RLU (paginile 25 – 75), delimitate în planșa 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT 562/2003).

Pâna la aprobarea PUZCP autorizarea lucrarilor de construire / desfiintare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare/interventie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusa autorizarii, cu exceptia aceleia de rezugravire a fatadelor în aceeași culoare si cu același material, fara modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obtine în prealabil avizul DJCCPN.

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD, inclusiv emiterea de autorizații de construire în baza prezentului PUG, în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2., anterior aprobării unui PUZCP este interzisă. În momentul elaborării PUZCP se vor prelua și detalia prescripțiile prezentului RLU.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică desemnate de prezentul RLU al PUG, respectiv (1) Centrul Multifuncțional pentru Activități educative, culturale, recreative și sociale și (2) Centru de Comandă și Control, se va permite autorizarea direct în baza prescripțiilor prezentului regulament, fără a fi necesară întocmirea unei documentații de urbanism.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În completarea prescripțiilor pentru zonele construite protejate definite de S.I.G. aferent P.U.G.¹⁴, intervențiile asupra construcțiilor din aceste zone vor avea în vedere următoarele:

Categoriile de intervenții permise, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Vrancea, sunt:

1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 1.1. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- 1.2. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.3. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹⁵;
- 2.2. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitar (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹⁶;
- 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹⁷;
- 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.

3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:

- 3.1. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
- 3.2. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)¹⁸;

¹⁴ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹⁵ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹⁶ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹⁷ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

¹⁸ **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		130 RLU ver. 14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

3.3. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.

4. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:

4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise, până la aprobarea P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

1. Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G., cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus;


SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivelul zonelor rezidențiale: creșe, grădinite, scoli primare și gimnaziale, dispensare urbane și dispensare policlinice, spital (spitalul județean de urgență), biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice (Centrul Multifuncțional pentru activități educative, culturale, recreative și sociale, Centrului de Comandă și Control)
- Se permite realizarea de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes local și suprateritorial, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- Se permit funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, judetene regionale sau nationale;
- străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- este permisă construirea de locuințe individuale și de locuințe colective (cu regim mic și mediu de înălțime);
- în cadrul ZCP 3, 4 și 5 se păstrează funcțiunea de locuire, existentă (individuală și colectivă) și se permit intervenții conform prescripțiilor pentru fiecare din cele trei ZCP-uri, conform S.I.G.;
- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari:
 - ≡ sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
 - ≡ servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - ≡ servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
 - ≡ servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - ≡ servicii de formare-informare;
 - ≡ biblioteci, mediateci;
 - ≡ posta și telecomunicații
 - ≡ edituri, centre media;
 - ≡ activități asociative diverse;
 - ≡ hoteluri inclusiv pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
 - ≡ expoziții, galerii de artă;
 - ≡ servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
 - ≡ restaurante, cofetării, cafenele, ceainării, baruri, terase;
 - ≡ centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
 - ≡ cazinouri, discoteci, cinematografe;
 - ≡ centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - ≡ mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;

S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		131 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ≡ locuințe cu partiu special avand incluse spații pentru profesii liberale (arhitect, avocat, notar, medic etc.) ;
- ≡ parcaje multietajate de descongestionare a circulației din zonele construite protejată și/sau zonele rezidențiale adiacente zonei IS/E.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP. 2, pct.4.B al prezentului R.L.U. (p.25-75) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Mușescu Andrei Barbu)


ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- a. se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- b. se admit locuințe de serviciu, în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- c. pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat;
- d. se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- e. se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectiva, pentru a nu conduce la scaderea atractivității strazii respective pentru publicul larg.
- f. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front;
- g. intervențiile asupra clădirilor (inclusiv de locuit) cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă aceste intervenții nu afectează valoarea identificată, după caz, în special în ZCP 3, 4 și 5;
- h. se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente (inclusiv cele de locuit) lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 1. funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 2. proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona construită protejată, după caz ZCP 3, 4 sau 5.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură;
- d. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- e. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- f. depozitare en-gros;
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- h. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- i. depozități de materiale re folosibile;
- j. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		132
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- k. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- l. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+1 niveluri se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 300m² și un front la stradă de minim 8,00m. pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,00m. în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 300m² pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

Fată de acesta **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu **3,00m. - 5,00m.**, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - cu **4,00m. - 6,00m.**, în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu **6,00m. - 10,00m.** (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente ;
 - clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
 - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform **Art. 10 din prezentul regulament**;
 - pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientală se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi, de utilitate publică propuse prin prezenta documentație, se vor amplasa după cum urmează:

1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991) - se va completa cu datele din tabel

NR.CRT.	O.D.U.P.	amplasarea clădirilor față de aliniament
1.	SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ	PE ALINIAMENT

2.	CENTRULUI MULTIFUNȚIONAL PENTRU ACTIVITĂȚI EDUCATIVE, CULTURALE, RECREATIVE ȘI SOCIALE	RETRAS DE LA ALINIAMENTUL STRĂZII ALEEA CĂMINULUI min. 20,00m.
3.	CENTRUL DE COMANDĂ ȘI CONTROL	PE ALINIAMENT (și la B-dul Independenței și la str. L. Bălănuță)

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat pe parcelă, cu condiția ca **distanțele clădirilor nou propuse față de limitele laterale** pe care nu le ating, să fie de **2,00m.** (cf. NCC - Legea 287/2009¹⁹) și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16, dar nu mai puțin de **2,00m.** (cf. pct. A de mai sus) sau maxim **5,00m.**

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale nou propuse se vor amplasa la o distanță de cel puțin **10,00m.** față de limita posterioară, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de **6,00m.** Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

2. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile propuse se va amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC – 0,60cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00m. pentru ferestre de vedere, art. 612, art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996). **Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.**

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă, pentru toate construcțiile nou propuse se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii (dar nu mai puțin de 3,00m. pentru clădiri/corpurile cu înălțimea mai mare de P+1(sau +M)).

Excepțiile de la această regulă sunt:

Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii,

¹⁹ Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009), republicat, actualizat la zi și consolidat prin: Legea 60/2012 și Legea 138/2014

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

Clădirile partial cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00m., în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00m.:

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.


Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și Aproxionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		135 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultură.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate.

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.


Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		136
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 - parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât **10.oom.** față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 3.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Aceste prevederi sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR IS/E, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		137 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții de turism.


Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		138
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Se permite depășirea cu un singur nivel (o singură dată) pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și fără aprobarea unei documentații de urbanism (*Legea 193/2019, pentru modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.11¹, lit. d și e*).

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin studii suplimentare (studiu de însorire) însoțite de machete sau fotomontaje care să permită reprezentarea implementării investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală - să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani se păstrează înălțimile existente. Corpuri de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.

Pentru construcții/corpuri noi înălțimea maximă admisibilă este de - $H_{max} = P+3+4r^{20}$ (16,oom), $H_{max} = P+3$ (12,oom), $H_{max} = P+2$ (9,om).

Depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare buna și menținută și numai în următoarele condiții:

- ≡ pe parcelele având o suprafață de min. 500m² se admit clădiri cu max. P+4 niveluri
- ≡ pe parcelele având o suprafață de min. 700m² se admit clădiri cu până la P+6 niveluri
- ≡ pe parcele având o suprafață de min. 1000m² se admit clădiri cu până la P+8 niveluri
- ≡ pe parcele având o suprafață de min. 2000m² se admit clădiri cu până la P+10 niveluri

În cazul noului spital județean de urgență, se va permite o înălțime de P+5 (20,oom.max. admis, pentru a permite o înălțime mai mare pe nivel, respectiv pentru diferitele tipuri de echipamente).

3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR 525/1996) – excepție obiectivele de utilitate publică (cele din tabelul de mai jos sau altele propuse în perioada de valabilitate a PUG).

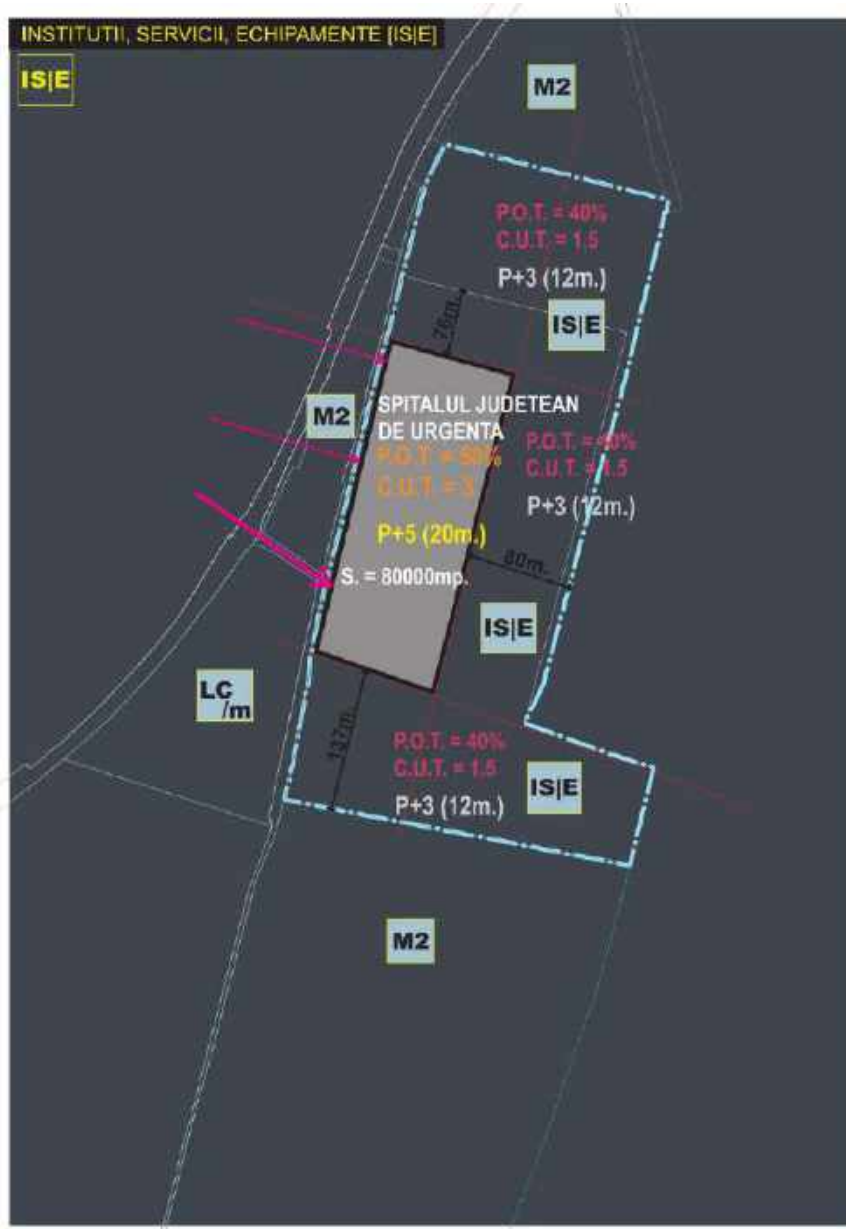
- se va completa C.U. cu datele din tabel

NR.CRT.	O.D.U.P. ²¹	înălțime construcție (nr.nivel și în metri)
1.	SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ	P+5 / 20,oom. H.max.
2.	CENTRULUI MULTIFUNȚIONAL PENTRU ACTIVITĂȚI EDUCATIVE, CULTURALE, RECREATIVE ȘI SOCIALE	P+2 / 10,oom. H.max.

²⁰ În prezentul regulament sintagma **4r** sau **5r** înseamnă **etaj retras**.

²¹ O.D.U.P. – obiective de utilitate publică

3.	CENTRUL DE COMANDĂ ȘI CONTROL	2S+P+2 / 10,oom. H.max. parcarea supraterană adiacentă va avea o înălțime de max. P+1 (7,oom.)
----	-------------------------------	--



ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitectură, este interzisă.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		140
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei centrale, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau materiale perisabile sau de proasta calitate, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii. Orice intervenție asupra fațadelor existente în UTR **IS/E**, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program.

