



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89685 din 18.10.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, extravilan, T.30, P.153, nr. cad. 10092/15N, 10092/26N, 58205, 56566, 59843, 61358, 55651, 55332, 55331, 54311, 10092/22n, 58202, 58203, 58204, 55111, 10092/17N, 54312, 55662, 10092/11N, 10092/13N, 10092/12N, 51080, 51081, 56378, pe terenul în suprafață de 22.863,0 mp.

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 arhitectului șef - Serviciului strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 91244/23.10.2018, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89685 din 18.10.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22.863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 30, P. 153, nr. cad. 10092/15N, 10092/26N, 58205, 56566, 59843, 61358, 55651, 55332, 55331, 54311, 10092/22N, 58202, 58203, 58204, 55111, 10092/17N, 54312, 55662, 10092/11N, 10092/13N, 10092/12N, 51080, 51081, 56378, pe terenul în suprafață de 22.863,0 mp.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 2 din 23.10.2018 și Certificatul de urbanism nr. 143 din 15.02.2018;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- văzând cererea domnului Balerca Gabriel înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 70454 din 21.08.2018;

- 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[^]1)-(1[^]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;

- având în vedere prevederile HGR 525 / 1996 art.13 alin. (1) ” Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.” și (2) ” Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”, art. 27 alin. (2) lit.a) și b) ”de la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.” și alin. (3)” Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.” , art. 28 alin. (1)” 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 consiliile locale.” și (2)” Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.”, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

- în baza art. 36 alin (1) și (2) lit. (c), alin (5) lit. (c) art. 127 în temeiul art. 45 alin.(2) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89685 din 18.10.2018** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal « **ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, extravilan, T.30, P.153, nr. cad. 10092/15N, 10092/26N, 58205, 56566, 59843, 61358, 55651, 55332, 55331, 54311, 10092/22n, 58202, 58203, 58204, 55111, 10092/17N, 54312, 55662, 10092/11N, 10092/13N, 10092/12N, 51080, 51081, 56378, pe terenul în suprafață de 22.863,0 mp conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durată de valabilitate de 5 ani de la data prezentei hotărâri.

Art. 3. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciara suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corectia sau trasarea strazilor propuse.

Art. 4. Suprafețele de teren cu destinația de “drum” vor putea fi cedate domeniului public al Municipiului Focșani numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de realizare a îmbrăcăminte rutiere din asfalt, a rețelei de preluare și evacuare ape pluviale și de echipare tehnico-edilitară, conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525 / 1996, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

Art. 5. Beneficiarii prezentului P.U.Z. se obligă să informeze pe eventualii cumpărători ai parcelelor individuale din prezenta lotizare, în mod autentic, asupra respectării prevederilor cuprinse în art. 4 din prezenta hotărâre.

Art. 6. După aprobarea prezentei hotărâri în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, Primarul Municipiului Focșani va întreprinde toate diligentele pentru notarea în Cartea Funciara a condițiilor prevăzute la art. 3, 4 și 5 din prezenta hotărâre.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, domnului Balerca Gabriel, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mihai NEDELCU**

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

Municipiul Focșani,/...../2018
Nr./...



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCȘANI

ANEXA 1 LA
HOTĂRĂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 48 DIN 28.11.2018



Nr. 89685/18.10.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE»

FOCȘANI, extravilan, str. Cuza Vodă, nr. cad. 51319, 64154, 63605, 63633, 63628, 63632, 63603, 55651, 56565, 56566, 57716, 56378, 55332, 55331, 55662, 59843, 55111, 54312, 54311, 61358, 58202, 58203, 58205, 58204, 51080, 51081

Suprafața terenurilor = 22 863,0 mp

Ca urmare a solicitării făcute de către **BALERCA GABRIEL** pentru **BANDRABUR COSMINA, BALERCA GABRIEL, BALERCA ADRIANA, ALECSANDRESCU FLORIN-DORIAN, GRADINARU GEORGETA OANA, MERSEIU IONUT, BARLADEANU GEORGICA, BARLADEANU ADRIANA NATASA NADIA, PÎRCĂLĂBESCU NICOLAE, PÎRCĂLĂBESCU VALENTINA LUCIA, SC RAPHCILAND SRL, IONESCU IONUT, IONESCU CATI, RUSEN VASILE CATALIN, RUSEN FLORENTINA, ISTUDOR GINA, GOLEANU IULIAN, SANDU SABIN, BARBU COSTEL, BARBU LILIANA, SACRIERU RAZVAN SORIN, SACRIERU ANA CORINA, VASILOAIA OVIDIU FLORIN, VASILOAIA TATIANA, STAVRIDIS ELENA, STAVRIDIS HORIA CRISTIAN, ROINITA IONEL, ROINITA MARICICA, EREMIA ROXANA-MONICA, EREMIA IONUT, BUSILA ELENA, BARBA-ROSIE PETRACHE, BARBA-ROSIE ALEXANDRA** cu domiciliul în

