



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 49553 din 04.06.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» - Focșani, strada Dobrogeanu Gherea nr. 36, T. 34, P. 2197, nr. cad. 59186/59186 C1 – U1, 59183, pe terenurile în suprafață de 159,0 mp.

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 49553/04.06.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» - Focșani, strada Dobrogeanu Gherea nr. 36, T. 34, P. 2197, nr. cad. 59186/59186 C1 – U1, 59183, pe terenurile în suprafață de 159,0 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 66792/27.07.2020, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 66798/27.07.2020;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 59406/03.07.2020,

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 9 din 24.07.2020 și Certificatul de urbanism nr. 921 din 11.06.2019;

- văzând avizul favorabil al comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere amendamentul consilierilor locali;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/201;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

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

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

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 136 alin. (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 49553/04.06.2020** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» - Focșani, str. Dobrogeanu Gherea nr. 36, T. 34, P. 2197, nr. cad. 59186/59186 C1-U1, 59183, pe terenurile în suprafață de 159,0 mp., conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art.3. Lățimea căii de acces pe latura de nord, spre imobilul identificat cu numărul cadastral 59184 va fi realizată astfel încât să asigure accesul pentru intervenții în caz de incendiu și posibilitatea folosirii unor mijloace de deplasare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii – minim 1,2 m.

Art. 4 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, domnului Nicolau Mircea, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAI NEDELCU**

**Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului Focșani,
Eduard Marian Corhană**

**Municipiul Focșani, 17 septembrie 2020
Nr. 240**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 49553 din 04.06.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» - Focșani, strada Dobrogeanu Gherea nr. 36, T. 34, P. 2197, nr. cad. 59186/59186 C1 – U1, 59183, pe terenurile în suprafață de 159,0 mp.

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 49553/04.06.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» - Focșani, strada Dobrogeanu Gherea nr. 36, T. 34, P. 2197, nr. cad. 59186/59186 C1 – U1, 59183, pe terenurile în suprafață de 159,0 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 66792/27.07.2020, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 66798/27.07.2020;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 59406/03.07.2020,

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 9 din 24.07.2020 și Certificatul de urbanism nr. 921 din 11.06.2019;

- văzând avizul favorabil al comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere amendamentul consilierilor locali;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/201;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

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

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

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 136 alin. (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 49553/04.06.2020** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» - Focșani, str. Dobrogeanu Gherea nr. 36, T. 34, P. 2197, nr. cad. 59186/59186 CI-U1, 59183, pe terenurile în suprafață de 159,0 mp., conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art.3. Lățimea căii de acces pe latura de nord, spre imobilul identificat cu numărul cadastral 59184 va fi realizată astfel încât să asigure accesul pentru intervenții în caz de incendiu și posibilitatea folosirii unor mijloace de deplasare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii – minim 1,2 m.

Art. 4 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, domnului Nicolau Mircea, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MEHAI NEDELCU



Contrasemnază,

**Secretarul general al municipiului Focșani,
Eduard Maria Corhană**

Municipiul Focșani, 17 septembrie 2020

Nr. 240



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 1 LA
HOTĂRĂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 240 DIN 2020



Nr. 49553/04.06.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ »

Focșani, strada Dobrogeanu Gherea nr. 36, număr cadastral 59183 și 59186 – CI -U1, pe terenul în suprafață de 89 MP și imobilul locuință în suprafață de 70 mp.

Având în vedere solicitarea făcută de către NICOLAU MIRCEA, în calitate de beneficiar al proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr.36, terenul în suprafață de 89 MP și imobilul locuință în suprafață de 70 mp., s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 921 din 11.06.2019 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 21 (88220) din 11.10.2019, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 16.09.2019 (cerere înregistrată sub nr. 88220/16.09.2020 privind eliberarea avizului de oportunitate).

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către domnul Nicolau Mircea (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 78717/20.08.2019, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 120421/6.12.2019. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 80588/26.08.2019 și nr. 123970/16.12.2019. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 27.08.2019 – 27.09.2019 (model panou 1) și 16.12.2019 – 16.01.2020 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 21.08.2019 (model 1) și 09.12.2019 (model



FOCȘANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620088, Județul Vrancea
Tel. 0237 238 000; 0237 239 580; Fax: 0237 218 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info





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



2) iar perioada afișării a fost 21.08.2019-14.09.2019 (panou 1) și 09.12.2019-02.01.2020 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 26 august 2019 – 04 iunie 2020, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «ELABORARE PUZ – CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ»

Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresa nr. 127551/30.12.2019 au fost informați vecinii adiacenți imobilului reglementat. Din partea persoanelor interesate, până la data de 04.06.2020, nu au fost înregistrate opinii, observații sau recomandări.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analiza documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Mișăilă

