



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 12574 din 07.02.2020** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE**» - Focșani, intravilan, T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3 nr. cad. 62805, pe terenul în suprafață de 1 500 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. 12574 din 07.02.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE**» - Focșani, intravilan, T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3 nr. cad. 62805, pe terenul în suprafață de 1500 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 17344/19.02.2020, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 17387/19.02.2020;

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 121016 din 09.12.2019 și 8871 din 30.01.2020;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 3 din 19.02.2020 și Certificatul de urbanism nr. 1890 din 25.11.2019;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

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

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

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

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

- în baza art. 129 alin. (2), lit. (c), alin. 6 (c) și în temeiul art. 139 alin. (3), lit. (e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 12574 din 07.02.2020 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE» - Focșani, intravilan, T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3 nr. cad. 62805, pe terenul în suprafață de 1 500 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 hotărârii.

Art. 3 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură domnului Dumitru Nicu, 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,
MERSOIU IONUȚ**

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

**Municipiul Focșani, 30 aprilie 2020
Nr. 116**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCȘANI

ANEXA 1 LA
HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 116 DIN 2020



Nr. 12574/07.02.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE»

FOCȘANI, INTRAVILAN, T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3 NR. CAD. 62805, PE TERENUL ÎN SUPRAFAȚĂ 1 500 MP.

Ca urmare a solicitării făcute de către domnul **DUMITRU NICU**, în calitate de beneficiar al proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE»** ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, T. 40, 41 P. 183, 184/1, 184/3 nr. cad. 62805 pe terenul în suprafață de 1500 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE**» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 349 din 23.03.2018. În urma discuțiilor și argumentelor prezentate în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, investiția a fost considerată oportună cu amendamentul că nivelul maxim de înălțime va fi de D+P+3E. În urma solicitării beneficiarului a fost emis un nou certificat de urbanism, nr. 1366 din 01.10.2018 în scopul: «**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE**» Datorită expirării valabilității Certificatului de Urbanism nr. 1366/ 01.10.2018 a fost solicitat și obținut un nou certificat de urbanism, respectiv cel cu nr. 1890/25.11.2019, cu menținerea avizelor deja obținute. Avizul de oportunitate a fost obținut în baza certificatului de urbanism nr. 349/23.03.2018, în scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE**» După emiterea Avizului de oportunitate nr. 1 (nr. inreg. 40281) din 29.05.2018, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

Prin certificatul de urbanism nr. 1366 din 01.10.2018 a fost solicitat avizul CNAIR. Acest certificat de urbanism a expirat. S-a cerut un nou certificat de urbanism la care s-a prezentat un plan topografic din care reiese poziția terenului față de axul drumului de mare viteză este 156 m ceea ce rezultă că este mai mult decât distanța de 100 m care ar fi necesitat avizul CNAIR. În aceste condiții nu s-a mai solicitat avizul CNAIR privind traseul autostrăzii.

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 11.05.2018 (cerere înregistrată sub nr. 40281 din 11.05.2018 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis



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





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA _____ LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. _____ DIN _____



AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 1 (40281) din 29.05.2018, aviz ale structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea GLOBAL PROIECT SRL (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **41489 din 16.05.2018**, 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. **46452 din 04.06.2018**. 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. **43527 din 22.05.2018** și nr. **48213 din 08.06.2018**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada **24.05.2018 – 25.06.2018** (model panou 1) și **12.06.2018-12.07.2018** (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 **14.05.2018** (model 1) și **05.06.2018** (model 2) iar perioada afișării a fost **14.05.2018 – 02.06.2018** (panou 1) și **05.06.2018 – 24.06.2018** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 24 mai 2018 – 12 iulie 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 PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE**»

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. A fost înregistrat la Primăria municipiului Focșani sub nr. **45522 din 30.05.2018** un memoriu cu caracter de contestație și atenționare din partea proprietarilor terenurilor aflate în vecinătatea terenului reglementat. Vecinii au relatat următoarele motive:

- Executarea construcției prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Regimul de înălțime propus la data respectivă, P+4, depășea cu trei niveluri regimul de înălțime deja existent în zonă. Acest aspect a fost diminuat printr-o nouă propunere de regim de înălțime de P+3, ce depășește cu două niveluri regimul de înălțime deja existent din zonă, fapt ce corespunde legislației în vigoare;
- Vecinii specifică că în zonă nu există rețele de apă și canalizare iar construirea unui bloc de locuințe fără posibilitatea racordării la apă și canalizare creează impresia unui viitor imobil de locuințe insalubru;
- Asigurarea pe amplasamentul propus al locurilor de parcare adecvat pentru numărul de locuințe și spațiul/spațiile comerciale propuse la parter. Acest aspect este precizat și pentru spațiile verzi;

Aceste observații au fost transmise elaboratorului documentației. De asemenea, la sediul Primăriei, în data de 13.06.2018 a avut loc o dezbatere publică, la care au participat atât subsemnații petiției, elaboratorul documentației cât și beneficiarul documentației de urbanism. Aceste aspecte vor fi prezentate și discutate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism în



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





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



vederea obținerii avizului final PUZ, conform adresei 51121/18.06.2018 ce a fost transmisă reprezentantului vecinilor din zonă.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană – Direcția Arhitectului Șef 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 și CONSULTĂRII PUBLICULUI.