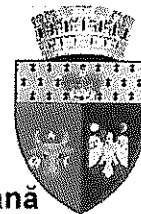
în calitate de beneficiari ai proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE»**, ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, extravilan, str. Cuza Vodă, pe terenurile în suprafață de 22 863,0 mp, s-a procedat 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. «ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. **143 / 15.02.2018** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. **4 (13329) din 15.02.2018**, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 15 februarie 2018 (cerere înregistrată sub nr. **13329 din 15/02/2018** privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 4 (13329) din 15.02.2018**, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI



Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană
Compartimentul PUG/PUZ/PUD

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către BALERCA GABRIEL 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. **15614** din **22.02.2018**. 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. **15614** din **27/02/2018**. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - în perioadele **27.02.2018-27.03.2018**, 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 **26/02/2018**, iar perioadele afișării a fost 26.02.2018 - 26.03.2018, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **27.02.2018-27.03.2018**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**ATRAGERE TERENURI, CU SUPRAFAȚA DE 22863,0 MP, ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**».

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 18.10.2018, **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 Compartimentul PUG/PUZ/PUD 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

p. ARHITECT ȘEF,
Șef serviciu Andreea Cherciu

ÎNTOCMIT,
Mirel-Laurențiu Ispas

PRESEDINTE DE
SEDINȚA,
Mihai NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian CORHANA

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 2 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 475 DIN 28.11.2018

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL „ATRAGERE TERENURI , CU SUPRAFATA DE 22863,00 MP , IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE ”– T-30, P-153, EXTRAVILAN MUN.FOCSANI, JUD. VRANCEA

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului Focsani. (piese scrise și desenate).

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care aceasta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism.

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 documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului în cauză se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic de zonă și Regulamentul local de urbanism . aprobat, este necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

DOMENIU DE APLICARE

La realizarea construcției se vor 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 extravilanul municipiului Focsani.

Planul urbanistic de zonă 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.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele:

- 0 - INCADRARE IN ZONA;
- 1 - SITUATIE EXISTENTA;
- 2 - REGLEMENTARI.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I ⇒ Utilizare funcțională

- Articolul 1 - utilizări admise;
- Articolul 2 - utilizări admise cu condiții;
- Articolul 3 - utilizări interzise.

SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament;
- Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8 - circulații și accese;
- Articolul 9 - staționarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor;
- Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară;
- Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate;
- Articolul 14 - împrejurimi.

Se înscrie în unitatea teritorială de referință stabilită prin PUG

L1C Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite sau în zone cu caracter rural - zona în care este necesară elaborarea de planuri urbanistice zonale.

Generalități: caracterul zonei

Zona funcțională existentă:
- terenul este situat în extravilanul Mun.Focsani, într-o subzonă de terenuri agricole.

Zona funcțională propusă:
- zona locuințe și instituții/servicii complementare

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Pentru UTR studiat sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare prevăzute pentru locuințe.

→ Funcțiunea urbanistică de locuire .

- * Construcție de locuințe , aspect cu caracter nepoluant în raport cu vecinătățile;
- * Construcții care nu necesită suprafețe mari de teren și care să fie în conformitate cu aspectul legal propus prin PUZ;

Art.2 - Utilizări admise cu condiționari

→ Activitățile preconizate vor fi permise cu condiția respectării tuturor normelor și Normativelor de mediu și sanitar-veterinare în vigoare și cu condiția să nu agraveze situația poluării în zonă.

Art.3 - Utilizări interzise

- În unitatea teritorială de referință a zonei studiate se interzice amplasarea de activități care nu respectă Normele protecției mediului și care nu corespund caracterului zonei;

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

→ conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15,0 metri în toate UTR din zonă și o suprafață minimă de 300,0 mp.Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru funcțiunea urbanistică de locuire.
- Dimensiunile, cu excepția prevederilor legate de frontul minim stradal, se păstrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, dezmembrări, instrainare,etc.).În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior se admit comasări ale acestora.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor față de limita spre strada propusă a parcelei se va face cu respectarea unei retrageri minime de 4,00 m-6.00 m (conform aviz de oportunitate), iar față de limitele laterale și posterioare :conform Codului Civil și OMS nr. 119/2014.