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
George-Danișel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620088, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

PUZ – Consolidare, extindere și mansardare locuința existentă

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 Rolul regulamentului local de urbanism

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.
- 1.4 După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 *Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 159,00 mp(teren +locuința), parcelea având nr. cadastrale 59186, teren situat în intravilanul municipiului Focsani, pe Constantin Dobrogeanu Gherea nr.36 .*

2 Baza legală a elaborării

- 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
 - H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
 - Codul Civil;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.
 - Alte legi și reglementări specifice.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMÂNIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoproiect@yahoo.com



3 Domeniul de aplicare

- 31 Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.
- 32 Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Focsani, județul Vrancea.
- 33 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

- NORD – Proprietate particulara nr.cad 59184 ;
- SUD - Strada Constantin Dobrogeanu Gherea ;
- EST - Proprietate particulara nr.cad 59184;
- VEST - Hurmuz Neculai ;

Limita zonei studiate este figurată în planșa U5 - *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U5 -*Reglementări urbanistice*; iar pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de locuinta.

Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

1 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

2 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

3 Aspectul exterior al clădirilor:

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMÂNIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoproiect@yahoo.com



Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

4 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

6 Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile vor respecta aliniamentul clădirilor învecinate și cele existente. Fronturile stradale vor fi discontinue.

8 Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, conform planșei U5 – *Reglementări urbanistice*.

Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări.

9 Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

-Amplasarea clădirilor până la limita laterală se va face cu respectarea distanțelor minime din Codul Civil.

-Amplasarea clădirilor până la limita separatoare posterioară se va face cu respectarea distanțelor minime din Codul Civil.

-Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin OMS 994/2018.

10 Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri, cu excepția cabinelor poartă și construcțiile de tipul totem, semnal, panou publicitar, reclama, etc., față de calea de circulație existente (str. Constantin Dobrogeanu Gherea), se va face în aliniamentul clădirii existente.

Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

11 Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118**.

12 Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMÂNIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoprolect@yahoo.com



- 13 Executarea lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 14 Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 15 Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.
- 16 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente. Până la realizarea rețelilor se vor realiza soluții de echipare edilitară individuale.
- 17 Realizarea de rețelele tehnico edilitare
Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de dezvoltator, parțial sau în întregime, după caz.
Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- 18 Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 19 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 20 Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 21 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 22 Parcela se poate dezmembra în două parcele, iar prevederile prezentului regulament se aplică loturilor rezultate.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiți

- 23 Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, prevederile din H.G. 525/1996 și a normativele în vigoare.
- 24 Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.
- 25 Se va trata ca spațiu verde minim ($2m^2$ / locuitor). Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 500 mp de suprafață liberă pe parcelă.
- 26 Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoproiect@yahoo.com



- 27 Împrejmuirile se vor realiza conform cu împrejmuirilor din zonele rezidentiale (cu bariera) , având obligatoriu latura spre stradă transparentă.
- 28 Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert , maxim 10% din suprafata totala a spatiului verde.
- 29 Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, constructii și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de U5- REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z.

Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct în planșele de reglementări:

- LOCUINȚA INDIVIDUALA

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

Reglementările specifice pentru fiecare zonă funcțională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

- LOCUINȚA INDIVIDUALA

1 GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunile dominante ale zonei: comerț, servicii, birouri, locuințe individuale și colective .

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

Funcțiuni complementare admise ale zonei :

- servicii diverse, comerț
- stații reparare și întreținere autovehicule
- rețele și instalații tehnico edilitare
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoproiect@yahoo.com



2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 3. Utilizări permise.

- Construcții cu funcțiune de comerț, servicii, spații de prezentare și expunere, showroom, stații reparare și întreținere autovehicule, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.

- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive

- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri

- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 5. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare de construire.

Art. 6. Interdicții definitive

Unități ce prezintă riscuri tehnologice .

Platforme depozitare deseuri .

Este interzisă amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

3 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 7. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea și executarea construcțiilor se va face doar pe terenurile ce nu mai fac parte din circuitul agricol.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural, precum și refacerea cadrului natural.

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

Art. 10. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat (când se vor realiza) sau în sistem individual.

Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Se pot amplasa mai multe construcții / clădiri pe aceeași parcelă, cu condiția asigurării compatibilității funcțiilor.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoproiect@yahoo.com



Art. 12. Procentul de ocupare al terenului

- POT conform PUG = 35,00 %;
- CUT conform PUG = 1,05;

- POT existent = 44,00 %;
- CUT existent = 0.44;

- POT propus = 70,00 %;
- CUT propus = 1.26;

Art. 13. Lucrări de utilitate publică

Construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, rețele).

Art. 14. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor. Se recomandă orientarea fatadelor spre est și vest.

Art. 15. Amplasarea față de drumurile publice

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;

Art.16. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul

Art. 17. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R..

Nu este cazul

Art. 18. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul

Art. 19. Amplasarea față de aliniament

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri, cu excepția cabinelor poartă și construcțiile de tipul totem, semnal, panou publicitar, reclama, etc., față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră str. Constantin Dobrogeanu Gherea, de la aliniamentul existent.

Art. 20. Amplasarea în interiorul parcelei

Regimul de construire al clădirilor este izolat.

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare.

Se vor respecta distanțele minime cu respectarea Codului Civil, față de limitele laterale și cea posterioară ale parcelei.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, modificat și completat prin OMS 994/2018, a distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoprolect@yahoo.com



Art. 21. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 22. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 23. Racordarea la rețele edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se admit soluții temporare de echipare edilitară, cu condiția branșării la rețelele centralizate, în momentul realizării acestora.

Art. 24. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele stradale de alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 25. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului / comunei.

Art. 26. Parcelarea

Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcelele se pot dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică loturilor rezultate.

Art. 27. Înălțimea construcțiilor

> Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este P+M

> Hmax cornisa = 5,00 m

> Regimul maxim de înălțime admis pentru zona este P+2E

> Hmax cornisa = 9,00 m

Art. 28. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 29. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de numărul de utilizatori.

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. MARE A UNIRII nr. 26A, FOCSANI, VRANCEA,
ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoprolect@yahoo.com



Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește de către consiliile locale.

Art. 30. Spații verzi și plantate

Spatiile verzi si plantate pentru locuinta individuala, in suprafata totala de 16,00 m².

Este obligatorie crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din R.G.U.

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 500 mp de suprafață liberă).

Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihna, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț, maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

Art. 31. Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Se recomandă a se realiza împrejmuiri transparente.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă, spre drumurile publice. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

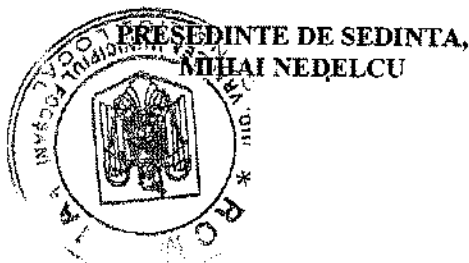
În cadrul teritoriului reglementat s-a definit o singură unitate teritorială de referință.

VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL Municipiului Focsani și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Intocmit,
Mariana Agafitei

Verificat,
Florin MANDRU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. CONSOLIDARE ,EXTINDERE si
MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA
Focsani , str.C-tin Dobrogeanu Gherea nr.36,Vrancea

U5 REGLEMENTARI

N



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- ALINIAMENT
- ZONA EDIFICABILA
- AMENAJARE CALE DE ACCES COMUNA CU
- LOCUINTA PARTER EXISTENTA
- ALEI PIETONALE si CAROSABILE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- ACCES AUTO (CALE DE ACCES)
- ACCES PIETONAL

Suprafata totala teren (locuinta + teren) = 159,00 m²
 Suprafata teren - nr.cad 59183 = 89,00 m²
 Suprafata construita existenta locuinta - nr.cad 59186 C1 - U1 = 70,00 m²
 Suprafata construita extindere propusa = 40,00 m²
 Suprafata construita propusa locuinta P+M = 110,00 m²
 Suprafata desfasurata propusa P+M = 200,00 m²
 Suprafata aiei pietonale si carosabile = 33,00 m² - 2 locuri de parcare
 Suprafata spatii verzi amenajate = 16,00 m²