Clădiri existente

În cazul unor instituții publice construite înainte de 1945 și între 1945 - 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau plăcări ceramice și nu le va modifica sau elimina.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

5. Echiparea cu utilități (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local (cf. PUG).

Legea 159/2016 - ART. 34 - (1) Toate clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire, inclusiv clădirile care au elemente aflate în proprietate comună, precum și clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire pentru lucrări de renovare majoră, după data de 31 decembrie 2016, vor fi prevăzute cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru rețele de mare viteză. (4) Condițiile de aplicare a prevederilor alin. (1) și (2) se stabilesc prin normativele tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2).

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componenta a subzonei IS/E	spatiu plantat suprafata minima
--	--

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proportie minima de **15%** din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri

Împrejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele IS/E din cadrul satelor componente ale municipiului Focșani, în cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurați de la nivelul trotuarului.

În zona urbană a municipiului Focșani, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existent.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se Aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de constructii .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu constructii , restul reprezentând spatii libere și plantate .

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei IS|E a municipiului Focșani se propun:

UTR	P.O.T. max
IS E	60%
	iar pentru parcelele situate pe colț
	75%
IS E	Spitalul Județean de Urgență
	50%
	Construcții din vecinătatea spitalului
	40%

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

IS E*	- maxim admis: 70% pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului - maxim admis: 60% pentru laturile străzii Vrancei - maxim admis 60% pe loturile din planul al doilea față de strada Vrancei - maxim admis 45% pe loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei
	ZCP 1
	- maxim admis: 40%
	ZCP 2, 3, 4, 9
	- maxim admis: 60%
	ZCP 5
	- maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite - maxim admis: 60% pentru parcelele pe care se dispun servicii și comerț complementar
	ZCP 6
- maxim admis: 30% pentru parcelele cu destinație rezidențială sau servicii - maxim admis: 45% pentru destinația învățământ sau auxiliare - se menține POT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă	
ZCP 8	

* P.O.T. propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

- Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)
- Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)
- Sp - este suprafața parcelei

UTR	C.U.T. max
IS E	2,0
	iar pentru parcelele situate pe colț 2,5
IS E	Spitalul Județean de Urgență 3,0
	Construcții din vecinătatea spitalului 1,5

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ISJE**	<ul style="list-style-type: none"> - maxim admis: 2 pentru parcelele târgului de mașini si al bazarului - maxim admis: 1,5 pentru laturile străzii Vrancei - maxim 1,8 pentru loturile din planul doi față de strada Vrancei - maxim 1,2 pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei
	ZCP 1
	<ul style="list-style-type: none"> - maxim admis: 0,8 - maxim admis: 1,0 pentru parcele neconstruite
	ZCP 2, 3, 4, 9
	<ul style="list-style-type: none"> - maxim admis: 2,4
	ZCP 5
	<ul style="list-style-type: none"> - maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite - maxim admis: 1,2 pentru parcelele pe care se dispun suplimentar servicii si comerț
	ZCP 6
<ul style="list-style-type: none"> - maxim admis: 0,9 pentru parcelele cu destinație servicii si învățământ - maxim admis 0,7 pentru parcelele cu destinație rezidențială - se menține CUT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă 	
ZCP 8	

** C.U.T. propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Cele trei mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona **L** sunt:

- parcelar constituit în zonele cu un caracter urban evident
- parcelar de factura agricolă în zonele urbane periferice, sau în zonele rurale din satele componente și trupurile izolate de intravilan, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării
- parcelar neconstituit sau în curs de constituire, în zone preponderent rurale, din cadrul satelor componente sau trupuri de intravilan propuse
- locuințe colective - zona marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Acestea au generat 4 tipuri de ut-uri care au compus subzona **L**, după cum urmează:

Li|e - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, cu dotări de interes local;

Li|p - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M etaje) situate în zone parțial constituite, având cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), cu dotări de interes local;

Li|d - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M²² etaje) situate în zone neconstituite, având cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local;


LC - locuințe colective

- ▲ **LC/m** – locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+3 - 4), dezvoltate pe un parcelar ordonat, situate în zonă centrală sau în afara zonei centrale
- ▲ **LC/M** – locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+5 - 10), situate în zonă centrală sau în afara zonei centrale

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

- Modernizarea rețelei stradale existente prin reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
- Amenajarea de parcaje de proximitate și de piste pentru biciclete în profilele strazilor
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate, inclusiv reorganizarea spațiului public - prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare
- Completarea și, după caz, realizarea plantărilor de aliniament
- Pentru parcelări noi, suprafața minimă a terenului necesar este de 2000mp.
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelării va fi de min. 15%.
- dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale

²² M = mansardă.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		145 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

9. creșterea gradului de mixitate funcțională - pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului - prin integrarea de noi activități
10. creșterea gradului de coerență al structurii urbane
11. ameliorarea condițiilor de mediu - în toate componentele sale

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului RLU (paginile 25 – 75), delimitate în planșa 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT 562/2003).

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrurilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare/intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugravire a fatadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPN.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Categoriile de intervenții permise, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Vrancea, sunt:

1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 1.4. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- 1.5. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.6. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.5. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:


- 2.6. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²³;
- 2.7. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazită (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²⁴;
- 2.8. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²⁵;
- 2.9. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.10. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înnierbate.

3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:

²³ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

²⁴ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

²⁵ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		146
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 3.4. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
- 3.5. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²⁶;
- 3.6. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.

4. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:

- 4.2. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise, până la aprobarea P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

- 1. Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G., cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus;**

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP. 2, pct.4.B al prezentului R.L.U. (p.25-75) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

- locuințe individuale, cu caracter urban și/sau rural cu o înălțime de max. P+1+M

Li|e - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M etaje) situate în tesut urban constituit, pe un parcelar ordonat

- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol
- dotări de interes local

Li|p - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M etaje) situate în zone parțial constituite

- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol
- dotări de interes local

Li|d - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M etaje) situate în zone neconstituite

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol

²⁶ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

- dotări de interes local
- LC - locuinte colective**
- locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+3 - P+4), dezvoltate pe un parcellar ordonat
 - locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+5 - P+10)

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

Focșani - cadrul urban constituit

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current.

Se admit funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotari de invatamant sanatare, servicii și mici activități manufacturiere, cu urmatoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC,
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
- sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și Aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizarii pe parcela.

Focșani - sat Mândrești Moldova, Mândrești Munteni

Locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + 1+ M, cu urmatoarele conditionari:

- regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat;
- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;

Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 200m², fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, si aflate in zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Focșani - cadrul urban constituit


Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

Focșani - sat Mândrești Moldova, Mândrești Munteni

Se interzic:

- depozitări de materiale re folosibile;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		148 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Aceste prevederi sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă Li e / Li p		Dimensiune minimă Li d		Dimensiune minimă LC/m, LC/M	
	Front m.	Suprafața m ²	Front m.	Suprafața m ²	Front m.	Suprafața m ²
Cuplat	10	200	12	250	22,5	500
Izolată	12	500	15	1000	25	2000
Parcela de colț	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă			


Focsani - cadrul urban constituit / **LOCUINTE COLECTIVE MICI/MARI, LOCUINTE INDIVIDUALE** - cartiere

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:

- mai mare sau egala cu 10,oom. (Li|e, Li|p) si/sau 12,oom. (Li|d) pentru locuintele cuplate;
- mai mare sau egala cu 12,oom. (Li|e, Li|p) si/sau 15,oom. (Li|d) pentru locuintele izolate;
- mai mare sau egala cu 22,5om. pentru locuintele colective mici si/sau 25,oom. pentru locuinte colective mari;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul parcelar sa aiba forma regulata si o suprafata minima de 1200m²;
- unitatile locative vor avea suprafete minime cel puțin egale cu: 80m²/loc. (locuinte colective mici), 110m²/loc. (locuinte colective mari), 150m²/locuinte cuplate, 200m² pentru locuinte izolate.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		149 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată, în acest caz, liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D. și nu va fi mai mare de **5,00m.**, respectiv va putea fi cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

In situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Fată de aliniament, **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu **3,00m. - 5,00m.**, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - cu **4,00m. - 6,00m.**, în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu **6,00m. - 10,00m.** (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente ;
 - clădirile care nu au funcția de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
 - daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersecțiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
 - pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20 metri fata de aliniamentul la strada.

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Li e / Li p		UTR Li e / Li p		UTR Li e / Li p	
	cuplat	izolat	cuplat	izolat	cuplat	izolat
stradă cat.I/II	5,00	5,00				
strada cat.III	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
intersecții cat.I cu II	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC - **0,60cm.** fără ferestre de vedere, respectiv **2,00m.** pentru ferestre de vedere, art. 612,art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

525/1996). Amplasarea construcțiilor se va face și cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ($H \leq D$, H - înălțimea construcțiilor, D - distanța dintre fronturile construite).

D = 1/2H - distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (Ord.119/2014, art.2, alin. 3).

ART. 3,(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (Ord.119/2014, art.2, alin. 3)

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- ≡ retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de **6,00m.**;
- ≡ dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUG (vezi PUG planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință). Metoda concretă de cuplare și gabaritul fizic se va stabili prin PUD. Prin PUD se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va aduce evidențierea modului de adaptare la acesta.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- ≡ clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță mai mică de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- ≡ anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Lije / Liip			UTR Lije / Liip			UTR Lije / Liip		
		cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.
retragerea față de limitele laterale		H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m
retragerea față de limita posterioară					H/2 min. 5,00m				

Unde: H= înalțimea la cornisa a constructiei celei mai inalte

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

În cazul loturilor cu adancime mai mica 15,00m. se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Aceste prevederi sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puțin de 5,00m.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Aceste prevederi sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.


În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

În cazul locuințelor individuale, cu lot propriu, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		152
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

În cazul locuințelor colective, parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10 m.

Necesarul minim de parcaje în cadrul zonelor rezidențiale (individuale, colective mici):

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (familiale) mici, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- ▣ minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100,00m²
- ▣ minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100,00m²

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- ▣ minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- ▣ minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Aceste prevederi sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- acces la parcaje și garaje.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Focsani - cadrul urban constituit / LOCUINTE COLECTIVE MICI, MARI - cartiere

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe colective mici și mari ale municipiului Focsani se păstrează înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi, amplasate în vecinătatea construcțiilor de locuințe colective (mici / mari), dar fără a îndeși conformarea spațială a cvartalelor existente din cartierele municipiului Focsani, este după caz:

1. Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de **16,00m.** (P+4), respectiv **35,00m.** (P+10), măsurată de la nivelul trotuarului;
2. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
 - a. clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. In orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în

cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat);

b. se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;

c. pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei **(această situație se va reglementa printr-un P.U.Z.)**

Focsani - cadrul urban constituit / LOCUINTE INDIVIDUALE - cartiere

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe individuale, trup principal (cadru urban) al municipiului Focsani se păstrează înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **8,0om**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **10,0om**.

Focsani - cadrul rural constituit / LOCUINTE INDIVIDUALE - satele Mândrești Moldova și Mândrești Munteni

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe individuale, satele aparținătoare (cadru rural) ale municipiului Focsani se păstrează înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **8,0om**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **10,0om**.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Focșani - cadrul urban și rural constituit / **LOCUINTE INDIVIDUALE - cartiere + sate aparținătoare**

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face in conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara in sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și are acces la un drum public (modernizat).

Locuințele colective (cf. Ordinului 994/2018)

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a. baie și W.C. - 22°C;
- b. camera de zi - 22°C;
- c. dormitoare - 20°C.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Locuințe individuale

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini decorative (de fațadă).

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediată apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale.

Locuințe colective

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe (individuale, satele aparținătoare-cadru rural, individuale - cadrul urban constituit, locuințele colective mici și înalte) ale municipiului Focșani se păstrează indicatorii existenți

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		156 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei **L** a municipiului Focșani se propun:

Clădiri/corpuri noi	
UTR LC/m LC/M	P.O.T. max 60% Pentru alte funcțiuni (dotări) POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 50%
UTR Li e / Li p / Li d	P.O.T. (min.) 30 - 40% (max.)
pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	60% pentru parcele comune 75% pentru parcele de colț
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	50%
	In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT
	Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.


