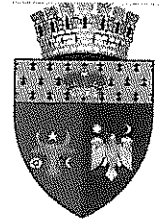


ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
FOCȘANI



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 36037 din 22.05.2017** privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE AFERENTE**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, intravilan, Calea Moldovei, T. 30, P.156/1, 156/9, nr. Cad. 60747.

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

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul Direcției de urbanism și autorizări - Serviciului urbanism, înregistrat la nr. 36876/24.05.2017, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 36037 din 22.05.2017** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Construire ansamblucomercial, servicii, construire platform betonată, împrejmuire, amenajare acces auto și lucrări tehnico edilitare aferente**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, intravilan, Calea Moldovei, T. 30, P.156/1, 156/9, nr. Cad. 60747.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 1 din 23.05.2017 și Certificatul de urbanism nr. 424 din 26.04.2017;

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 33572 din 11.05.2017;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6) alin. (2) din REGULAMENTUL de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin.(1), art.37 alin.( 1), (1<sup>^</sup>1)-(1<sup>^</sup>3) și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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 baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. (c), alin (5) lit. (c) , art. 127 și în temeiul art.45 alin (2) lit.(e) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată.

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aprobă **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 36037 din 22.05.2017** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

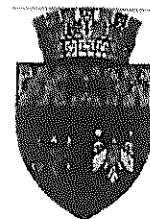
**Art. 2.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Construire ansamblu comercial, servicii, construire platform betonată, împrejmuire, amenajare acces auto și lucrări tehnico edilitare aferente**» - generat de imobilele amplasate în FOCȘANI, intravilan, Calea Moldovei, T. 30, P.156/1, 156/9, nr. Cad. 60747. 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 prezentei hotărâri.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de serviciul administrație publică locală, agricultură către SC DEDEMAN SRL, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția de urbanism și autorizări – serviciul urbanism.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Mihai Nedelcu**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul Municipiului Focșani  
Eduard Marian CORHANĂ**

**Municipiul Focșani, 29 iunie 2017**  
Nr. ... 241.



Nr. 36037 din 22.05.2017

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

« CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMĂ  
BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI LUCRĂRI TEHNICO  
EDILITARE AFERENTE»

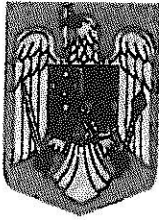
FOCȘANI, intravilan, Calea Moldovei, T. 30, P.156/1, 156/9

Ca urmare a solicitării făcute de către S.C. DEDEMAN S.A. prin domnul PAVĂL Dragoș cu sediul în mun. BACĂU, str. Al Tolstoi, nr. 8-10, în calitate de beneficiară a proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE AFERENTE», ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, intravilan, Calea Moldovei, T. 30, P.156/1, 156/9, nr. Cad. 60747, pe terenul în suprafață de 35297 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.

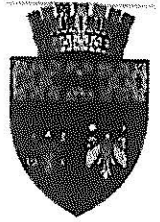
În vederea executării lucrării P.U.Z. «CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE AFERENTE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 424 din 26.04.2017 și nr. 306 din 14.03.2016 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de inițiere nr. 1 (31955) din 31.01.2017, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 16 decembrie 2015 (cerere înregistrată sub nr. 31955 din 23.05.2016 privind eliberarea avizului de inițiere). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE INIȚIERE nr. 1 (31955) din 31.01.2017, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către SC GLOBAL PROIECT atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1), 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), înregistrate sub nr. 31955 din 23.05.2016. S-a procedat la afișarea la avizierul Prim. Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Prim. Mun. Focșani solicitată prin referatul intern nr. 31955 din 04.11.2016. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 04.11.2016– 04.01.2017, adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
Direcția de Urbanism și Autorizări



Prin grija și pe cheltuiala beneficiarei, 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 04.11.2016, iar perioada afișării a fost 04.11.2016 – 04.02.2017, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 04 noiembrie – 04 ianuarie 2017, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE AFERENTE».

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, în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 22.05.2017, nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul RAPORT al INFORMĂRII.

Totodată, fundamentăm pe prezentul RAPORT al INFORMĂRII analizarea documentației complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETAR,**  
Eduard Marian Corhană

**ȘEF SERVICIU,**  
Luminița Mogda

**PRESEDINTE DE**  
**SEDINTA,**  
Mihai NEDELICU

**CONTRASEMNEAZA,**  
**SECRETARUL**  
**MUNICIPIULUI FOCSANI**  
Eduard Marian CORHANA

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

* Denumirea lucrării	: Plan Urbanistic zonal CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO SI LUCRARI TEHNICO EDILITARE
* Amplasament	: Municipiul Focsani, Judetul Vrancea, intravilan CALEA MOLDOVEI, T.30, P. 156/1, 156/9
* Beneficiar	: S.C. DEDEMAN S.R.L.
* Proiectant general	: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - FOCSANI
* Data elaborării	: Iunie 2016

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al mun. Focsani, județul Vrancea. (piese scrise si desenate).

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicata.

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care aceasta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului in cauza se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic de zona si Regulamentului local de urbanism - aprobat, este necesara elaborarea unei noi documentatii, conform prevederilor legale.

#### 2. Baza legala.

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic de zona stau:

- H.G. nr. 525/ 1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Indicativ GM 010-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000;
- Ordinul nr. 839/2009 -Norme de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții modificat prin Ordinul 1867/2010
- Legea nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior sau în timpul elaborării PUZ-ului și aprobate conform legii.

### 3. Domeniul de aplicare.

3.1. La realizarea construcțiilor se va avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul mun. Focsani.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. se aplică pe toată zona studiată, evidențiată în planșa REGLEMENTARI, parte integrantă a PUZ.

3.2. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan, în limitele teritoriului studiat.

### 4. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

Terenurile neconstruite din extravilan și intravilan își schimbă funcțiunea treptat, conform planșei REGLEMENTARI și se supun prevederilor din Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea și executarea construcțiilor este permisă pentru construcții și amenajări specifice cadrului urban al localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Amplasarea construcțiilor se va face având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară - parțial, sau total, de către investitor.

Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico- edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul local.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele unde nu există rețele tehnico - edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem individual sau de grup de alimentare cu apă sau a realizării de fose septice individuale sau de grup.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor 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 servitutele impuse de către acestea vecinătăților. Zonele de servitute și de protecție ale cailor de comunicație rutieră, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată vizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica și a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apa și canalizare; institutii publice și sociale necesare;).

In vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

5.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu conditia respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul P.U.Z..

**Conform Legii nr. 350/2001, modificata și completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inalțimii maxime admise, P.O.T. și C.U.T. și retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al mun. Focsani, conform legislatiei in vigoare.**

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii și reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) și suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii și cat reprezinta spatii libere și plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate și suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inalțime, echipare tehnico - edilitara.

Zona studiata, zona unitati industriale, conf HG 525/96, ANEXA Nr. 2 la regulamentul, procentele propuse de ocupare a terenului vor fi:

- P.O.T. maxim – 70% ;
- C.U.T. maxim – 3.0.

6.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

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

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

Igiena și confortul in activitatea de modernizare a localitatii se realizeaza prin respectarea normelor de insorire și iluminat natural, cat și prin evitarea amplasării la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

6.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executării constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.



Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insozire, salubritate, securitate in caz de seism, etc..

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. Drumuri si accese.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua drumurilor publice reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 din R.G.U. Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile și amenajarile de orice fel.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzator functiilor și caracterului urbanistic al zonei.

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 din R.G.U., conform caruia se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare sporește confortul in localitate. Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaze naturale, cablu T.V., alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta și executa evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Firidele de branșament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Este obligatorie branșarea la reseaua de alimentare cu apa a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o pretind.

Branșarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista, este obligatorie. In cazul absentei rețele de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unor bazine vidanjabile sau microstatii de epurare.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Instalatiile de alimentare cu energie electrica și punctele de racord vor fi concepute in așa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Acestea vor trebui sa permita de regula racordul subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Zonele fuctionale sunt puse in evidenta in cadrul planșei de Reglementari – zonificare.



- Parcelarea terenurilor se va admite in urmatoarele conditii:
- calitatea terenurilor sa permita realizarea obiectivelor propuse
  - daca se respecta dimensiunile minime ale parcelei
  - daca fiecare parcela are acces la drumurile publice
  - daca respecta prevederile P.U.Z.

Documentatiile de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primarie numai daca sunt respectate toate conditiile mentionate.

In cazul in care a fost autorizata parcelarea prin aprobarea documentatiei de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), proprietarul este obligat sa respecte și sa asigure executarea lucrarilor prevazute intocmai cu proiectul aprobat, conform legii.

Pentru inceperea oricaror lucrari este necesara obtinerea autorizatiei de constructie.

Construirea cladirilor poate incepe numai dupa executarea lucrarilor de echipare edilitara aprobate.

#### 9.1 Inaltimea constructiilor.

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

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, etc..

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

Stabilirea inaltimii constructiilor se face pe baza analizei situatiilor distincte corelat cu ceilalti parametri care definesc conditiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea in valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea compatibilitatii cu functiunea dominanta a zonei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 din R.G.U.

**H maxim = 25,0 m.**

#### 9.2. Aspectul exterior al constructiilor.

Aspectul general este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie, compozitie, specific local.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile respectarii art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al constructiilor, precum și prescriptiilor specifice zonelor și subzonelor functionale, cuprinse in prezentul regulament.

10. Reglementari cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri.

10.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132 - 93.

#### 10.2. Spatii verzi si plantate.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34. - R.G.U..

Se recomanda ca pe sprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure:

\* plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

\* plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona de unitati industriale.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament, zone verzi de protectie.

#### 10.3. Imprejmuiri.

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 1,80 m. și cu un soclu de maxim 60 cm placat cu piatră sau mozaic;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de maxim 1,80 m. înălțime din care maxim 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu;

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Prescriptii specifice de constructibilitate la nivelul zonelor si subzonelor functionale :

#### - ZONA DE MIXTA COMERT, SERVICII

### SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Activități productive, servicii destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.
- In cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea și adaptarea clădirilor abandonate;
- In cazul conversiei functionale se recomanda identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Unitatile vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distantele minime conform prevederilor codului civil (vedere, picatura, amplasare la limita parcelei);
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât jumătatea înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă 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 alte norme tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzută în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, terenul poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și vor exprima în mod caracteristic funcțiunea adaptată;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu gard viu formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- În lungul incintei vor fi prevăzute perdele verzi de protecție, realizate cu plantații de arbuști și plantații de talie mare.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 metri din care un soclu de maxim 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

- Conform PUZ, dar nu peste 70%.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Conform PUZ, dar nu peste 3,0.

Intocmit  
Arh. Cosmin Nedelcu

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA,  
Mihai NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,  
Secretarul Municipiului Focsani  
Eduard Marian CORHANA



ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI

ANEXA NR. **3**  
LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL  
AL MUNICIPIULUI FOCSANI  
NR. **241** DIN **29.06.2017**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Mihai NEDELCU