- Se prevede o zona de protectie de 12.00 m fata de axul drumului judetean 204 E –in punctul cardinal Vestic.
- autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism.
- aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și celor aparținând domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).
- regimul de aliniere este considerat ca linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- se vor respecta distanțele minime legale astfel 4,00-6.00 m fata de aliniament (conf.aviz de oportunitate) .Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor decat cu acordul vecinilor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului in aceleasi conditii;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei ,delimitat de cladiri existente,la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât, să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.
- 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;
- Anexele clădirii propuse se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Art.8 - Circulații și accese

- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z. și P.U.D.
- 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 3,0 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

În situația propusă accesul se realizează din DJ 204E, unde avem o cale de acces cu un prospect stradal având lățimea carosabilă de minim 6,00 m și trotuare laterale de 1,00 m.

Se propune o legătură cu drumul existent din latura Nordică ce are un prospect stradal de 9,00 m ce permite circulația în ambele sensuri de mers, având carosabil-7,00 și trotuare pietonale 1,00 m. Prin această legătură se va crea o circulație eficientă din punct de vedere al evacuării din zonă.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

→ staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere:

- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 20% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția, înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m și plantării zonei.
- în situația propusă parcare autovehiculelor se va realiza în incinta proprietății.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.
- regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional – urbanistic etc.
- înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.
- regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. /P.U.Z. Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agrozootehnice, depozite, gospodăria comună, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- regimul de înălțime maxim va fi de P+E+M cu H max cornisă=7,50 m

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

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

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi dotate cu sisteme de alimentare apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp;
- Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, scuaruri, protecție
- S-a propus o suprafață de 250,00 de spații verzi amenajate , ceea ce înseamnă 1.09% din suprafața terenului de 22.863,00 mp , acoperind un număr de 100 persoane , conform R.G.U – HG 525 .

Art.14 - Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,3 m, iar cea superioară de 1,70 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- se pot adopta, acolo unde este cazul soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.);
- pentru unitățile care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,40 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțimea de 1,50 m.
- împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate a parcelei.