Li e / Li p / Li d *	- maxim admis: 70% pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului - maxim admis: 60% pentru laturile străzii Vrancei - maxim admis 60% pe loturile din planul al doilea față de strada Vrancei - maxim admis 45% pe loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei
	ZCP 1
	- maxim admis: 40%
	ZCP 2, 3, 4, 9
	- maxim admis: 60%
	ZCP 5
	- maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite - maxim admis: 60% pentru parcelele pe care se dispun servicii și comerț complementar
	ZCP 6
- maxim admis: 30% pentru parcelele cu destinație rezidențială sau servicii	
ZCP 8	

* P.O.T. propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		157 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Clădiri/corpuri noi	
UTR	C.U.T.
LC/m LC/M	(min.) 1,10 – 1,50% (max.)
UTR	C.U.T.
Li e / Li p / Li d	(min.) 0,40 – 0,60 (max.)
	Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardarilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).

pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	1,20 pentru parcele comune 1,50 pentru parcele de colț
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	1,10

Li e / Li p / Li d **	- maxim admis: 2 pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului - maxim admis: 1,5 pentru laturile străzii Vrancei - maxim 1,8 pentru loturile din planul doi față de strada Vrancei - maxim 1,2 pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei
	ZCP 1
	- maxim admis: 0,8 - maxim admis: 1,0 pentru parcele neconstruite
	ZCP 2, 3, 4, 9
	- maxim admis: 2,4
	ZCP 5
	- maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite - maxim admis: 1,2 pentru parcelele pe care se dispun suplimentar servicii și comerț
	ZCP 6
- maxim admis 0,7 pentru parcelele cu destinație rezidențială	
ZCP 8	

** C.U.T. propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona de activități mixte ale municipiului Focșani se constituie din trei tipuri majore de subzone diferite după:

- ❖ natura tesutului urban: constituit (stabil), in curs de constituire, sau neconstituit (care necesita structurare și restructurare)
- ❖ natura functiunilor predominante si functiunea corelata
- ❖ natura fondului construit existent (necesitatea restructurarii lui pentru dezvoltari urbane viitoare)

Astfel, zona mixta in ansamblul ei, formeaza un sistem flexibil ingloband diferitele funcțiuni de interes general și public, formând linearități cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale din zona urbană a municipiului Focșani si în lungul principalelor artere de penetrație în oraș (drumul national, drumul județean și drumurile comunale). Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalele nuclee ale cadrului urban, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează sistemul policentric compus din nucleul central si nucleele de activități secundare dispersate.

Tipurile de functiuni asociate zonei mixte sunt: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere, activități productive de dimensiuni medii nepoluante (servicii destinate zonelor industriale tradiționale din orașul Focșani), activități conexe unităților de producție locale (depozitare, sortare produse, distribuție), servicii turistice asociate posibilității dezvoltării resurselor locale și locuințe.

Zona mixtă dinafara perimetrului urban constituit al municipiului Focșani contine intr-o mare masura un fond construit asociat locuirii (pe parcela) si permite mai usor sau chiar incurajeaza conversia locuințelor în alte funcțiuni, atunci cand parcelarul este unul constituit, dar și neconstituit.


RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Cand parcelarul suport al acestor zone (urbane) mixte este unul de factura agricola, slab constituit din punct de vedere urbanistic, mixtitatea este asociata preponderent functiunilor de tipul serviciilor, comerțului, activitatilor productive nepoluante si locuirii, dar conformarea spatial- volumetrica si functionala detaliata a acestor subzone se va putea stabili cu exactitate doar in baza unui Plan Urbanistic Zonal.

De asemenea, se instituie obligativitatea intocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru situatia in care zona mixta este una care se va dezvolta pe baza unui fond construit provenit din perioada industrializarii, actualmente dezafectat sau in curs de dezafectare, deficitar sub aspectul echiparii, materialelor, confortului general oferit utilizatorilor si care, ca atare, necesita in mod urgent restructurare, reconversie functionala si re-inserarea in tesutul urban al municipiului Focșani.

Aceste Planuri Urbanistice Zonale pentru noile dezvoltari de zone cu pronuntat caracter mixt in locatii centrale sau periferice, vor fi intocmite in acord cu legislatia in vigoare si vor preciza:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către si in interiorul zonei,
- modul de relationare cu vecinatatile
- interventiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- zonificarea functionala interna, tipul de locuire (individuala, colectiva)
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		159
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

→ ponderea, localizarea si conformarea spatiaa a vegetației

În situatiile în care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau înaltimii existente a cladirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de Detaliu, Aprobat conform legii.

Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.

Componenta zonei mixte este urmatoarea:

UTR	subzonă	definire
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit sau, corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite sau, aflat în cadrul unei zone protejate	M1	zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală
	M2	zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție
	M3	zonă activități conexe industriei locale – unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate
	M4	zonă activități productive nepoluante, servicii, comerț, showroom, reprezentate, spații verzi amenajate, activități turistice

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului RLU (paginile 25 – 75), delimitate în planșa 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT 562/2003).

Pâna la aprobarea PUZCP autorizarea lucrarilor de construire / desfiintare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare/interventie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusa autorizarii, cu exceptia aceleia de rezugravire a fatadelor în aceeasi culoare si cu acelasi material, fara modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obtine în prealabil avizul DJCCPN.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Categoriile de intervenții permise, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Vrancea, sunt:

1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 1.1. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- 1.2. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.3. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²⁷;
- 2.2. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitărilor (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²⁸;
- 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)²⁹;
- 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.

3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:

- 3.1. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
- 3.2. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.25-75)³⁰;
- 3.3. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.

4. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:


- 4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

²⁷ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

²⁸ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

²⁹ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

³⁰ S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		161 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Categoriile de intervenții interzise, până la aprobarea P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

1. **Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G.**, cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus;

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP.2,pct. 4.B al prezentului R.L.U. (p.25-75) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

M1 - zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală


Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor (E+M).

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Focșani - cadrul urban constituit

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
 - instituții, servicii și echipamente publice
 - servicii profesionale, servicii sociale și comunitare
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - lăcașuri de cult; spații de cultura, expoziții, ateliere artiști
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
- M2 - zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție**
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale
 - depozitarea bunurilor și materialelor
 - management și cercetare industrială
 - servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională
 - expoziție, show-room
 - facilități pentru angajați și clienți
 - comerț, alimentație publică și servicii personal
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
 - spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați
 - amenajări peisagistice
- M3 - zonă activități conexe industriei locale - unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate**
- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul la nivel local și suprateritorial;
 - parcaje la sol, întreținere autovehicule mici și de transport marfă;
 - depozitare, anexe și activități ce deservește zona de activități învecinată;
 - sedii ale unor firme, reprezentanțe și show-room-uri;
 - spații plantate în proporție de 40%.
- M4 - zonă activități productive nepoluante, servicii, comerț, showroom, reprezentanțe, spații verzi amenajate, activități turistice**
- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul la nivel local și suprateritorial;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		162
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- parcaje la sol, intretinere autovehicole mici și de transport marfă;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc.);
- funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite
- spații plantate în proporție de 60%.

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcela.

Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contin la parter functiuni de interes public cu acces direct.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice alte utilizări înafara celor mentionate la art.1.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini
- curățători chimice
- depozități de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea Apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea Apelor meteorice.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1		Dimensiune minimă M2/M3/M4		Dimensiune minimă M5	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
	12,00	300	18	1000	24	1000

M1 - se vor mentine caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuintelor individuale, cu următoarele condiționări:

1. daca nu se poate asigura conditia din tabelul de mai sus prin concesionare sau comasarea unor parcele alaturate, se impune PUZ pentru intreg UTR-ul din care face parte amplasamentul

M3/M4/M5 - operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functionala sau restructurare se vor putea realiza doar in baza unui P.U.Z. elaborat pentru intregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza urmatoarele:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către si in interiorul zonei,
- modul de relationare cu vecinatatile
- interventiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- zonificarea functionala interna
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
- ponderea, localizarea si conformarea spatiaa a vegetației

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul Apartinând domeniului public și celui privat .

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile insertii, se va respecta o retragere de minim **10.00 metri**.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective. Pentru strazile care sunt indicate in plansa de Reglementari aferenta prezentului RLU ca avand un spatiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, in functie de profilul strazii respective, dar va avea o latime nu mai mica de **2.0m**

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

În subzona M1, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim **1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00 metri** de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.


In cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		164
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

De regulă , pentru toate constructiile se impun distante minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m., existând și excepții în cazul:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai puțin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		165
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale mixte, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuințele învecinate, activitățile mixte propuse și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m fata de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 3.

Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de turism.


Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		166
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

CADRUL URBAN CONSTITUIT/NECONSTITUIT

Clădiri/corpuri existente

În zona mixta a municipiului Focsani, cadrul urban constituit, se păstrează și se respecta înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - $H_{max} = P+2+M$ (10,50m. la cornișă).
Pentru zonele M2 și M3 se admit și construcții cu înălțime la coama (tip hala) care însă nu vor depăși înălțimea totală (maximă) de 16,00m.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Datorită caracterului de noutate adus la nivelul structurii urbane a municipiului Focșani prin inserarea unor funcțiuni mixte, arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului (cadrul urban constituit sau zonele rurale încă neconstituite în totalitate), de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.
Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
Toate clădirile de locuit din zona mixta vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.
Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.
Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)
Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:
→ realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și are acces la un drum public modernizat;
→ beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să se realizeze plantațiile de compensare respective.
Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul strazii si va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

ARTICOLUL 14 - împrejurii.

Se recomandă utilizarea catre aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei **M** a municipiului Focșani se propun:

UTR	P.O.T. max
M1 / M2 / M4	70%
UTR	P.O.T. max
M3	60%

M (1,2,3,4) *	- maxim admis: 70% pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului
	- maxim admis: 60% pentru laturile străzii Vrancei
	- maxim admis 60% pe loturile din planul al doilea față de strada Vrancei
	- maxim admis 45% pe loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei
	ZCP 1
- maxim admis: 40%	
ZCP 2, 3, 4, 9	
- maxim admis: 60%	
ZCP 5	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

	- maxim admis: 40% pentru parcelele neconstruite - maxim admis: 60% pentru parcelele pe care se dispun servicii și comerț complementar
	ZCP 6
	- maxim admis: 30% pentru parcelele cu destinație rezidențială sau servicii - maxim admis: 45% pentru destinația învățământ sau auxiliare - se menține POT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă
	ZCP 8

* P.O.T. propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

- Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)
- Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)
- Sp - este suprafața parcelei

UTR	C.U.T. max
M1 / M2 / M4	1,5
UTR	C.U.T. max
M3	1,2

M (1,2,3,4) **	- maxim admis: 2 pentru parcelele târgului de mașini si al bazarului - maxim admis: 1,5 pentru laturile străzii Vrancei - maxim 1,8 pentru loturile din planul doi față de strada Vrancei - maxim 1,2 pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei
	ZCP 1
	- maxim admis: 0,8 - maxim admis: 1,0 pentru parcele neconstruite
	ZCP 2, 3, 4, 9
	- maxim admis: 2,4
	ZCP 5
	- maxim admis: 0,8 pentru parcelele neconstruite - maxim admis: 1,2 pentru parcelele pe care se dispun suplimentar servicii si comerț
	ZCP 6
- maxim admis: 0,9 pentru parcelele cu destinație servicii si învățământ - maxim admis 0,7 pentru parcelele cu destinație rezidențială - se menține CUT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă	
	ZCP 8

** C.U.T. propus prin S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G. (elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu), cu respectarea Legii 350/2001

ZONĂ DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE (industriale)

E.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadevurate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Componenta zonei mixte este următoarea:

UTR	subzonă	definire
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	E.i	ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
	E.m	ZONA MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SAU CVASI-INDUSTRIAL, RETAIL, SHOWROOM
sau, aflat în cadrul unei zone protejate		

Din această zonă fac parte;

- unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează
- unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Subzona activităților productive active (**E.**) este reprezentată de unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii noi, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Pentru toate zonele industriale existente in forma actuala va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și pentru relotizarea terenului și stabilirea edificabilelor maxime.

Extinderea, adăugarea de noi clădiri, schimbarea funcțională, adăugarea de noi funcțiuni și activități (dintre cele admise sau admise cu condiționări), restructurarea parțială sau integrală a existentului se va reglementa prin P.U.Z. și P.U.D. pe o unitate sau un grup de unități comerciale.

Orice documentație PUZ sau PUD va prelua integral și detalia obiectivele și serviciile de utilitate publică, condițiile de utilizare funcțională, de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.

Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

Focșani - cadrul urban și rural constituit / **CARTIERE**

E.i - zonă destinată activitatilor economice

- Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati tertiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in S max de 3000 mp Adc (1500 mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren
- Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren.
- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații verzi amenajate, perdele de protecție
- construcții pentru gospodărie comunală
- staționări auto
- locuințe de serviciu (cazare angajați).

E.m - zona mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază:
 - ≡ producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;
 - ≡ servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial
- Structură funcțională dedicată activităților de depozitare și logistică:
 - ≡ depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc
 - ≡ recepția și expediția mărfurilor
 - ≡ transfer intermodal
 - ≡ operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
 - ≡ activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază
 - ≡ servicii direct legate de activitatea de bază
- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc. - direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare, etc.
- locuințe de serviciu (cazare angajați)

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

E. - zonă destinată activitatilor economice

Focșani - cadrul urban și rural constituit / CARTIERE

E.i - se accepta, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. birouri profesionale sau de afaceri;
 - b. servicii pentru afaceri;
 - c. instituții financiare sau bancare;
 - d. poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. producție manufacturieră;
 - b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c. activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d. depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e. depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

E.i - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

E.i - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

E.m - Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Focșani - cadrul urban și rural constituit / CARTIERE

E.i - zonă destinată activitatilor economice


E.m - zona mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

Se interzic orice alte utilizări inafara celor mentionate la art.1.

Sunt interise elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public, constructii provizorii de orice natură și locuirea (individuală și/sau colectivă), în afara locuințelor de serviciu.

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		172 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Structura parcelară se conservă de regulă.

Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate, pentru a fi construibile, să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- ✧ parcelele să aibă front la stradă
- ✧ parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.**
- ✧ un front minim la stradă de **50,00 metri**
- ✧ adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- ✧ să aibă formă regulată

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. (subzona E.m), cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Pentru stabilirea regulilor de construire, în zona fostelor platforme, se va întocmi obligatoriu o documentație P.U.Z. coordonator (E.i).

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 10,00m. față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Extinderile de clădiri sau construirea de clădiri noi se va face prin dispunerea retrasă față de aliniament. Retragera se va stabili prin PUZ/PUD și nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.


ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

1. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
2. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații P.U.D. Prin P.U.D. se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va aduce evidențierea modului de adaptare la acesta;
3. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri;**
4. în toate cazurile retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 metri;**
5. în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât E.i sau E.m, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
6. se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parApetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		173
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.:

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.


În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele funcționale din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		174
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

- În conformitate cu posibilele dezvoltări ale subzonei E.i , se vor respecta următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
 - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Focșani - cadrul urban și rural constituit / **CARTIERE**

E.i - zonă destinată activitatilor economice

E.m - zona mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

Clădiri/corpuri existente

În zona industrială a municipiului Focșani, se păstrează și se respecta înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - pentru zonele dezafectate din cadrul platformelor industriale din municipiul Focșani - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21,00m., iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25,00m. Regimul de înălțime nu va depăși echivalentul unei construcții de P+5 (NU se admit mai mult de 4-5 niveluri peste parter cu o înălțime liberă a nivelului de max. 4,00m.).

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin elaborarea, avizare și aprobarea unei documentații P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28,00m. în punctul cel mai înalt.

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale și a zonei de mică producție nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de Apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Aparatele de măsurare (contoare de Apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.Extinderile de rețele sau mărirea de

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara in sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela minima pentru solutii de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m si are acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.). Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. [Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.](#)

- suprafețele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontal incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta .

ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Împrejurimile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti. Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

UTR	P.O.T. max
E.i	60%
E.m	60%

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

UTR	CUT volumetric maxim % (mc. / mp. teren)
E.i	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 4,5mc/mp teren
E.m	1,20

ZONA SPAȚIILOR VERZI

V

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spatiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local și suprateritorial (la nivel de zonă periurbană), spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție și păduri din extravilan. Definirea acestei zone s-a facut tinand cont de:

- necesitatea prezervarii spatiilor plantate existente
- necesitatea intaririi protectiei spatiilor plantate de tip gradina, parc urban amenajate si incluse in perimetre de protectie alaturi de institutii publice
- necesitatea crearii unui sistem plantat coerent organizat, in relatie directa cu inzestrarea naturala a orasului, cu topografia acestuia si cu caracterul zonelor construite
- necesitatea protectiei si valorificarii zonelor limitrofe cursurilor de Apă de pe teritoriul UAT Focșani
- necesitatea cresterii atractivitatii pentru publicul larg a zonelor plantate de tip gradina, parc si a celor destinate sportului si agrementului

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica, elaborate de specialiști în domeniu.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentatii de tip P.U.Z. aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

Amplasarea de functiuni de loisir public, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentatii de tip P.U.D., avizate și aprobate conform legii.

Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de municipiu și/sau zonă periurbană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Componenta zonei de spații plantate este următoarea:

UTR	UTR subzonă	definire
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	V.a	Parcuri si gradini amenajate
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite	V.s	Spatii plantate amenajate, terenuri de sport, constructii si instalatii pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distractii, complexe și baze sportive
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	V.p	Spatii verzi liniare, coridoare verzi
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite		perdele de protectie fata de circulatii majore, in special in zonele de locuinte, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale, agrozootehnice și agro-industriale si zonele mixte sau de locuinte individuale, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara (cimitire, etc)
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite		

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

V.a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- ◆ spații plantate;
- ◆ circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- ◆ mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- ◆ construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- ◆ amenajări specifice parcurilor,grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziane, oglinzi de Apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii,etc.)
- ◆ adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- ◆ parcaje.

V.s - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V.p - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații,obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat,semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci,suporturi reclame) .

V.p - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

V.a - zonă parc

1. clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V.s - zonă agrement, complexe și baze sportive

1. se admit construcții sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi integral demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala. Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si îndeparta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestarilor pentru care au fost autorizate.

V.p - zonă perdele de protecție

1. funcțiunile de loisir admise trebuie sa permita accesul public nelimitat si nu trebuie sa depaseasa 10% din suprafata intregului UTR

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive,permanente)


1. este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
2. se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
3. se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

V.s - zonă perdele de protecție

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare si indicatiile prevazute prin plansa de Reglementari, parte integranta a prezentului Regulament.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		178 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiile verzi plantate cu rol de protecție și reprezentare din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația existentă și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele agrozootehnice și agro-industriale existente și menținute, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Zonele funcționale care au prevăzute fâșii plantate în interiorul parcelei, se vor supune regulilor pentru fiecare subzonă în parte.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotarilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesar asigurarea:

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminării naturale ;
- însoririi ;
- securității ;
- salubrității , etc .

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc


Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale, însoțite de spații verzi plantate, între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		179
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 3 și a parcajelor care pot afecta spațiile verzi plantate cu rol de reprezentare.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor din cadrul zonelor rezidențiale nu va depăși P+2 și P+3/4. Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU. Se vor asigura: alimentarea cu Apă, colectarea Apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).


Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,20 metri înălțime. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la bugetul local, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V.A și SP2.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		180 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei V a municipiului Focșani se propun:

UTR	P.O.T. max
V.a	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 20 %
V.s	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 30 %
V.p	fără obiect

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

UTR	C.U.T. maxim
V.a	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,2 mp. ADC/ mp. teren
V.s	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,35 mp. ADC/ mp. teren
V.p	fără obiect

ZONA TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA
TDS

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona cu destinatie speciala cuprinde terenurile si constructiile aferente unitatilor de politie, jandarmerie, armata si alte servicii cu caracter special care au ca activitati principale mentinerea ordinii si sigurantei cetatenilor.

Această zonă se afla inserate în tesutul vechi al orasului, importanta reglementarii acesteia rezida atat in nevoia de armonizare cu vecinatatile cat si anticiparea evolutiei, dat fiind ca in ultima perioada, multe din astfel de imobile si-au schimbat destinatia, convertindu-se functional in alte functiuni de tipul locuintelor, sau sectorului tertiar.

În totalitate, terenurile MAI, însumează o suprafață de **24363m²** (2,43Ha.).

De asemenea, au fost materializate în planșa de reglementări, zonificare propusă și terenurile aflate în administrarea SRI, în suprafață de 6775m², cu zona de protecție aferentă (cf. ORDIN nr. 4221 din 8 august 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor).

Pe teritoriul administrativ al municipiului Focsani, Ministerul Apararii Nationale are in administrare imobilele nr. 338, 473, 3523, 900, 707, 2937, 3084, 525, 1715, 660, 3511, 3575 și 2371 Focsani, in suprafata totala de 187,7428ha., din care 69,3040ha. in intravilan si 118,4388ha. in extravilanul localitatii, iar in zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apararii.

Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

S - subzona cu destinație specială formată din:

- o instalatii si unități aparținând serviciilor speciale;

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Componenta zonei cu destinatie speciala este următoarea:

UTR	UTR subzonă	definire
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	TDS 1	SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATĂ ÎN ZONĂ PROTEJATĂ
		Strada Dimitrie Cantemir, nr.19, CF.57120 – 1442m ² ; Strada Cezar Boliac, nr. 12, CF.55013, 51633, 54605 – 7569m ² ; Strada Dornișoarei, nr. 22, CF. 57125 – 300m ² ; Strada Cuza Vodă, nr. 69, CF. 62528 - 578m ² ; Strada Cpt. Crețu Florin, CF. 63314 - 323m ² ; Strada Longinescu, nr. 33, CF. 57123 - 1051m ² ; Strada Dornișoarei, nr. 10, coordonate imobil - 9391m ² ; Strada Republicii, nr. 14, CF. 63512 – 2442m ² ; Strada Plevnei, nr. 2, CF. 65583 – 1267m ² ; Obiectivele SRI – 6775m ² Obiectivele M.Ap.N - 693040 m²
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite	TDS 2	SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE (SI EXTRAVILAN) amplasarea de obiective/instalații viitoare

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

TDS 1, 2 - sunt admise unități cu destinație special după cum urmează:

- ≡ unități militare;
- ≡ unități aparținând serviciilor speciale;
- ≡ instalații aparținând serviciilor speciale;
- ≡ penitenciare;
- ≡ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- ≡ servicii specializate și conexe activității de baza a unității speciale respective;
- ≡ activități de cercetare - dezvoltare;
- ≡ activități de formare profesională;
- ≡ facilități pentru angajați și clienți;
- ≡ parcaje la sol și multietajate;
- ≡ comerț, alimentație publică și servicii personale;
- ≡ locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

TDS 1, 2 - sunt permise utilizări conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

TDS 1, 2 - sunt interzise utilizări conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.


ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă NU vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		183
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă NU vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face in conformitate cu art.27 din RGU.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei TDS a Municipiului Focsani se propun:

UTR	P.O.T. max.
TDS 1	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 50 %
TDS 2	fără obiect

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR
CUT = Sd/Sp

UTR	C.U.T. max.
TDS 1	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,2 mp. ADC/ mp. teren
TDS 2	fără obiect

CAP.5

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

SUBZONE FUNCTIONALE		
ZONĂ PROTEJATĂ - PROTEJAREA SITURILOR ARHEOLOGICE		EX.zp
ZONĂ PROTEJATĂ ÎN EXTRAVILAN		EX p
ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - PAȘUNE, ARABIL		EX.a
ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE		EX.th
ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE		EX.tc

ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - PAȘUNE, ARABIL
EX.a

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din terenurile agricole din extravilan.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale Aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

EX A - În zonă sunt admise următoarele utilizări:

- ◆ activități agricole;
- ◆ spații verzi amenajate, perdele de protecție.

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

Se interzic orice alte utilizări înafara celor menționate la art.1.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În conformitate cu Legea nr.18/1991 și Legea nr.50/1991 republicată, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conform Art. 24- R.G.U.


ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se impune o regulă. În cadrul exploatației agricole va fi delimitată o zonă destinată anexelor în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		186
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Nu se impune o regulă.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Nu se impune o regulă.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face in conformitate cu art.27 din RGU.