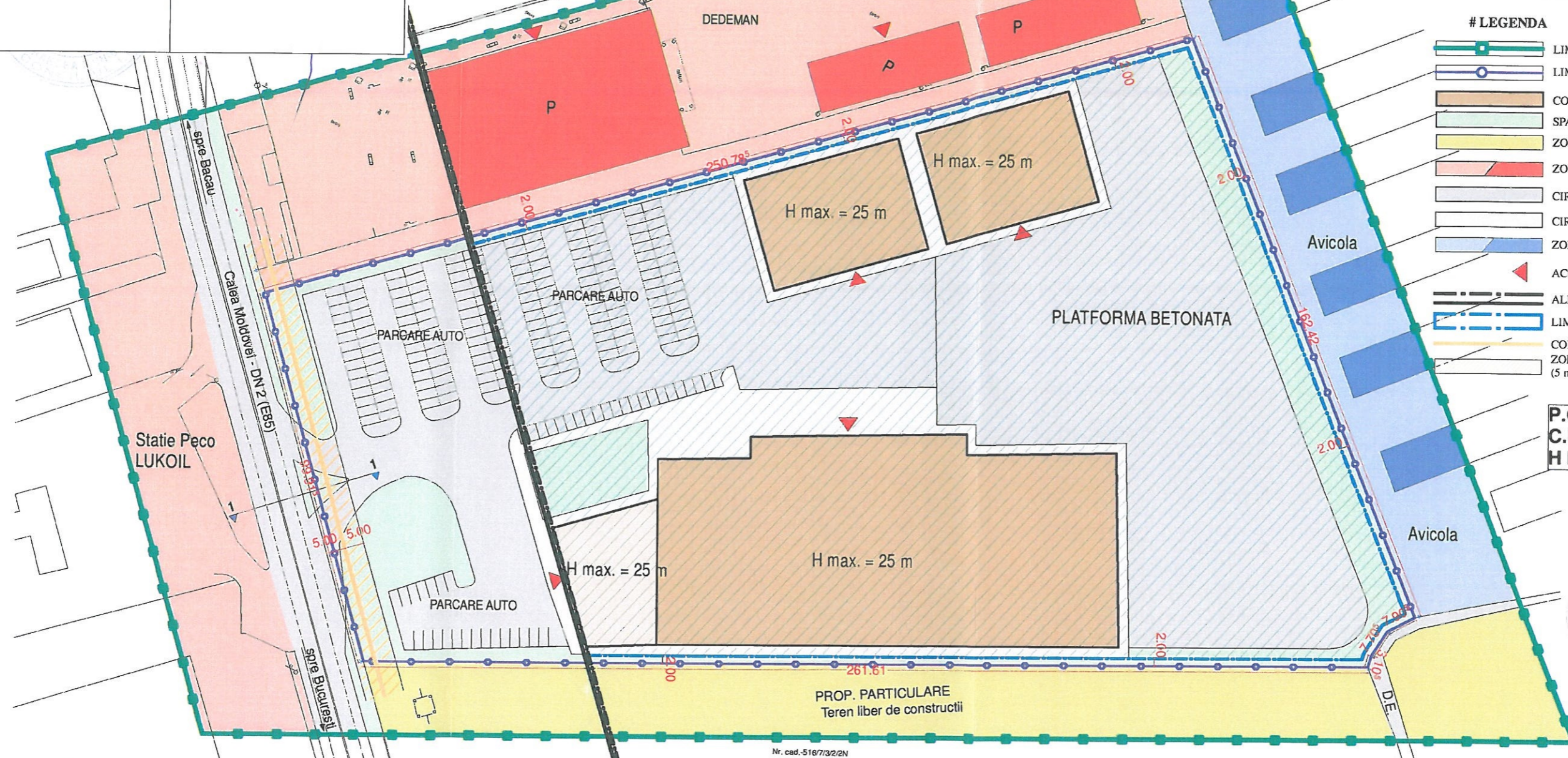
CONTRSEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI,  
Eduard Marian CORHAȚĂ

