

ROMÂNIA

J40/15405/2008, Cod Unic de Inregistrare RO 24446613,  
Municipiul Bucuresti, Sector 3, Str. Traian Popovici. nr. 128, Bloc B4A, Et. 5. Ap. 35  
Municipiul Sibiu, Strada Oituz. nr. 12, bloc 12, sc. 1, et. 1, ap. 3

Tel : 0740155225 / 0744612245 E-mail: office@raumplandesign.ro

JUDEȚUL VRANCEA

SR EN ISO 9001:2015 | SR EN ISO 14001:2015

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA

MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## Municipiul FOCSANI | Judetul Vrancea

# P.U.G.

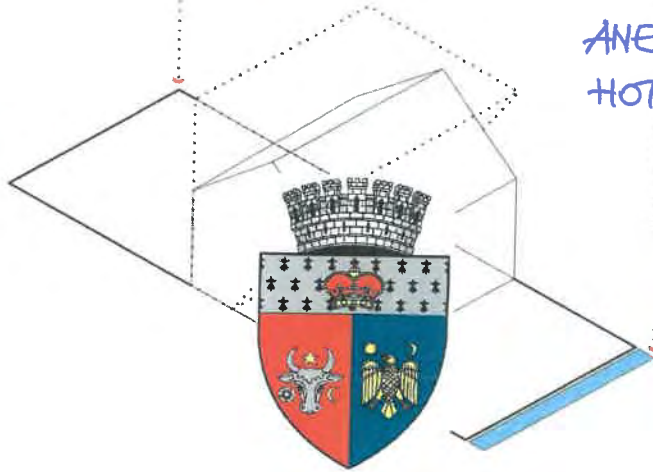
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL



sursa foto:  
autori PUG,  
zbor dronă autorizată AACR,  
indicativ YR-D 1502

ANEXA NR. 3 LA  
HOTĂRÂREA NR. 263/2024



sursa reprezentare grafică: autori PUG



JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la Hotărârea nr. 263/2024  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef, \_\_\_\_\_

R.L.U.

PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL FOCSANI  
JUDEȚUL VRANCEA

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect de specialitate:

Dr., Urb.-dipl. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU



Elaborare proiect de specialitate:

Dr., Urb.-dipl. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU  
Dr., Urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Ridicare topografică:

Ing. Bogdan ILIE  
Ing. Marian Bogdan MĂRGĂRIT  
Ing. Dumitru-Teodor DUMITRESCU  
Ing. Cristian CĂIȚĂ  
Ing. Gheorghe NICULAE



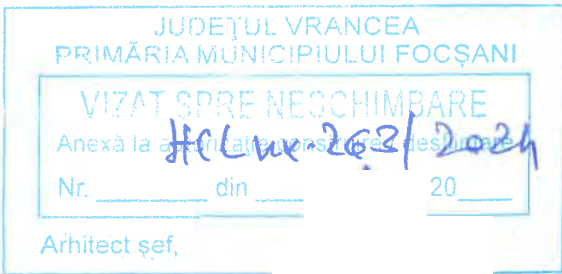
Rețele edilitare:

Circulații:

Studiu de mediu:

Tehnoredactare:

Urb.-lic., Gigi-Dumitru OLARIU



Aceasta este versiunea finală a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, versiune ce a suportat modificări datorate solicitărilor din avizele și acordurile necesare aprobării.

IUNIE 2021

versiune 22 – Iulie 2024



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

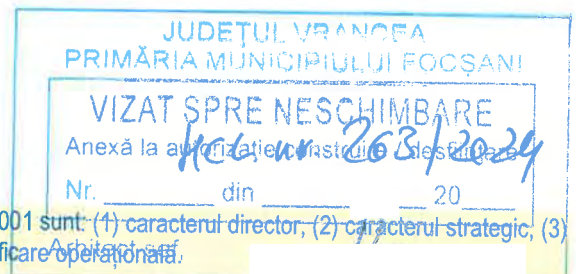


**Image created with AI | LimeWire AI Studio – 1980s old neighborhood, with small houses and medium tall block of flats, with large streets and inner courtyards, green spaces and trees**