ARTICOLUL 13 - spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Nu se impune o regulă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei EX A a municipiului Focșani se propun:

UTR	P.O.T. max
EX.a	15% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

UTR	C.U.T. max.
EX.a	0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de Apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de Apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):

- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Pentru depozitele de deșeuri municipale/industriale se vor respecta distanțele minime conform art. 11 alin (1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4, art. 27 - 31):

- Apele uzate trebuie epurate în așa fel încât să respecte prevederile legale specifice domeniului de gospodărire a apelor.
- La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu se respectă distanța minimă de protecție sanitară prevăzută la art. 11 alin. (1) (150m.)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		188
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- **7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;**
- **6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;**
- **5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.**
- **3 m (min) - distanță dintre conductorul extrem LEA 20Kv. și cea mai Apropiată parte a unei**


clădiri, fără să constituie traversare (culoarul LEA 20Kv. este de 10m.)

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în Apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și Apropierea LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		189
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
Paralelism cu drumuri:	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91 .

Distanța minimă pe orizontală L - dintre axul conductei de gaze și diferite obiective se modifică conform obiecțiunilor SC Transgaz SA

ND No. 3915 - 94 (TRANSGAZ S.A. Sucursala de transport gaze naturale Mediaș)

Nr. crt.	Obiectiv	Distanța minimă de siguranță - L
1.	Obiective din industria de petrol și gaze dintre care: - sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj - parcuri de colectare de țitei și gaze - depozite centrale și stații de tratarea țiteiului - stații de depozitare, degazolinare, condiționare și lichefiere a gazelor, stații de deetanizare - stații de compresoare gaze - stații de comprimare CO ² - factă de gaze - instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzire cu flacără directă) - clădirea stației de reglare și măsurare gaze - stații de colectare și depozitare a lichidelor evacuate din conducte - stații de pompe țitei și produse petroliere - stații de injecție Ape de zăcământ	40 m
2.	Depozite de carburanți și benzinării	60 m
3.	Instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 kv sau mai mare, inclusiv	55 m

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

	posturile și stațiile de tip exterior sau combinat	
4.	Instalații electrice de tip interior, instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv, posturi de transformare de interior și exterior	50 m
5.	Grupuri sociale, industriale și administrative	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bari	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bari	35 m
6.	Centre populate și locuințe individuale	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bar	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bar	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35 m
7.	Paralelism cu linii de cale ferată	
	a) pentru conductele cu presiune maximă de regim peste 5 bar	80 m
	- cu ecartament normal - înguste	60 m
	b) pentru conducte cu presiune maximă de regim sub 6 bar	35 m
8.	Paralelism cu drumuri:	
	→ autostrăzi	60 m
	→ drumuri naționale	52 m
	→ drumuri județene	50 m
	→ drumuri comunale	48 m
9.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	230 m
10.	Balastiere în râuri	530 m
11.	Poligoane de tragere și obiective în care se află încărcături pirotehnice	280 m
12.	Depozite de gunoaie	80 m

REȚELELE DE TRANSPORT ȚIȚEI

Societatea S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI, în calitate de administrator al Sistemului Național de Transport al Petrolului, conform H.G. 793/2002, are în administrate pe teritoriul UAT Focșani conducta de transport țitiței Ø 20” Bărăganu-Onești.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și ale Ordinului nr. 47/1203/509/2003 al MEC/MTCT/MAI este obligatoriu ca:

- la introducerea de terenuri în intravilan, la momentul eliberării Autorizației de Construire, sau a avizării de documentații P.U.Z./P.U.D., sau extinderi, modernizări de drumuri, sau înființări de plantații, etc. să se facă numai după ce este obținut și avizul S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI pentru lucrările amplasate în vecinătatea conductei și instalațiilor deținute de S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI;
- să se menționeze S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI și pe Certificatele de Urbanism ce fac obiectul vânzării/cumpărării de terenuri amplasate în vecinătatea conductei și instalațiilor deținute de S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI.

Traseul conductei de transport țitiței Ø 20” Bărăganu-Onești este materializat în planșa nr. 3 și în planșa nr. 4 ale pieselor desenate aferente P.U.G. Municipiul Focșani.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Conform Ordinului 196/2006 - privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, EMITENT: AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU RESURSE MINERALE, zona de protecție și siguranță a conductei de transport țiței Ø 20” Bărăganu-Onești se regăsește în Anexa 1 la Ordin.

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ
dintre instalațiile tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E. și diferite obiective industriale, comerciale, administrative și sociale învecinate acestuia

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor învecinate conductelor și instalațiilor tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E.	Distanța de siguranță [m]														
		Conducte:						Stații de pompare și altele asemenea			Rampe de încărcare și terminale		Depozite			
		Țiței Condensat		Gazolină		Etan		Țiței, Condensat	Gazolină	Etan	Țiței, Condensat	Gazolină	Produse clasole III b, IV b	Produse clasole I, II, III a, IV a	Gaze lichefiate	
		Subterane	Supraterrane*)	Subterane	Supraterrane*)	Subterane	Supraterrane*)									
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Obiective din industria de petrol și gaze															
1.1.	conducte de transport al țițeiului, condensului, produselor petrolifere	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.2.	conducte de gaze cu p<6 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.3.	conducte de transport al gazolinei sau gazelor cu 6p<40 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.4.	conducte de transport al etanului sau gazelor cu p>40 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5.	instalații tehnologice în aer liber, categoriile A, B, C, pericol de incendiu	T	T	T	T	T	T	20	20	20	30	50	20	40	50	
1.6.	instalații tehnologice în aer liber categoriile D, E, pericol de incendiu	10	10	15	15	20	30	20	25	30	30 (a)	50	20 (b)	30	50	
1.7.	instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare) încălzitoare cu flacără directă)	10	30	30	40	40	50	30	40	50	30 (a)	50	30	40	50	
1.8.	faclă de gaze neintegrată (c)	10	35	30	40	30	50	40	50	50	40	50	50	50	50	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

2.	Instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală de 110 kv sau mai mare	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
3.	Instalații electrice de tip interior; instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală mai mică de 110 kv; posturi de transformare de interior și exterior	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20	20	20	20	20	20	20	20
4.	L.E.A. mai mare de 1 kv														
4.1.	paraleliame (d)	5 (e)	Hst+3 (f2)	Hst (f2)	Hst+3 (f2)	Hst (f2)	Hst+3 (f2)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)
4.2.	intersecții (d)	5 (e)	(g1)	Hst (f2)	(g1)	Hst (f2)	(g1)	1	1	1	1	1	1	1	1
5.	L.E.A. mai mică de 1 kv														
5.1.	paraleliame	(g2)	Hst (f4)	(g2)	Hst (f4)	(g2)	Hst (f4)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)
5.2.	intersecții	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)								
6.	Cabluri electrice supraterane și subterane														
6.1.	paraleliame	1	-	0,6 (h)	-	0,6 (h)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.	intersecții (distanța măsurată în plan vertical)	0,5 (i)	-	0,25 (j)	-	0,25 (j)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Linii de cale ferată														
7.1.	paraleliame	25 (k)	30 (k)	30 (k)	40 (k)	40 (k)	50 (k)	30 (k)	40 (k)	50 (k)	5	10 (k)	30 (k)	40 (k)	50 (k)
7.2.	intersecții	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Drumuri														
8.1.	paraleliame și apropieri cu autostrăzi	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50
8.2.	paraleliame și apropieri cu drumuri naționale	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50
8.3.	paraleliame și apropieri cu drumuri județene	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20	20	20	20	20	30	40	50
8.4.	paraleliame și apropieri cu drumuri comunale	16 (m)	16 (m)	16 (m)	16 (m)	16 (m)	16 (m)	16	16	16	16	16	20	30	50
8.4.	intersecții	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Construcții civile, sociale, industriale și administrative aparținând terților	10	15	15	30	20	40	30	30	40	30 (a)	40	30	40	50
10.	Zone populate și locuințe individuale	10	15	15	30	20	40	30	30	40	30 (a)	40	30	40	50
11.	Unități militare	50	100	50	100	60	100	150	150	150	150	150	150	150	150
12.	Poligoane de tragere și depozite de exploziv (o)	50	150	50	150	60	160	250	250	250	250	250	250	250	250
13.	Balastiere în râuri	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
14.	Depozite de furaje	40	50	50	60	50	60	50	50	50	50	50	50	50	50
15.	Hidrocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100
16.	Termocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100
17.	Centrale atomoelectrice	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

Proiectant General S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București

Proiectant de Specialitate S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București



193

RLU ver.14
2022/04

***) În sensul normativelor NTE 003/04/00 și PE 106/1995, toate elementele amplasate deasupra solului ale conductei îngropate (inclusiv refulatoare, vane, regulatoare, etc.) vor fi tratate drept conducte supraterrane.**

NOTĂ IMPORTANTĂ:

- Reducerile de distanțe se stabilesc prin proiect și se consemnează în mod expres într-un capitol distinct al acestuia.
- Toate elementele amplasate deasupra solului, aparținând unei conducte subterane vor fi tratate după distanțele specifice conductelor supraterrane.
- Distanțele prevăzute în această anexă se măsoară:
 - pentru localități la limita zonei construibile (intravilan);
 - pentru construcții izolate, la punctul cel mai apropiat al construcției;
 - pentru întreprinderi industriale sau alte obiective asimilabile cu acestea, la limita împrejuririi acestora;
 - pentru drumuri, din axul drumului;
 - de la piciorul taluzului pentru căile ferate în rambleu și de la muchia superioară a taluzului pentru căile ferate în debleu;
 - pentru poduri distanțele se consideră ca și pentru linia ferată sau drumul de categoria respectivă, de la marginea podului.
- Distanțele minime pentru orice construcție nespecificată în prezenta normă se stabilesc prin proiect.
- T = distanță ce se stabilește din considerente exclusiv tehnologice.
- Hst = înălțimea stâlpului.

Legenda notelor literare din tabel și explicarea acestora:

- (a) Pentru produsele din clasele III b și IV b distanțele prevăzute se pot reduce cu 25%.
- (b) Fac excepție rezervoarele de combustibil pentru consum zilnic, de la centrale termice, motoare termice, alte asemenea.
- (c) Distanțele se referă la facele cu înălțimi mai mici sau egale cu 60 m. Distanțele stabilite de prezenta normă se verifică și calculând nivelul radiației termice la cota obiectivului, în final considerându-se valoarea cea mai acoperitoare. Pentru facele situate la înălțimi mai mari de 60 m distanța se stabilește funcție de nivelul radiației la cota obiectivelor învecinate și de gradul de securitate al personalului și utilajelor ce pot circula în zona neîmprejmuită a faclei.
- (d) Pentru conductele subterane se consideră distanța minimă, pe orizontală, dintre partea de fundație cea mai apropiată a stâlpului sau orice element al prizei de împământare și generatoarea laterală a conductei. Pentru conductele supraterrane se consideră distanța minimă, pe orizontală, între limita apropiată a liniei electrice și generatoarea laterală a conductei.
- (e) Distanța se poate reduce, în cazuri impuse, până la 3 m cu acordul beneficiarului conductei.
- (f1) Distanța se poate reduce, în cazuri impuse, cu acordul comun al unităților ce administrează instalațiile respectiv conductele.
- (f2) Distanța se poate reduce, în conformitate cu normativul NTE 003/04/00.
- (f3) Distanța minimă va fi în conformitate cu normativele NTE 003/04/00 și ID 17-1986.
- (f4) Distanța se poate reduce în conformitate cu normativul PE 106 - 1995.
- (g1) Distanța, minimă va fi în conformitate cu normativul NTE 003/04/00.
- (g2) Distanța, minimă va fi în conformitate cu normativul PE 106 - 1995.
- (g3) Distanța minimă va fi în conformitate cu nonnativele PE 106 - 1995 și ID 17-1986.
- (h) În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la distanțele precizate în normativul PE 107/1995.
- (i) Distanța în plan vertical dintre cablu și conductă poate fi redusă până la 0,25 m numai în cazul poziționării cablului în tuburi de protecție pe toată lungimea intersecției plus câte 0,5 m în fiecare parte, în conformitate cu normativul PE 107/1995.
- (j) De regulă, conducta se pozează sub nivelul cablului. Ultimul care se pozează pe traseu, fie conducta, fie cablul, se introduce în tub de protecție ce va depăși cu minim 0,8 m fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători. Traversarea se va face perpendicular sau la un unghi de cel mult 30 grade de o parte și de alta a perpendicularei. Toate detaliile traversării se stabilesc prin proiect.
- (k) Distanțele față de linia de cale ferată se pot reduce cu avizul direcțiilor abilitate din cadrul Căilor Ferate Române, pe baza unei documentații întocmite conform reglementărilor în vigoare. În cazul poziționării obiectivelor noi sub limita de 100 m, este posibil ca organismele Căilor Ferate Române să solicite compensații materiale în baza unor reglementări

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		194 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

proprii. Distanțele se măsoară de la marginea rambleului/debleului. Distanțele pentru liniile industriale se stabilesc de către proiectant în baza normelor specifice, pentru fiecare situație de montaj în parte.