MAGAZIN DEDEMAN FOCSANI

**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL

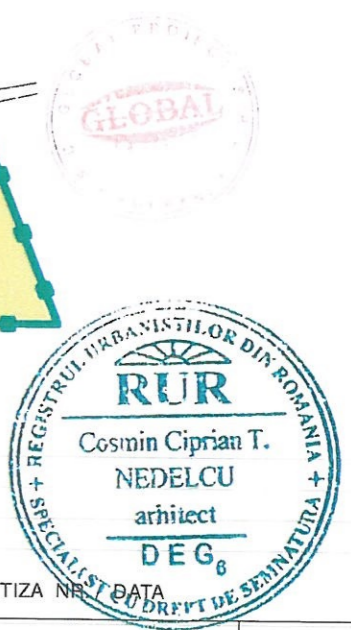
CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO SI LUCRARI TEHNICO EDILITARE AFERENTE  
Calea Moldovei, T. 30, P. 156/1, 156/9, mun. Focsani, jud. Vrancea

**REGLEMENTARI**

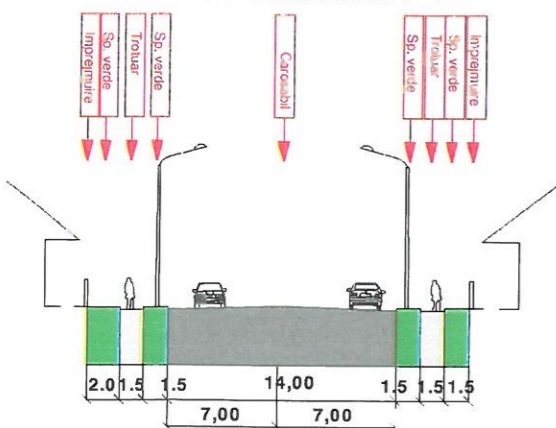


- # LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
  - CONSTRUCTII PROPUSE
  - SPATII VERZI
  - ZONA TEREN ARABIL
  - ZONA MIXTA. COMERT. SERVICII
  - CIRCULATIE CAROSABILA
  - CIRCULATIE PIETONALA
  - ZONA PRODUCTIE (AVICOLA)
  - ACCESE PRINCIPALE IN CLADIRI
  - ALINIAMENT PROPUSE
  - LIMITA EDIFICABIL
  - CONDUCTA CONPET EXISTENTA
  - ZONA PROTECTIE CONDUCTA CONPET (5 m - stanga/dreapta)

P.O.T. MAXIM = 70,00 %  
C.U.T. MAXIM = 3.0  
H MAX. = 25,0 m



PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1



BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp	%
Zona comert, servicii	17.240	25,55	52.537	77,87
Zona productie	5.591	8,29	5.591	8,29
Zona teren agricol	41.911	62,12	8.614	9,80
Zona spatii verzi	598	0,89	598	0,89
Zona circulatie carosabila	2.128	3,15	2.128	3,15
<b>Total Zona Studata</b>	<b>67.468</b>	<b>100,00</b>	<b>67.468</b>	<b>100,00</b>

BILANT TERITORIAL PROPUSE PENTRU PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp.	%	mp	%
Zona teren agricol	35.297	100,00	0	0,00
Zona constructii	0	0,00	9.610	27,23
Zona spatii verzi	0	0,00	5.050	14,31
Zona alei carosabila, parcuri	0	0,00	17.427	49,37
Zona circulatie pietonala	0	0,00	3.210	9,09
<b>Total Zona Studata</b>	<b>35.297</b>	<b>100,00</b>	<b>35.297</b>	<b>100,00</b>

TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 67.468,00 mp  
S. TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 35.297,00 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA	DATA
<p><b>GLOBAL</b> S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777</p>				Beneficiar:	Pr. Nr.
				S.C. DEDEMAN S.R.L.	251 / 2015
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Titlu Proiect:	FAZA:
ȘEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1 : 1.000	CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII, CONSTRUIRE PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES AUTO SI LUCRARI TEHNICO EDILITARE AFERENTE	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Ștefan Chițimuş		DATA:	Titlu Planșă:	PLANȘA
DESENAT:	Des. Florin Bălănică		06.2016	REGLEMENTARI	2