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

**SECȚIUNEA III
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- P.O.T 35,00%.

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- C.U.T – 0.70

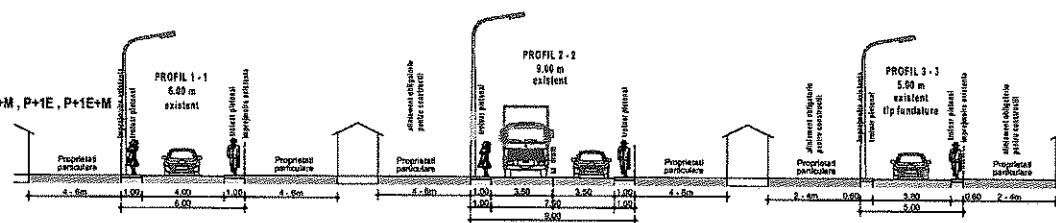
Intocmit,
Mariana AGAFITEI

Verificat,
arh. Florin MANDRU

**PRESEDINTE DE
SEDINTA,
Mihai NEDELCU**

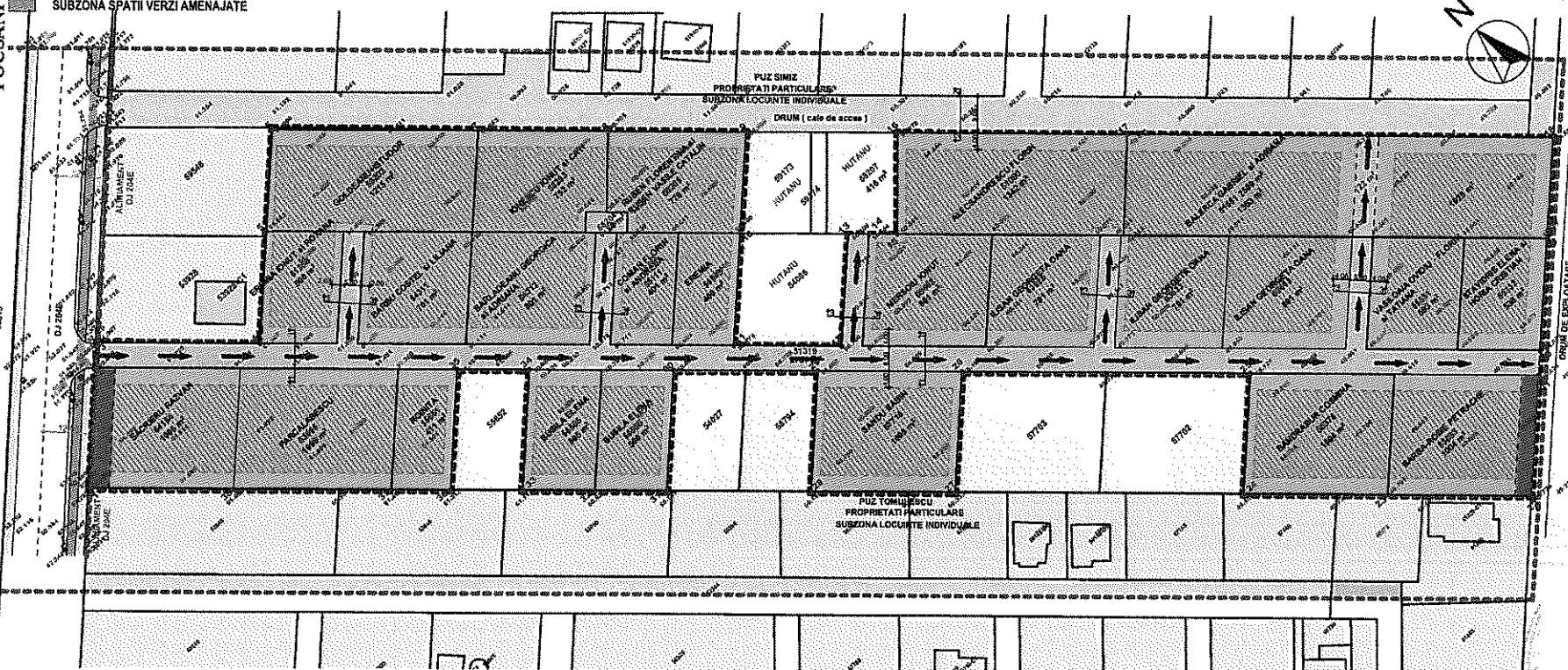
**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA**

- # LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETATE CONFORM CARTE FUNCIARA
 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M, P+1E, P+1E+M
 - ZONA EDIFICABILA
 - SUBZONA CIRCULATII
 - TERENURI ATRASE IN INTRAVILAN
 - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA
P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN
IN VEDEREA CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Extravilan mun.Focsani ,T-30 , P-153 , jud.Vrancea

U4 REGLEMENTARI



Suprafata totala teren = 22.863,00 m²
Suprafata subzona locuinte individuale = 19.684,00 m²
Suprafata subzona circulatii = 2.929,00 m²
Spatii verzi amenajate = 250,00 m²

P.O.T. propus - 35 %
C.U.T. propus - 0.70
H- min cornisa - 3,00 m
H- max coama - 7,50 m

Regim de inaltime - P, P+M, P+1E, P+1E+M
Regim de alinire - 4,00 - 6,00 m fata de drumurile existente
- 12,00 - fata de axul drumului judetean 204E

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Subzona locuinte	0,00	0,00	19.684,0	86,09 %
Subzona circulatii	0,00	0,00	2.929,0	12,82 %
Subzona spatii verzi	0,00	0,00	250,00	1,09 %
TOTAL	22.863,0	100,00%	22.863,0	100,00%
Numar loturi realizate	25 loturi			
Numar locuitori 3-4/fam	75-100 locuitori			
Spatii verzi amenajate 2 mp / locuitor	necesar 200 m ²		propus 250 m ²	

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	
			nr. ___ din ____	
			nr. ___ din ____	
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744003352 C.I.F. 22382663 str. AVANTURAJ nr.21, FOCSANI			Beneficiar: BALERCA GABRIEL	
ELABORATORI	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1000	Titlu proiect: P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE Extravilan mun.Focsani ,T-30 , P-153 , jud.Vrancea
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		Data: 02/2018	Titlu plansa:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			Plansa nr.: U4
PLAN REGLEMENTARI				

PRESEDINTE DE COMISIE
SEDINTA
Mihai NEDELCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHAN