



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**



**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr.12682 din 10.02.2020** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER**» - Focșani, intravilan, str. Cuza-Vodă nr. 58, T.79, P.4597/1, 4597, nr. cad. 52276, 62459 pe terenurile în suprafață de 5 111 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. 12682 din 10.02.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER**», - Focșani, intravilan, str. Cuza-Vodă nr. 58, T.79, P.4597/1, 4597, nr. cad. 52276, 62459 pe terenurile în suprafață de 5111 mp., referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 16971/18.02.2020, precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 16980/18.02.2020;

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 121685 din 10.12.2019 și 8870 din 30.01.2020;
- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 2 din 18.02.2020 și Certificatul de urbanism nr. 620 din 16.04.2019;
- 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. 12682 din 10.02.2020 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER» - Focșani, intravilan, str. Cuza – Vodă nr. 58, T.79, P.4597/1, 4597, nr. cad. 52276, 62459 pe terenurile în suprafață de 5 111 mp., conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

**Art. 3** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății Unique Real Estate Development Srl prin Scutariu Mihai - Corneliu, 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. 117**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI  
FOCȘANI

ANEXA 1 LA  
HOTĂRĂREA CONSILIULUI  
LOCAL NR. 117 DIN 2020



Nr. 12682/10.02.2020

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER»

FOCȘANI, STR. CUZA VODĂ NR. 58, T. 79, P. 4597/1, 4597, NR. CAD. 52276, 62459, PE TERENUL ÎN SUPRAFAȚĂ 5 111 MP.

Ca urmare a solicitării făcute de către **UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT PRIN REPREZENTANT SCUTARIU MIHAI – CORNELIU**, în calitate de beneficiar al proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIALE»** ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Cuza Vodă nr. 58, T. 79, P. 4597/1, 4597, nr. cad. 52276, 62459 pe terenul în suprafață de 5 111 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 BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIAL**» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. **620** din **16.04.2019** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. **14 (nr. înreg. 63311)** din **23.07.2019**, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 28.06.2019 (cerere înregistrată sub nr. **63311** din **28 iunie 2019** privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 14 (nr. înreg. 6311) din 23.07.2019**, aviz ale structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea **GLOBAL PROIECT SRL** cererea privind postarea panoului tip 1, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **55333** din **30.06.2019**, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. **71981** din **29.07.2019**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. **56476** din **05.06.2019** și nr. **74278** din **05.08.2019**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada **06.06.2019 – 08.07.2019** (model panou 1) și **06.08.2019-06.09.2019** (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



FOCȘANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea  
Tel. 0237 238 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: [primarie@focsani.info](mailto:primarie@focsani.info); [www.focsani.info](http://www.focsani.info)







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



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 03.06.2019 (model 1) și 29.07.2019 (model 2) iar perioada afișării a fost 03.06.2019 – 27.06.2019 (panou 1) și 29.07.2019 – 22.08.2020 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 05 iunie 2019 – 06 februarie 2020, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE S+P+8E, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER»

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. Din partea persoanelor interesate, până la data de 06.02.2020, **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 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.

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

PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăila

SECRETAR GENERAL,  
Eduard Marian Corhană

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

ÎNTOCMIT,  
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
IONUȚ MERSOIU

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI  
EDUARD MARIAN CORHANA



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Judetul 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. 117 DIN 2020

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE S+P+8E, CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

STR. CUZA-VODA, NR. 58, 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 modificari si completari ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 247/2005;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2013;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001;



- 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 - UTR 4, ID 4 (subzona pentru unitati industriale si depozitare, categorie de folosinta "curti-constructii") conform P.U.G./2000 aprobat.

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

- reglementarea destinatiei zonei de locuinte colective si spatii comerciale (imobile S+P+8E, parcaje, alei pietonale, spatii verzi amenajate) pentru incinta in suprafata de 5111 mp.

Zona studiata are suprafata de 14400 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din str. Cuza-Voda, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 5111 mp conform promisiune bilaterala de vanzare autentificata sub nr. 609/05.04.2019. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu imobile cu regim de inaltime S+P+8E pentru spatii comerciale (pe nivelul parterului) si locuinte colective (la etaje).

### **4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE UBANISM:**

#### **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. 620/16.04.2019 emis de catre Primaria municipiului 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. Distanta dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficienta 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.

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.  
Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

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

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

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

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

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

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

### **8.2. Regim de inaltime**

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

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

### **8.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.



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

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

### **9.2. 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 suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin 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 putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

### **9.3. Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

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 CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:**

### **1. GENERALITĂȚI.**

#### **1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:**

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

#### **1.2. FUNCȚIUNILE PREDOMINANTE ALE ZONEI:**

Unitati industriale si depozitare, institutii si servicii de interes general.

#### **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:**

- servicii, locuințe colective și funcțiuni complementare, spații comerciale;
- 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-edilitară;
- amenajări de spații 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 constructiilor fata de aliniamentul str. Cuza-Voda se va face conform plansa 2 - **Reglementari**.

### **3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si 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 ventilație naturală, însorire, 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 3.50m latime și 4.20m înaltime;

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 4,0**.
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului 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 propuse în incintă.

Se vor asigura cel puțin 20% din totalul suprafeței zonei de producție 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:**

Cladirea va avea regim de înaltime  $S+P+8E$  și  $H$  maxim = 31,0 m.



Se pot realiza subsol sau demisol numai in conditiile in 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 împrejmuiți 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 împrejmuirilor 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.

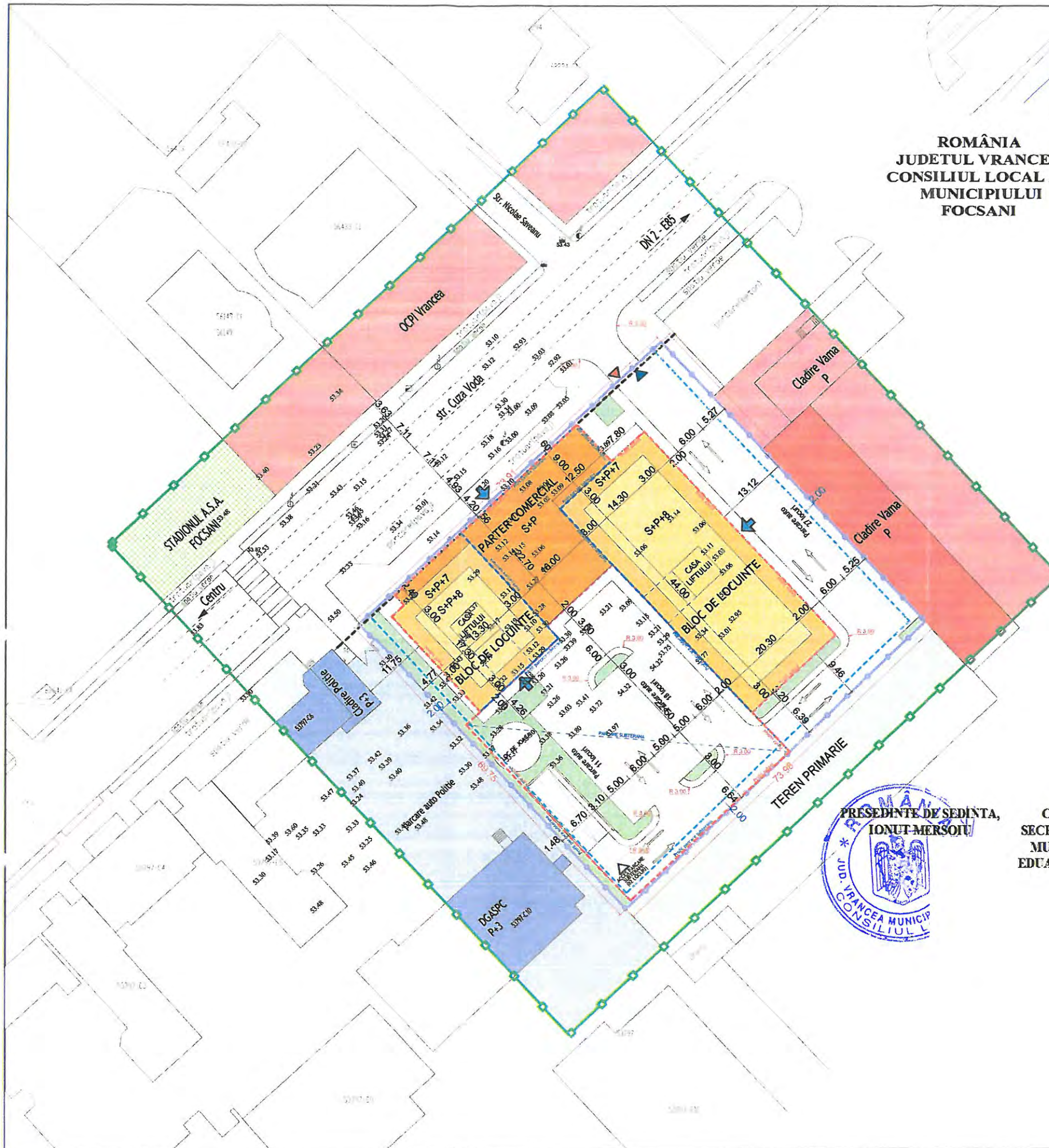


CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
EDUARD MARIAN CORHANA



ROMÂNIA  
 JUDEȚUL VRANCEA  
 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI

ANEXA 3 LA  
 HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL  
 NR. 117 DIN 2020



STADIU TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSIRE A TERENURILOR SUPRASTRADE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROIECT	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CIRCULATIE CAROSABILA PARCAJE EXISTENTE	3900	17.42	3900	17.42
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	2900	15.51	2900	15.51
ZONA GAZETARE SPECIALA	1700	12.25	1700	12.25
SPATII VERZI	1000	7.35	1000	7.35
ZONA STADION	300	2.85	300	2.85
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	900	6.31	900	6.31
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	0	0	0	0
ZONA TERENURI COLECTIVE SI SERVICII COLECTIVE	0	0	0	0
TOTAL	14600	100 %	14600	100 %

BILANT TERITORIAL IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROIECT	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	1255.00	24.56	1976.00	38.66
ALEI PIETONALE	566.00	11.07	478.00	9.35
SPATII VERZI LOC DE JOACA	2000.00	40.89	490.00	9.59
ALEI CAROSABILE, PARCARI	1200.00	23.48	2167.00	42.40
TOTAL	5111.00	100 %	5111.00	100 %

REGLEMENTARI PROPUSE:  
 1. Edificabil: S. CONSTR. = 1976 mp  
 S. CONSTR. DESF. = 14787 mp

- Aliniere propusa
- Limita edificabil
- 2. Circulatii si accese:
  - CIRCULATIE CAROSABILA, PARCAJE
  - CIRCULATIE PIETONALA
  - ACCES AUTO/ IESIRE AUTO
  - ACCES PARCARE SUBSOL
  - ACCES PIETONAL

3. Indicatori de urbanism:  
 POT maxim 40 %  
 CUT maxim 4.0

4. Regim de inaltime:  
 RH. max. = S+P+8E, H. max. = 31.0 m

5. Funcțiunile construcțiilor/terenurilor din zona:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.-UL
- S+P S+P+7 S+P+8 CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATII VERZI
- CIRCULATIE CAROSABILA, PARCAJE
- CIRCULATIE PIETONALA
- TEREN / CLADIRI CU DESTINATIE SPECIALA (SEDIU POLITIE)
- TEREN / CLADIRI INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ZONA STADION
- PROIECTIE SUBSOL
- PROIECTIE PARCARE SUBTERANA

Limita terenului ce a generat PLANUL URBANISTIC ZONAL S = 5.111 m<sup>2</sup>  
 Limita terenului studiat S = 14.400 m<sup>2</sup>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 IONUT MERSOIU

CONTRASEMNEAZA,  
 SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI  
 EDUARD MARIAN CÔRĂNA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				Beneficiar: S.C. UNIQUE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	Titlu Proiect: Construire blocuri de locuinte S+P+8E, cu spatii comerciale la parter
ȘEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1/500	Str. Cuza-Voda, nr. 58, mun. Focsani, jud. Vrancea
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		DATA:	2019
DESENAT:	Des. Florin Bălănică			REGLEMENTARI
				Proiect Nr.: 506 / 2019
				FAZA: P.U.Z.
				PLANSA 2