P.O.T. conform PUG - 35.00 %
 C.U.T. conform PUG - 1.05

P.O.T. existent - 44.00 %
 C.U.T. existent - 0.44

P.O.T. propus - 70.00 %
 C.U.T. propus - 1.26

Regim de inaltime - P+M - propus

H min cornisa - 3,00 m
 H max cornisa - 5,00 m

Regim de inaltime - P+2E - admis

H min cornisa - 3,00 m
 H max cornisa - 9,00 m

BILANT TERITORIAL

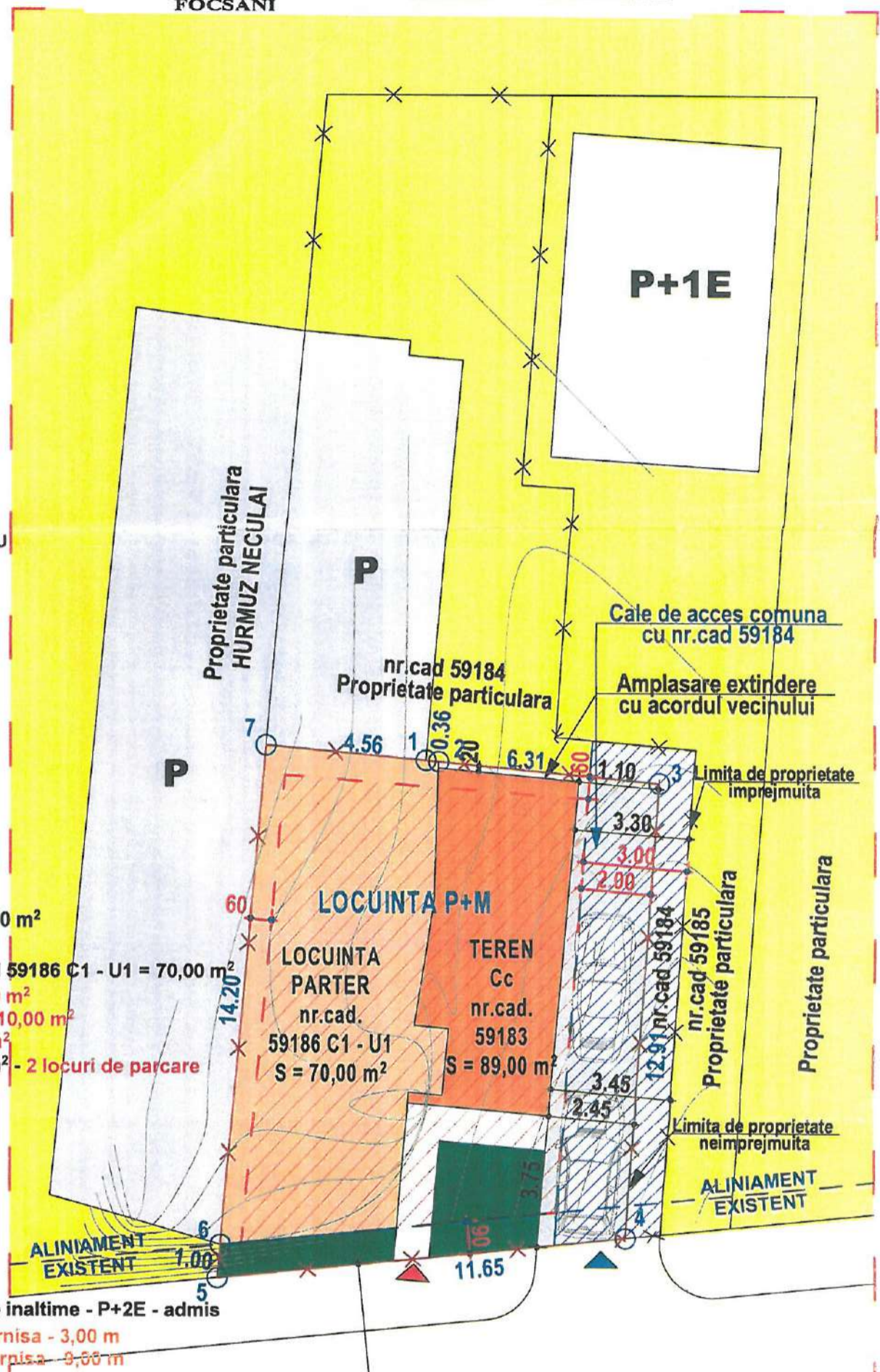
ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	70,00	44,00	110,00	70,00 %
Spatii verzi	70,00	44,00	16,00	10,00 %
Circulatii pietonale, carosabile si parcaje	19,00	12,00	33,00	20,00 %
TOTAL	159,00	100,00%	159,00	100,00%

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

TEREN+CONSTRUCTIE C1-U1

Nr. crt.	Y	X
1	669684.109	469310.297
2	669684.465	469310.263
3	669690.744	469309.664
4	669689.788	469296.790
5	669678.190	469295.640
6	669678.281	469296.633
7	669679.569	469310.729
S teren = 159,00 mp		

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	
				nr. ___ din ___
				nr. ___ din ___
	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI			Beneficiar: NICOLAU MIRCEA
ELABORATORI	NUME			Proiect nr.: 13/2019
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			Titlu proiect: P.U.Z. CONSOLIDARE ,EXTINDERE si MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA mun.Focsani , str.C-tin Dobrogeanu Gherea nr.36,Vrancea
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI
				Plansa nr.: U5



STRADA CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MIHAI NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA

CASA(actual GRADINITA)
VN-II-m-B-06401