(l) Intersecțiile conductelor cu linii de cale ferată se realizează în baza unui proiect specific, concordant și cu prevederile standardului de referință, care va fi supus analizei și aprobării organismelor feroviare abilitate, în vederea obținerii autorizației de construire Căi Ferate.

(m) Distanțele dintre conducte și drumuri se pot reduce prin proiect cu acordul organismelor rutiere abilitate, până la limita zonei de siguranță a drumului, în limita a:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime peste 5,00 m.

(n) Intersecțiile dintre conducte și drumuri se vor proiecta concordant cu prevederile standardului de referință.

Proiectul de specialitate va fi supus analizei și avizării organismelor rutiere abilitate.

(o) Proiectul va fi avizat de Ministerul Apărării Naționale, în conformitate cu normele în vigoare.

(p) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la depășirea limitei zonei de protecție a cursului/acumulării de apă sau în cadrul situației conductei/instalațiilor în zona inundabilă sau cu risc de eroziuni/alunecări.

(r) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la traversarea apelor de suprafață.

T = tehnologic, I = interzis, Hst = înălțimea stâlpului

Distanțele prevăzute în anexă se măsoară:

- pentru localități, de la limita construibilă (intravilan). Dacă limita construibilă este reprezentată de aliniamente de clădiri, de la părțile cele mai apropiate ale acelor aliniamente;
- pentru construcții izolate, de la punctul cel mai apropiat al construcției;
- pentru întreprinderi industriale, depozite, stații de compresoare, etc., de la punctul cel mai apropiat al împrejuririi;
- pentru drumuri de la limita amprizei/șanțului acestora - după caz;
- de la piciorul taluzului, la căile ferate în rambleu și de la muchia taluzului, pentru cele în debleu;
- pentru podurile de cale ferată sau de drumuri, distanțele minime se consideră ca și pentru linia de cale ferată sau categoria de drum respectivă, de la marginea podului.

Distanțele minime față de orice construcție specială, necuprinsă în tabelul de mai sus se stabilește prin proiect.

TRANSPORTURI RUTIERE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m

Zonele de siguranță³¹ sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele

³¹ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

asemenea. Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, în cale curenta si aliniament, sunt:

- 1,5 m de la marginea exterioara a santului, pentru drumului situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m .

Zonele de protectie³²sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

TRANSPORTURI FERROVIARE

REGULI PRIVIND AMPLASAREA ȘI AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂII FERATE, RESPECTIV REGULILE DE UTILIZARE A ZONEI DE PROTECȚIE (UTILIZĂRI PERMISE, UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI ȘI UTILIZĂRI INTERZISE) - ținând cont de legislația în vigoare (conform prevederilor art. 29 - 33 din **Ordonanța de Urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române cu modificările ulterioare și ale **Ordonanței de Urgență nr. 83 din 16 noiembrie 2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20m. fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m. de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

Art. 1 - Utilizări admise

Zona de siguranță feroviară


Amplasarea construcțiilor feroviare și a instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Zona de siguranță feroviară:

- proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației;
- în scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă - copaci, arboret etc. peste elemente ale căii ferate, administratorul infrastructurii feroviare execută lucrări de toaletare/tăiere/defrișare și înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, cu respectarea reglementărilor specifice în domeniul silvic;
- pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;

³² Cf. Ordonantei 43/1997 si Ordonantei 7 / 2010

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		196 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

- traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țiței, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară;
- traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare;
- compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspunde pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.

Zona de protecție feroviară:

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor;
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi;
- se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor.


Art. 3 - Utilizări interzise

Zona de siguranță feroviară:

- executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția celor prevăzute de lege;
- închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane cu excepția celor prevăzute de lege.

Zona de protecție feroviară:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea linie și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		197
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

→ depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:		50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete:		100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:		50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:		100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:		200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:		500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:		50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:		200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:		500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:		1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:		100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:		200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete:		100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete:		200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete:		500 m

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

.....			
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:			1.000 m
.....			
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:			1.500 m
.....			
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:			100 m
.....			
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:			200 m
.....			
20. Ferme și crescătorii de struți:			500 m
.....			
21. Ferme și crescătorii de melci:			50 m
.....			
22. Spitale veterinare:			30 m
.....			
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale:			100 m
.....			
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:			100 m
.....			
25. Abatoare			500 m
.....			
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:			200 m
.....			
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:			50 m
.....			
28. Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale:			500 m
.....			
29. Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine:			1.000 m
.....			
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:			1.000 m
.....			
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone			100 m
.....			
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone			200 m
.....			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCȘANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:			150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):			50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:			300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor:			300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:			500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:			1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:			500 m
40. Crematorii umane:			1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate:			200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane			500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:			50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri			50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:			100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)			1.000 m
47. Parcuri eoliene:			1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:			200 m
49. Rampe de transfer deșeuri			200 m.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea Apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de Apa

Lățimea cursului de Apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
1. spre cursul de Apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	1.

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de Apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu Apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale municipiului Focșani.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Focșani se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate,

șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru **construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.**


Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. In mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a Apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii - se Aprobă potrivit legii. (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74).

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		202
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni a caror semnificatie s-a modificat in ultima perioada, sau au aparut nuanțari in intelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizari in privinta sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor in aplicarea regulamentului.

ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat (HG. 525/1996, art. 23, alin. 4)

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. 4 și Detalii. 1-Definiții).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.) (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. 4 și Detalii. 1-Definiții).

ALINIAREA CLADIRILOR - linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor normativelor în vigoare. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este **non aedificandi**, cu exceptia împrejuririlor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni, de regula parter, realizate pe o parcela, independent de cladirea principala, destinate pentru


1. gararea a 1-2 masini,
2. depozitare casnica (magazii, soproane),
3. bucatarii de vara,
4. adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local)
5. agrement: umbre, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea

ATIC - parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). În cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si avand rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

COAMĂ (DEX 1998)

1. Linie de intersectie, orizontala sau oblica, a doua versante de acoperis. Muchia superioara a unui acoperis rezultata din imbinarea a doua pante - ape.- Din lat. coma.
2. Partea superioara, orizontala, a unui zid.

CORNIȘĂ - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX 1998). In cazul inexistentei acestui element in arhitectura cladirii, in prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		203 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

DOMENIUL PUBLIC - totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M - 007 - 2000).

DOTĂRI PUBLICE - terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică.

Dotările publice cuprind:

- a. obiective de învățământ;
- b. obiective de sănătate;
- c. obiective de cultură;
- d. obiective de sport și recreere;
- e. obiective de protecție și asistență socială;
- f. obiective de administrație publică;
- g. obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURILE PUBLICE - drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M - 007 - 2000).

ECHIPAREA EDILITARĂ - ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M - 007 - 2000).

ECHIPAREA EDILITARĂ ÎN SISTEM INDIVIDUAL - asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M - 007 - 2000).


EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) - suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

FUNȚIUNILE URBANE - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M - 007 - 2000).

GABARIT

Gabaritul este suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniile prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri (*aceasta este o definiție exhaustivă a termenului gabarit³³, utilizată în lucrările de specialitate, din domeniul urbanismului, în special în partea de regulament, definiție care utilizează definiția termenului tehnic și îl adaptează nevoilor de clarificare din domeniu.*)

³³ GABARIT, gabarite, s. n. Șablon în al cărui contur, format din linii drepte sau curbe, trebuie să se cuprindă dimensiunile unui profil; contur, format din linii drepte sau curbe, care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, ale unei construcții etc. ♦ Greutate care depășește limita maximă admisă sau pe cea normală. – Din fr. gabarit. (DEX 2009)
gabariť sn [At: NOM. MIN. 101 / Pl: ~e / E: fr gabariť] 1 Șablon al cărui contur trebuie să cuprindă dimensiunile unui profil. 2 Contur care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, construcții etc. 3 Arcadă de lemn sau de fier pe sub care trec vagoanele încărcate pentru a verifica dacă încap prin tuneluri sau poduri. 4 (Is) ~ depășit Greutate care depășește limita maximă admisă sau normală. 5 (Fam) Statură. (MDA2 2010)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		204
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU ver.14 2022/04

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

- ⚠ **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)³⁴** - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata - suprafata tuturor planseelor - si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafetele subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m, suprafetele subsolurilor cu destinatie stricta de garare a autovehiculelor, spatiile tehnice si spatiile destinate protectiei civile, suprafetele balcoanelor, logiilor si teraselor deschise si necirculabile precum nici cea a podurilor neamenejabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, traotuarile de incinta.
- ⚠ **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)³⁵** - reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor decoprite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima în metri si numar de niveluri conventionale înaltimea maxima admisa în planul fatadei, masurata între teren (în situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

- **Masurarea înaltimei cladirii** se face pe muchia verticala de pe latura *orientata spre strada* a cladirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasa cota. În cazul cladirilor amplasate pe terenuri în panta, înaltimea maxima admisa va fi considerata pe întreaga amprenta la sol a cladirii. În aceasta situatie, niciun punct al cladirii nu va depasi planul paralel cu terenul si care contine punctul de înaltime maxima admisa cu mai mult de ½ nivel..
- Inaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are inaltimea de 3,0 m.
- Inaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)
- **Volumul cladirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintr-o anumita zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari


PARCELARE - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime.

PASTIȘĂ, *pastișe*, s. f. Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil teme sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. – Din fr. **pastiche**. (DEX 2009)

MANSARDA (prescurtat: M) - Spatiu functional cuprins între învelitoare si ultimul nivel al unei cladirii, care asigura respectarea cerintelor de siguranta, protectie si confort corespunzatoare utilizarii specifice (de regula locuire). Se include în numarul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel

³⁴ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

³⁵ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		205 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

TERITORIU INTRAVILAN - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza executia de construcții și amenajări. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oras, comuna) și limita teritoriului intravilan.

VILE TURISTICE - sunt structuri de primire turistice de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectura specifică, situate în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turistilor și prestarea unor servicii specifice. (ORDIN Nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice)


ZONA FUNCTIONALA - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA DE PROTECTIE (APE) - zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă (Legea 107/1996).

UTR- Unitate teritorială de referință - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București		206 RLU ver.14 2022/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM

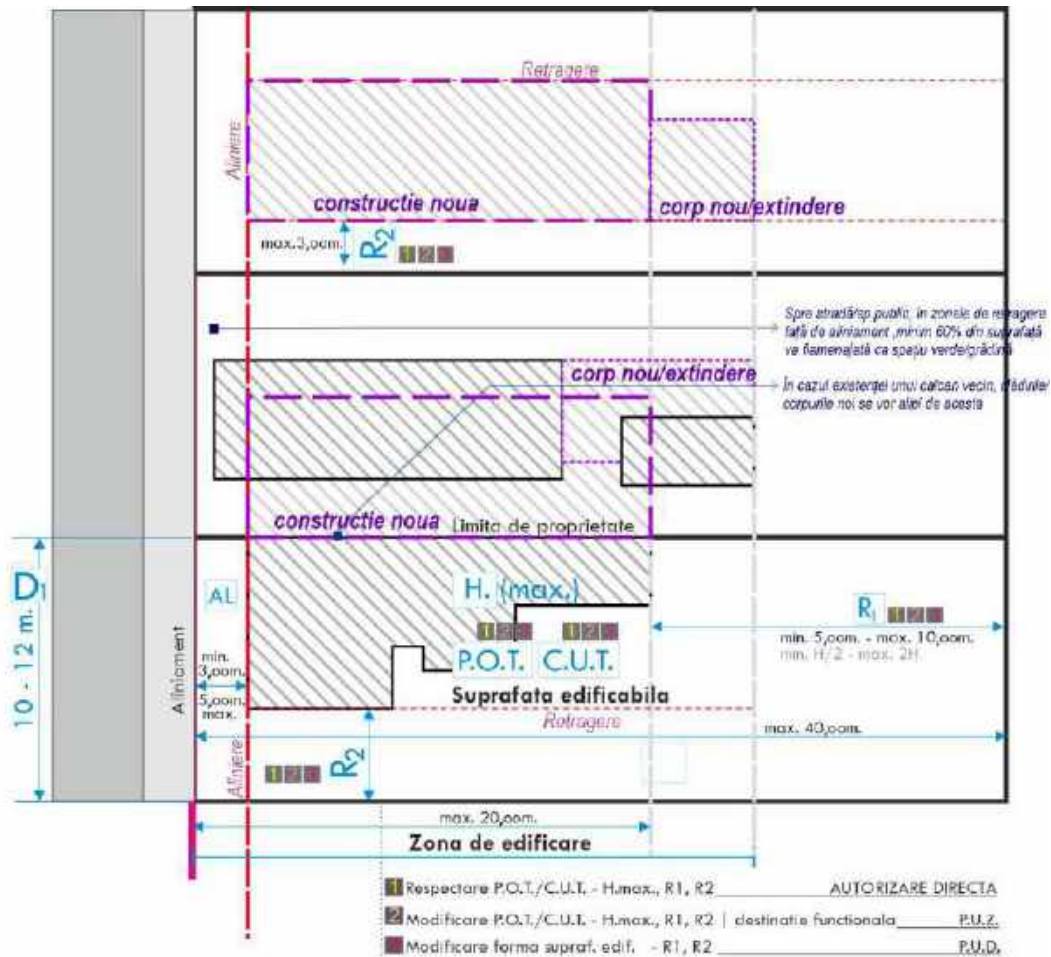
ANEXA 1

ZONA REZIDENȚIALĂ

L

LiJe - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+1+M etaje) situate in tesut urban constituit, pe un parcelar ordonat, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, cu dotări de interes local;

S.	Suprafață parcelă	min. 200m ² – max. 500m ²
L.AL. (D1)	Lungimea aliniamentului parcelei	min. 10m. – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate izolat pe parcelă) max. 12m. – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate cuplat, la construcția învecinată)
AD.	Adâncimea parcelei	min. 20m. – max. 40m.
AL.	Retragere față de aliniament	min. 3,00m. – max. 5,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
R1	Retragere față de limita posterioară a parcelei	min. 5,00m. – max. 10,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) min. H/2 – max. 2H
R2	Retragere față de limita laterală a parcelei	min. 0,60m. (cf. NCC – fără ferestre cu vedere) - 2,00m. max. 3,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) min. H/2 – max. 2H
h.	Înălțime la cornișă	min. 4,50m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) P+M min. 8,00m. P+1+M
H.	Înălțime la coamă	max. 5,80m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) P+M min. 10,00m. P+1+M
P.O.T.	Procent de ocupare a terenului	min. 30% - max. 40% Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber = 1,40 m).
	pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	60% pentru parcele comune 75% pentru parcele de colț
	Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	50%
		In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT
		Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii cladirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de cladire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
C.U.T.	Coeficient de utilizare a terenului	min. 0,40 – max. 0,60
	pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	1,20 pentru parcele comune 1,50 pentru parcele de colț
	Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	1,10



- 1** AMPLASARE CONSTRUCTIE NOUA
- 2** AMPLASARE CORP NOU / EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA
- 3** RECONFIGURARE CONSTRUCTIE PE PARCELA



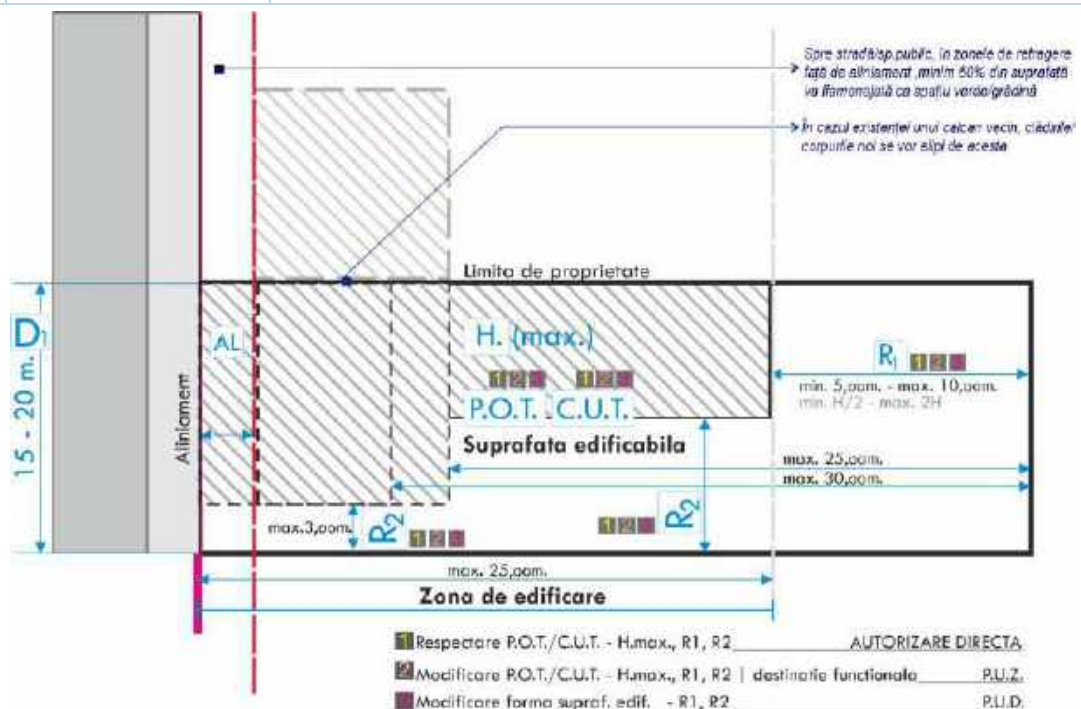
ANEXA 3

ZONA REZIDENȚIALĂ

L

Li/d - Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+1+M etaje) situate in zone neconstituite, avand cu regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat pe parcelă), ce reprezintă dezvoltari de noi zone de locuit periferice, valorificand prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local;

S.	Suprafață parcelă	min. 250m ² – max. 1000m ²
L.AL. (D1)	Lungimea aliniamentului parcelei	min. 12m. – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate izolat pe parcelă) max. 15m. – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate cuplat, la construcția învecinată)
AD.	Adâncimea parcelei	min. 40m. – max. 50m.
AL.	Retragere față de aliniament	min. 3,00m. – max. 5,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
R1	Retragere față de limita posterioară a parcelei	min. 5,00m. – max.10,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) min. H/2 – max. 2H
R2	Retragere față de limita laterală a parcelei	min. 0,60m. (cf. NCC – fără ferestre cu vedere) - 2,00m. max. 3,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) min. H/2 – max. 2H
h.	Înălțime la cornișă	min. 8,00m. P+1+M
H.	Înălțime la coamă	min. 10m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) P+1+M
P.O.T.	Procent de ocupare a terenului	min. 30% - max. 40%
C.U.T.	Coeфициent de utilizare a terenului	min. 0,40 – max. 0,60



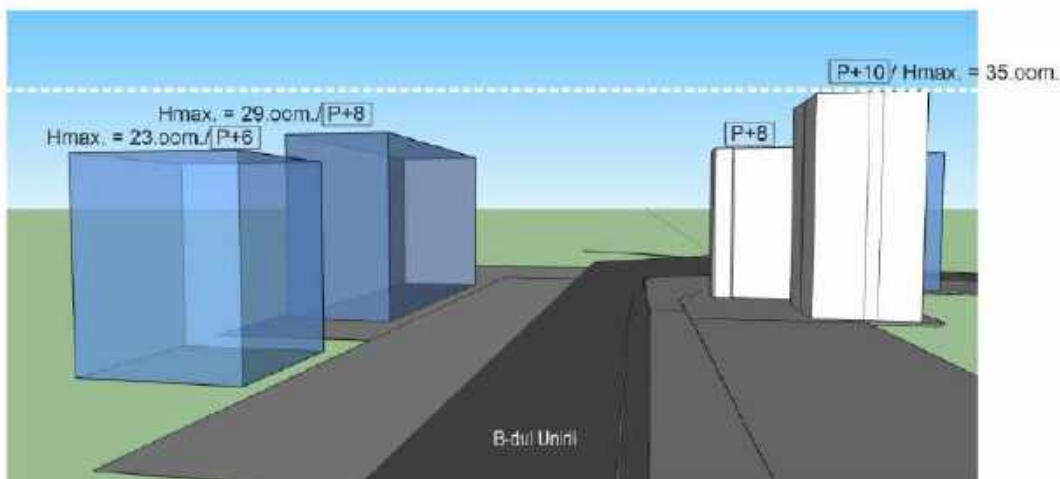
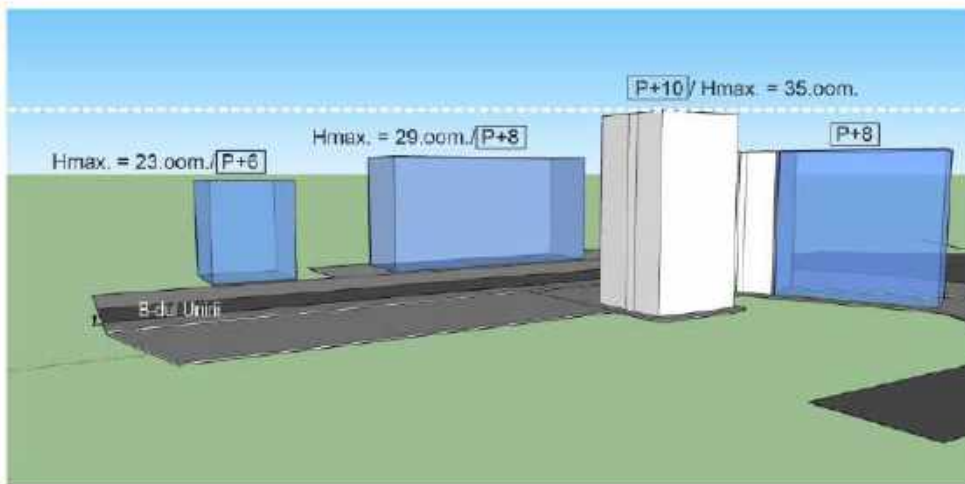
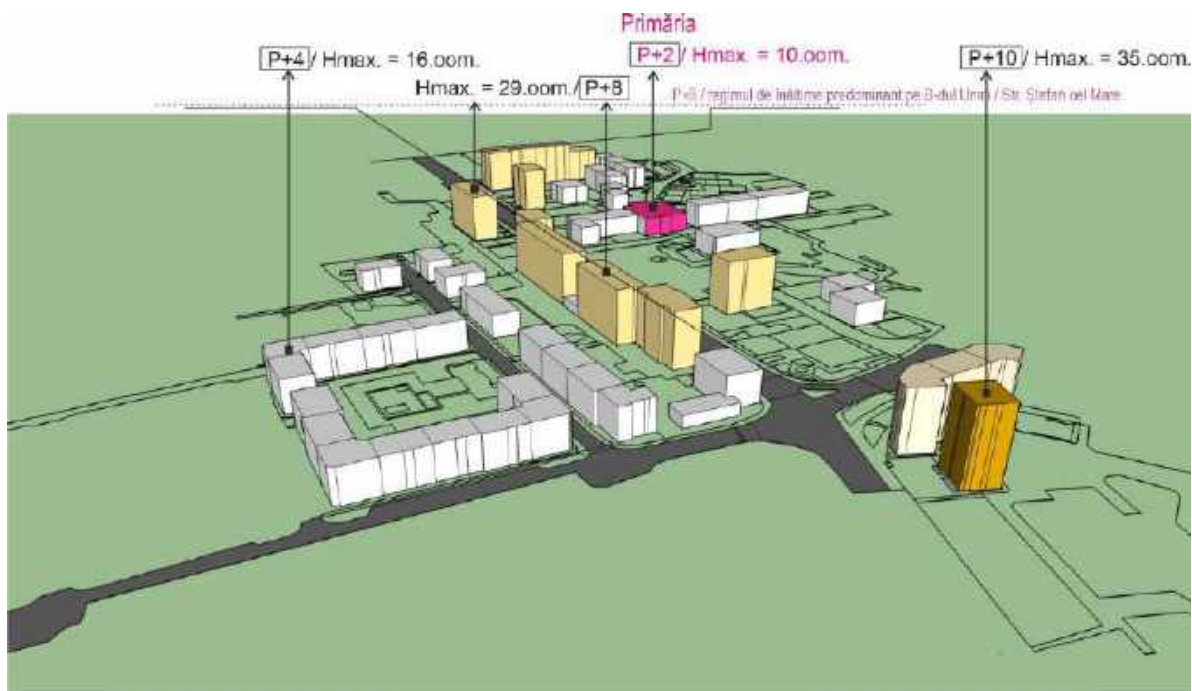
ANEXA 4

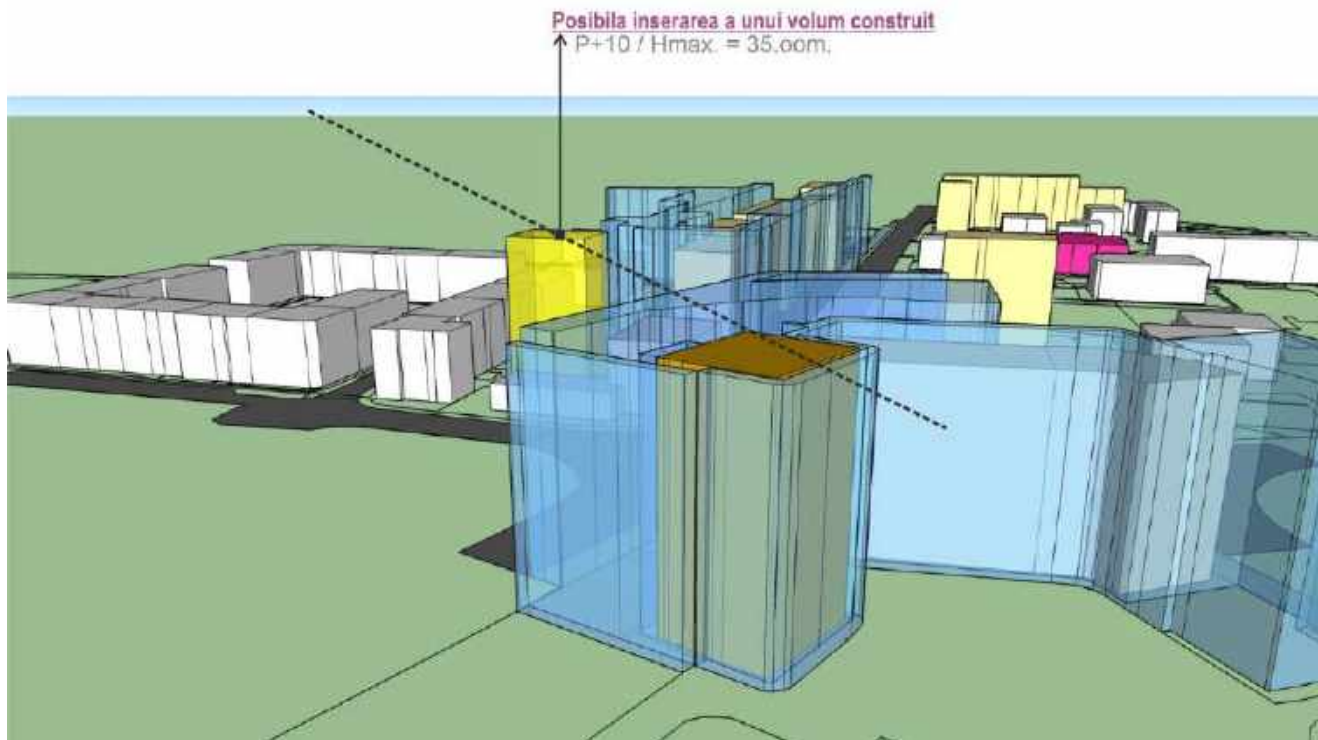
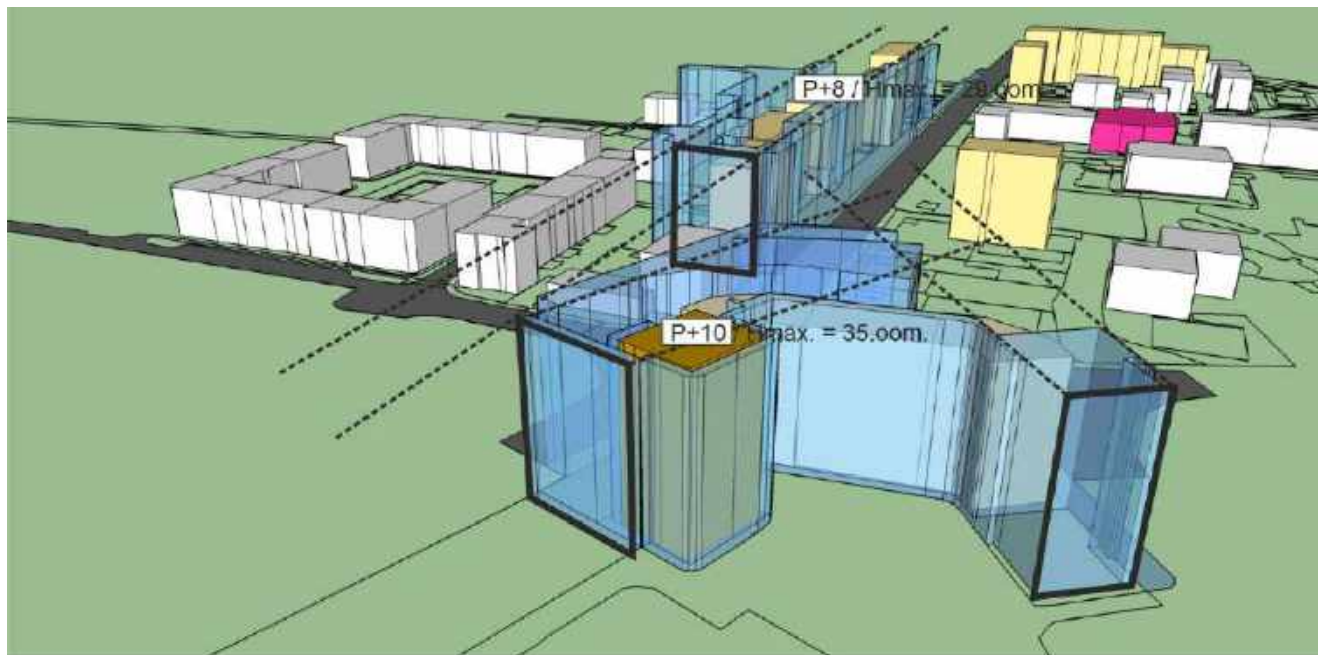
ZONA CENTRALĂ

ZC Locuinte (individuale și colective), dotări, servicii, instituții și echipamente publice;

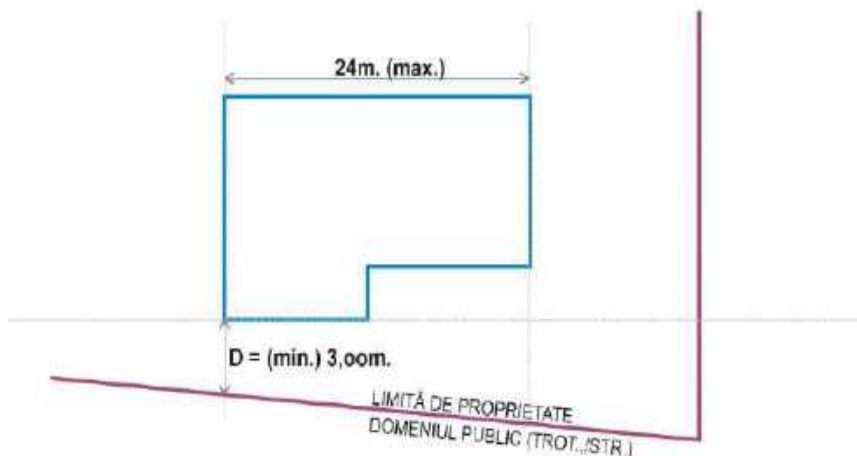
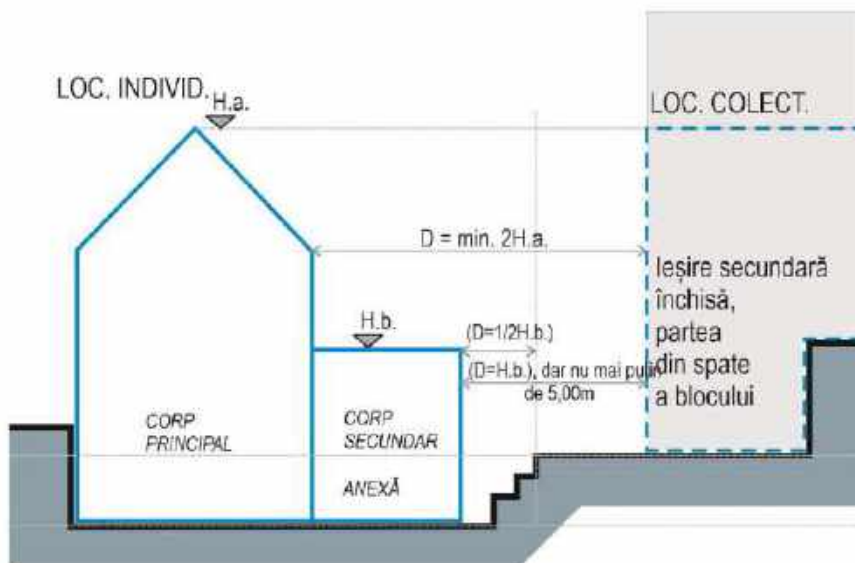
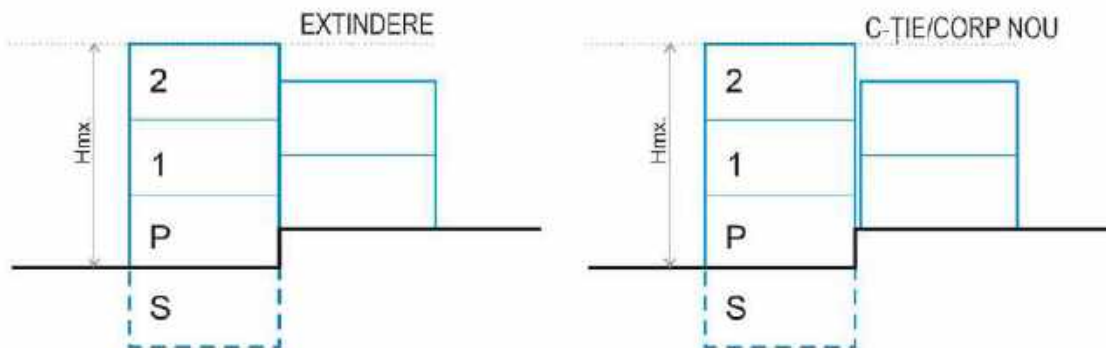
S.	Suprafață parcelă	min. 500m ² – max. 2000m ²
L.AL. (D1)	Lungimea aliniamentului parcelei	min. 12m. – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate izolat pe parcelă) max. 25m. – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate cuplat, la construcția învecinată)
AD.	Adâncimea parcelei	min. 40m. – max. 50m.
AL.	Retragere față de aliniament	min. 3,00m. – max. 5,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
R1	Retragere față de limita posterioară a parcelei	min. 5,00m. – max. 10,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) min. H/2 – max. 2H
R2	Retragere față de limita laterală a parcelei	min. 0,60m. (cf. NCC – fără ferestre cu vedere) - 2,00m. max. 3,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) min. H/2 – max. 2H
h.	Înălțime la cornișă	min. 8,00m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse de locuințe individuale) P+1+M
H.	Înălțime la coamă/atic	min. 10m. (pentru construcțiile/corpurile nou propuse – toate tipurile) P+1+M max. 35m. P+10
P.O.T.	Procent de ocupare a terenului	min. 30% - max. 40%
C.U.T.	Coeficient de utilizare a terenului	min. 0,40 – max. 0,60

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM





REGLEMENTARE CAZURI SPECIALE ZONA CENTRALĂ CONSTRUCȚIE NOUĂ / CORP CLĂDIRE NOU



Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L. București		
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		

REGLEMENTARE CAZURI SPECIALE ZONA CENTRALĂ CONSTRUCȚIE NOUĂ / CORP CLĂDIRE NOU