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Mîșăilă

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU
George-Daniel Răduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramon Ivan

PRESEDINTE/DE SEDINTA,
IONUT MERSOIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI,
EDUARD MARIAN CORHANĂ



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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 2 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 116 DIN 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI
LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE

T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3, MUN. FOCSANI, JUD. VRANCEA.

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2013;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001, republicată în 2013;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul mun. Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul mun. Focsani - T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3 (subzona de locuinte individuale P+1) conform P.U.G./2000 si P.U.Z. "CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE - EXTRAVILAN - SOSEAUA PETRESTI" aprobat prin H.C.L. nr. 35/27.01.2009. Terenul face parte din categoria de folosinta "arabil".

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

- reglementarea destinatiei zonei de spatiu comercial si locuinte colective (imobil D+P+3E, parcaje, alei pietonale, spatii verzi amenajate) pentru incinta in suprafata de 1500 mp.

Zona studiata are suprafata de 10000 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil, dar si la rezolvarea utilitatilor.

Incinta studiata are suprafata de 1500 mp. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu o constructie cu regim de inaltime D+P+3E pentru spatiu comercial la parter si locuinte colective la etaje.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

4.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile. In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 1366/01.10.2018 emis de catre Primaria mun. Focsani.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

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

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

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

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0 m - H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași 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, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc..

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m. Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z..

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI.

8.1. Parcelarea. Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 - R.G.U..

8.2. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

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 (conform art. 31 - R.G.U.).

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, compozitional - urbanistic etc.

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

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

8.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

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

9.2. Spații verzi și plantate

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

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, zone verzi de protecție.

9.3. Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max 0,60 m, iar cea superioară până la 2,00 m. Împrejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.).

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

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafața necesară.

1.2. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI

Zona propusă pentru locuințe individuale P+1.

1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- căi de comunicație rutiere (accese, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:

- locuințe colective și funcțiuni complementare;
- comerț, servicii;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;

- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDIȚII:

• construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor:
- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstiul de iarnă.

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul DJ 204E se va face conform planșa 2 - Reglementari.

3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

Construcțiile vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

3.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însoțire, salubritate și securitate.

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,0 m.

3.6. ACCESE CAROSABILE

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50 m lățime și 4,20 m înălțime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă.

3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 40,00%;**
- **C.U.T. maxim 2,0;**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE

Parcările se vor realiza în afara domeniului public. S-au prevăzut locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 pe platformele existente în incintă.

Se vor asigura cel puțin 20% din totalul suprafeței pentru zona verde de protecție, conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea propusă este de $D+P+3E$.

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

3.11. ÎMPREJMUIRI

Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de

proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace.

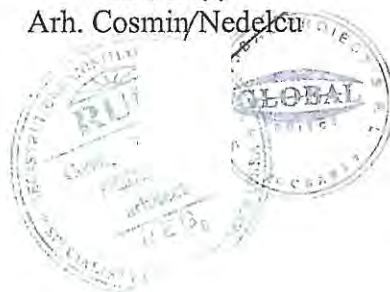
CONCLUZII

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

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONUT MERSOIU**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARIUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI,
EDUARD MARIAN CORHAN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 3 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 116 DIN 2020



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
EDUARD MARIAN CORHANA

PUZ

PLAN URBANISTIC
DE ZONA

CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER
SI LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE
T. 40, 41, P. 183, 184/1, 184/3, mun. Focsani, jud. Vrancea

2

REGLEMENTARI

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	4254	42.54	2754	27.54
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	2707	27.07	2707	27.07
ZONA TEREN AGRICOL	1780	17.00	1700	17.00
ZONA PISTA PENTRU BICICLISTI	177	1.77	177	1.77
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	868	8.68	868	8.68
ZONA COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE	0	0.00	1500	15.00
ZONA SPATII VERZI	294	2.94	294	2.94
TOTAL ZONA STUDIATA	10000	100 %	10000	100 %

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	0.00	0.00	550.00	36.67
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	105.00	7.00
SPATII VERZI	0.00	0.00	460.00	30.67
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	385.00	25.66
TEREN ARABIL	1500.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	1500.00	100 %	1500.00	100 %

LEGENDA :

- Limita zonei studiate
- Teren care a generat PUZ
- Zona spatii verzi
- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Zona cu utilizari agricole
- Zona locuinte individuale P - P+1
- Constructie D+P+3E propusa
- Aliniament minim obligatoriu fata de circulatii majore (12 m din axul DJ 204E)
- Retragere obligatorie imprejmuire fata de circulatii majore (13 m din axul DJ 204E)
- Acces principal in cladiri
- Pista biciclete existenta
- Aliniament minim obligatoriu fata de drum secundar (4m)

P.O.T. maxim = 40,0 %
C.U.T. maxim = 2.0

TOTAL SUPRAFATA STUDIATA = 10.000 mp
S. TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1.500 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
GLOBAL PROIECT S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focșani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				Beneficiar: DUMITRU NICU - mun. Focsani
SPECIFICAȚIE				Pr. Nr. 422 / 2018
ȘEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu				Titlu Proiect: P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Ștefan Chițimș				FAZA: P.U.Z.
DESENAT: Des. Florin Bălănică				PLANȘA 2
SCARA: 1 : 500				Titlu Planșă: REGLEMENTARI
DATA: 07.2018				