NOTĂ: REPREZENTAREA GRAFICĂ A CONCEPTULUI 15-MIN CITY APARTINE SC. RAUMPLAN DESIGN SRL., lect.dr.,urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU, asist.dr.,urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

S-a utilizat pentru simularea AI un "modul" (utilizat și la conceptul orașului de 15-min – a se vedea Memoriul General), respectiv zona delimitată de B-dul Unirii (la V) – Str. GH. Pastia – Str. Cuza Vodă – Str. Cezar Boliac (la N) – Aleea Căminului – Str. 8 Martie – intersecția cu B-dul. Brăilei (la E) – Str. 1 Decembrie 1918 (la S).

Este un modul de circa 2300 de locuitori și este parțial suprapus peste ZCP 7/ZC.



Cele 4 caracteristici fundamentale ale P.U.G., definite de Legea nr. 350 din 2001 sunt: (1) caracterul director, (2) caracterul strategic, (3) caracterul de reglementare (specifică) și (4) caracterul de instrument de planificare operațională.

Reglementarea și normarea utilizării terenurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ, constituie misiunea principală a oricărui Plan Urbanistic General.

TOATE PREVEDERILE PREZENTULUI REGULAMENT SE REFERĂ LA EDIFICARE DE CONSTRUCȚII/CLĂDIRI NOI ȘI/SAU CORPURI DE CONSTRUCȚII/CLĂDIRII NOI ȘI INTERVENȚII LA CONSTRUCȚIILE/CLĂDIRILE EXISTENTE (EXTINDERE, MANSARDARE, RECONFIGURARE/RECOMPARTIMENTARE, CONSOLIDARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE).

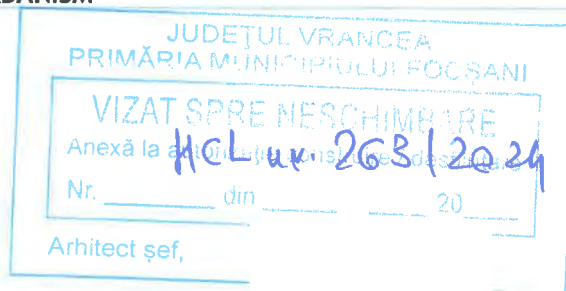
**ÎN CADRUL PREZENTULUI REGULAMENT PREVALEAZĂ PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR P.U.Z. APROBATE ȘI CARE ÎȘI PRODUC EFECTE JURIDICE, FIIND EMISE A.C. ÎN BAZA ACESTOR DOCUMENTAȚII.**

## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

<b>CAP.1</b>	<b>DISPOZIȚII GENERALE</b>
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2.	BAZA LEGALĂ
3.	DOMENIUL DE APLICARE
<b>CAP.2</b>	<b>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII</b>
<b>4.A.</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL</b>
<b>4.B.</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT</b>
5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
10.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI
<b>CAP.3</b>	<b>ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
<b>CAP.4</b>	<b>PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE</b>
<b>CAP.5</b>	<b>PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN</b>

<b>ANEXE</b>	
<b>ANEXA 1</b>	<b>CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR</b>
<b>ANEXA 2</b>	<b>NECESARUL DE PARCAJE ÎN FUNCȚIE DE ZONA FUNCȚIONALĂ ȘI DE PROGRAM</b>
	<b>GLOSAR DE TERMENI</b>
	<b>REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM</b>



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP. 1 DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism, identificat în continuare prin acronimul "R.L.U.", este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, identificat în continuare prin acronimul "P.U.G."

1.2. Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism, ca parte integrantă a Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului P.U.G., care schimbă concepția generală care a stat la baza "Actualizării Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani", aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Focșani cu nr. .... din ....., determină modificarea P.U.G., conform legii.

1.5. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, ca parte integrantă a Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

**P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI - implementarea caracterului director și strategic**

P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI are caracter de reglementare dinamică (cf. Legii nr. 350, art. 46, alin. (1), cu modificările și completările ulterioare), fiind deasemenea un document cu caracter director și strategic, asemenea tuturor planurilor urbanistice generale care l-au precedat.

Reglementarea și normarea utilizării terenurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ constituie misiunea principală a oricărui Plan Urbanistic General.

Spre deosebire însă de planurile urbanistice generale elaborate anterior, P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI actual își pune problema flexibilizării și diversificării controlate a reglementărilor pentru a crește capacitatea de răspuns la dinamica evoluției socio-economice a municipiului Focșani în context regional și județean. Având în vedere experiența aplicării prevederilor P.U.G.-ului anterior, misiunea principală a P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI trebuie să concureze către elaborarea unei strategii proactive de reglementare dinamică capabilă să absoarbă eficient schimbările contextuale la nivel local, regional și global, cărora Municipiul Focșani trebuie să le facă față datorită rolului la nivel județean și regional.

P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI își propune implementarea unor reglementări aplicabile pe diferite paliere de gestiune și capabile să protejeze reprezentativitatea și identitatea zonelor urbane constituite și consolidate, să stimuleze transformarea în sensul definirii unui caracter urban a zonelor aflate în tranziție și să creeze premisele urbanizării atractive a unor zone aflate în stare de destructurare sau de formulare a statutului lor urban.

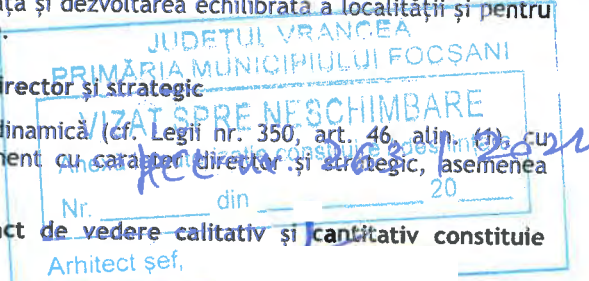
Pentru a fi permanent la zi în raport cu evoluția municipiului, P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI va fi actualizat și recalibrat în două moduri:

- ➔ permanent prin actualizarea bazei de date urbane a municipiului Focșani cu toate intervențiile din teritoriu;
- ➔ de fiecare dată când un modul operațional, prin dezvoltare sau evoluție urbană, va întruni condițiile calitative și cantitative de transfer într-un alt grad de reglementare (mai permisiv sau mai restrictiv).

**P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI - implementarea caracterului de reglementare (specifică)**

P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI reprezintă un instrument complex a cărui utilizare va impune un echilibru între „permisivitate” și „autoritate”, într-un context în care preocupările urbanistice de pretutindeni se orientează din ce în ce mai insistent către provocarea dezvoltării într-un context contemporan marcat de complexitate și dinamism.

Pentru utilizarea sustenabilă, eficientă și competentă a resurselor este imperativă asigurarea continuității și a coerenței în dezvoltare care este un obiectiv declarat dar nu întotdeauna atins al planificării urbane moderne. P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI, prin capacitatea sa de gestiune, analiză, monitorizare și evaluare a dezvoltării urbane își propune să devină un instrument de gestiune integrată asigurând coerența funcțională a dezvoltării, echitatea și echilibrul



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

dezvoltării economice, eficiența organizatorică, capacitatea de decizie și integrarea propunerilor/intervențiilor de dezvoltare.

**P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI - implementarea unui instrument de planificare operațională, coerent și clar.**

P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI constituie un instrument operațional de implementare coerentă și eficientă a programelor propuse (cu scopul atingerii obiectivelor urbanistice și operaționale stabilite în viziunea FOCSANI 2035 - revizuită în concordanță cu concluziile studiilor de fundamentare aferente P.U.G. - și organizată pe baza domeniilor operaționale principale).

În acest scop, acesta adaugă la metodologiile precedente elaborarea unui plan complex de implementare a obiectivelor, realizând o intercorelare a acestora cu programele, proiectele, factorii, etapele de implementare și resursele umane și materiale necesare. Această inter-corelare are rolul strategic de organizare a acțiunilor necesare pentru îndeplinirea obiectivelor, constituindu-se în platforma de dialog pentru toți factorii implicați în vederea eficientizării și implementării corecte a procesului de dezvoltare.

P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI alcătuiește o ofertă permanentă de programe și proiecte a municipiului însoțită de toate informațiile necesare pentru implementarea acestora, astfel facilitând mult investițiile, de a căror atragere depinde dezvoltarea economică a Focșaniului și a zonei sale de influență.

Atât parteneriatele public-privat, cât și investițiile private sau publice vor găsi în P.U.G. MUNICIPIUL FOCSANI suportul necesar pentru obținerea finanțărilor, implementarea coerentă a proiectelor și timpii reduși de execuție.

## 2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Municipiului Focșani au stat în principal următoarele acte legislative, a căror formă se va citi "cu modificările și completările ulterioare", fiind preluate în formă consolidată și actualizată:

Nr. crt.	Nr. act legislativ/normativ / an	Denumire act legislativ /normativ
----------	----------------------------------	-----------------------------------

### URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARE

1	350/2001	Lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
2	233/2016	Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare
3	2701/2010	Ordin pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare
4	50/1991	Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
5	839/2009	Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
6	4/2010	Ordonanța privind instituirea infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, republicată
7	363/2006	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare
8	171/1997	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDETEL Vrancea REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

9	5/2000	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificările și completările ulterioare
10	351/2001	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare
11	575/2001	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural
12	142/2008	Ordonanța de urgență privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare
13	525/1996	Hotărâre de Guvern pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
14	13N/1999	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99
15	176/N/2000	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000
16	37/N/2000	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: G M 009 – 2000
17	562/2003	Ordin pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
18		CARTA EUROPEANĂ A AMENAJĂRII TERITORIULUI adoptată în 1983 la Torremolinos
19		CARTA EUROPEANĂ A AUTONOMIEI LOCALE (1985)
20		CARTA URBANĂ EUROPEANĂ adoptată în 1992 de CPLRE Strasbourg
21		CARTA MUNICIPIILOR ȘI ORAȘELOR EUROPENE PENTRU DURABILITATE (CARTA AALBORG)
22		CARTA DE LA LEIPZIG PENTRU ORAȘE EUROPENE DURABILE
23		CARTEA VERDE CĂTRE O NOUĂ CULTURĂ A MOBILITĂȚII URBANE - Bruxelles
24		DECLARAȚIA PRIVIND DEZVOLTAREA URBANĂ - Toledo, 22 iunie 2010
25	143/2005	Ordin privind definirea și caracterizarea spațiului rural, cu modificările și completările ulterioare
26	355/2007	Ordin privind aprobarea criteriilor de încadrare, delimitării și listei unităților administrativ-teritoriale din zona montană defavorizată
27	584/2001	Hotărâre de Guvern privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
28	101/2010	HOTĂRÂRE Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Apexă la autoritatea ministrului  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Arhitect șef

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

29	185/2013	Lege privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, republicată
30	315/2004	Lege privind dezvoltarea regională în România, cu modificările și completările ulterioare
31	199/1997	Legea pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg pe 15 octombrie 1985
32	157/1997	Lege privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985
33	6, 139/2003	Ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
34	7570/1999	Ordin pentru aprobarea efectuării în comun a controlului corespunzător prevederilor Ordinului ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 63/N/1998
35	631/2001	Hotărâre de Guvern pentru aprobarea Acordului dintre Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului din România și Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Regionale din Republica Ungară privind cooperarea în domeniul amenajării teritoriului, semnat la Gyula la 2 noiembrie 2000
36	184/2001	Lege privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare
37	932/2010	Hotărâre de Guvern pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, cu modificările și completările ulterioare
38		Tablou național al arhitecților
39	998/2008	Hotărâre de Guvern pentru desemnarea polilor de creștere și a polilor de dezvoltare urbană în care se realizează cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitară și națională, cu modificările și completările ulterioare
40	22/2012	Ordonanța de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare, cu modificările și completările ulterioare
41	197/2013	Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare
42	287/2009	Legea privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

## PROTECȚIA MEDIULUI, GOSPODĂRIREA LOCALITĂȚILOR ȘI SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

43	195/2005	Ordonanță de urgență privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
44	818/2003	Ordin al Ministrului agriculturii, pădurilor, apelor și mediului pentru aprobarea Procedurii de emiteră a autorizației integrate de mediu, cu modificările și completările ulterioare
45	292/2018	Lege privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare
46	24/2007	Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare
47	1549/2008	Ordin privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare



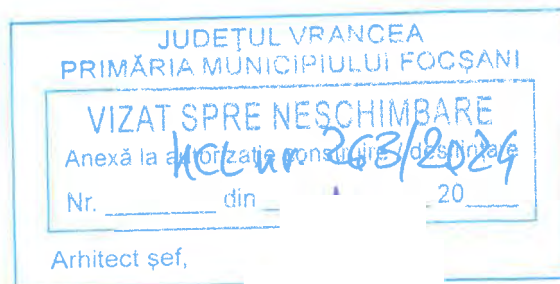
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

48	107/1996	Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
49	472/2000	Hotărâre de Guvern privind unele măsuri de protecție a calității resurselor de apă
50	188/2002	Hotărâre de Guvern pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate
51	597/2001	Lege privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
52	749/2004	Hotărâre de Guvern privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fâșiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului
53	104/2011	Lege privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare
54	1076/2004	Hotărâre de Guvern privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare
55	204/2008	Lege privind protejarea exploatațiilor agricole
56	824/2006	Ordin pentru aprobarea Normelor privind organizarea și funcționarea Inspecției Sanitare de Stat, cu modificările și completările ulterioare
57	604/2005	Ordin pentru aprobarea Clasificării peșterilor și a sectoarelor de peșteri – arii naturale protejate
58	230/2003	Hotărâre de Guvern privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora, cu modificările și completările ulterioare
59	552/2003	Ordin privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice
60	1005/2012	Hotărâre privind organizarea și funcționarea Gărzii Naționale de Mediu, cu modificările și completările ulterioare

61		<b>ORDIN nr. 2.220 din 13 octombrie 2023</b> pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid de bune practici privind măsuri de protecție aplicabile clădirilor existente și clădirilor noi, situate în zone inundabile, indicativ RTC 12-2022"
----	--	---

62		<b>ORDIN nr. 2.222 din 13 octombrie 2023</b> pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid de bune practici privind măsuri de adaptare aplicabile clădirilor existente și clădirilor noi, situate în zone inundabile, indicativ RTC 11-2022"
----	--	--

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Municipiului Focșani detaliază prevederi ale Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, identificat în continuare prin acronimul "R.G.U.", și respectă prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior în vigoare (P.A.T.J., P.A.T.Z.).



### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism din cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Focșani cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din U.A.T. Focșani.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

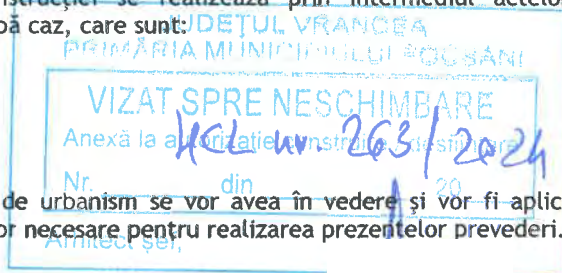
3.2. (1) Autorizarea executării construcției se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică local/județeană după caz, care sunt:

A. Certificatul de urbanism

și

B. Autorizația de construire

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului R.L.U., asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.



(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul R.L.U. cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul R.L.U. aferent Planului Urbanistic General.

(5) Fac excepție de la prevederile alin. (4) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (modificări aduse P.U.G. prin P.U.Z. sau detalieri prin P.U.D. conform Regulamentului ilustrat din anexă).

(6) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

(7) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului R.L.U.

(8) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului R.L.U.

(9) Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului R.L.U.

3.3. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Prin Planul Urbanistic General se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (art. 46, alin. (5) al Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare).

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

3.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

3.5. Se pot aduce următoarele completări și adaptări ale reglementărilor din Planul Urbanistic General prin:

- A. P.U.Z. - Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General (art. 47, alin. (1) al Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare).
- B. P.U.D. - Planul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice (Ord. nr. 233/2016 - Normele de aplicare ale Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare). Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior (Ord. nr. 233/2016 - Normele de aplicare ale Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare).

3.6. Modificarea unor reglementări impuse prin Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate realiza numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, fiind necesar să se asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; 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 și prezenta documentație. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
  - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
  - c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
- de primarul localității;
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
  - e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. (art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare,)

În situația prevăzută la lit. b) și c) de mai sus se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

- a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. (art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare)

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la actul de autorizare de construire  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. (art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare)

3.7. Planul Urbanistic General, prin prezentul R.L.U. și planșa de Reglementări, stabilește zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriare, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană. Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul R.L.U. și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

3.8. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

3.9. Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea înscrise în prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

3.10. Pentru zonele de urbanizare (zone noi introduse în intravilan), vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului R.L.U., zone delimitate în planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

3.11. Pentru zonele de restructurare, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului R.L.U., zone delimitate în planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

3.12. Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului R.L.U., zone delimitate în planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

3.13. Planurile Urbanistice Zonale aprobat anterior prezentului P.U.G. au fost inserate și coordonate cu prezenta documentație de urbanism.

3.14. Planurile Urbanistice Zonale aprobat ulterior depunerii spre avizare a prezentului P.U.G., respectiv după data de 25 Februarie 2020, se vor aplica în continuare, distinct, până la inserarea lor într-o nouă reactualizare a prezentului P.U.G.

3.15. Limita intravilanul propus figurat în planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.16. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al orasului, în conformitate cu prevederile art.14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă.

Funcțiunile urbane propuse sunt justificate de nevoia de extindere a localității și de valorificare a oportunităților de atragere a investitorilor în zonă. Noile zone de activități sunt necesare accelerării procesului de dezvoltare durabilă al localității și de susținere a investițiilor de modernizare a infrastructurii, fiind condiționate de caracteristicile cadrului natural.

P.U.G. FOCSANI trebuie să delimiteze în mod explicit zonele funcționale, Unitățile Teritoriale de Referință și, în legătură cu cele expuse anterior, Unitățile de Dezvoltare ale P.U.G. și Unitățile de Execuție și/sau Acționare.

În paragraful de mai jos se detaliază câteva aspecte referitoare la Zonele Funcționale și Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) și importanța lor în elaborarea P.U.G.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, definește Zona Funcțională după cum urmează:**

**Zona funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.**

În consecință, aceasta reprezintă legătura directă dintre amenajare, aplicarea normelor zonale și cele concretizate de P.U.G. în planuri și în Regulamentul Local de Urbanism. Astfel, strategia P.U.G. poate prevedea diverse scenarii. P.U.G. trebuie să le reflecte pe acelea care rezultă a fi compatibile cu strategia propusă și, în consecință, nu este nevoie să se stabilească doar normele zonale rigide unde utilizările, coeficienții de ocupare și de utilizare ai fiecăruia dintre aceștia sunt determinați neechivoc de către P.U.G., ci și să stabilească parametrii de utilizare și intensitățile conform cărora s-ar putea aplica strategia prevăzută în P.U.G. într-un mod transparent și fără alterarea modelului municipiului.

Acest lucru înseamnă că zonificarea funcțională nu presupune rigiditate ci flexibilitate, dacă P.U.G. stabilește astfel scenarii compatibile și, în consecință, P.U.G. se adaptează în mod flexibil fără a pierde siguranța juridică sau modelul teritorial propus de necesitățile și scenariile care pot avea loc. Acest lucru presupune însă compatibilizarea acestuia cu Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește identitatea modelului cu dinamica urbană și socială a aplicării sale făcând cuvenita distincție între amenajarea și aplicarea sa în dezvoltare, management și execuție.

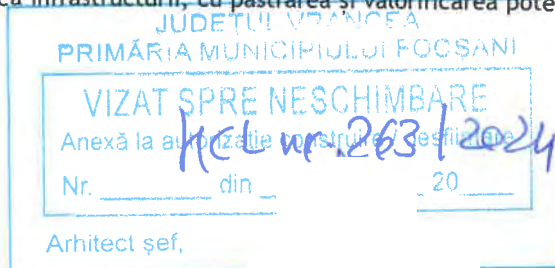
Pentru aceasta și pentru a asigura cadrul juridic propice în aplicarea Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, P.U.G. trebuie să stabilească în mod clar parametrii amenajării și intervalele conform cărora diversele scenarii sunt compatibile cu modelul strategic propus de P.U.G. precum și cu aportul instrumentelor și indicatorilor care permit evaluarea îndeplinirii acestuia cu transparență, claritate și fără vreun efort suplimentar în gestiunea și decizia municipală. Utilizarea instrumentelor presupune o îmbunătățire a timpului necesar pentru gestionarea și transparența deciziilor fără o complicare adițională sau temporală.

Funcțiunile urbane sunt adaptate și tesutului urban al municipiului Focșani și sunt echilibrat distribuite la nivelul întregii localități.

Prin REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G.-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității Focșani, ținând seama de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;
- protejarea, valorificarea și menținerea elementelor de patrimoniu natural.

Deasemenea, prezentul P.U.G. urmărește (prin propunerile de dezvoltare) creșterea calității vieții locuitorilor Focșaniului prin dezvoltarea unui mediu sănătos și ambient plăcut pentru comunitate, realizarea unui spațiu de locuit confortabil, dotat la nivelul cerințelor actuale, prin dezvoltarea infrastructurii, cu păstrarea și valorificarea potențialului natural și construit, realizarea de spații de odihnă și recreere.



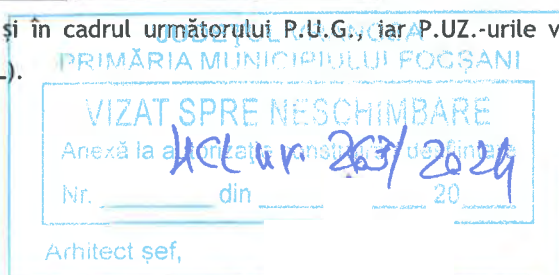
REGLEMENTĂRI SPECIFICE

(tipuri de intervenție)

ZONIFICAREA TIPURILOR DE INTERVENȚIE ÎN CADRUL PRESCRIPTIILOR

Propunerile și modul de prezentare al acestor propuneri face posibil controlul intervențiilor în Municipiul Focșani prin cele 4 (patru) tipuri de intervenție, la nivelul instrumentului P.U.G., respectiv R.L.U. În acest sens cele 4 (patru) TIPURI DE INTERVENȚII sunt ZONIFICATE după cum urmează:

1. Z1 - zona 1 / **INTERVENȚII IMEDIATE** (interval de timp - max. 3 ani) (P.U.Z.C.P. - ZCP 7) - În definirea reglementărilor se va avea în vedere detalierea/corelarea/adaptarea acelor reglementări care fac referire la Zona Centrală a Municipiului Focșani (inclusiv regulament ilustrat), în vederea asigurării unei coerențe a intervențiilor punctuale asupra clădirilor monument și evitarea afectării iremediabile a edificiilor cu valoare (arhitecturală, ambientală), stabilite în baza unor criterii clare. Este posibilă prezentarea detaliată, conform Ord. nr. 562/2003, pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)", a unor prevederi similare unui P.U.Z.C.P. pentru Zona Centrală, cât și pentru zonele adiacente ZC sau în afara ZC, identificate clar, în ideea permiterii unor intervenții care nu alterează substanța țesutului urban până la întocmirea P.U.Z.C.P. (punere în siguranță sau intervenții de reparare/consolidare/înlocuire cu avizul DJC Vrancea);
2. Z2 - zona 2 / **INTERVENȚII DE REVITALIZARE/REFUNCȚIONALIZARE, DE STRUCTURARE/RESTRUCTURARE,** (interval de timp 3 - 5 ani) (P.U.Z.C.P./P.U.Z. - după caz) - În zonele definite ca ZCP se vor permite intervenții în baza unui P.U.Z.C.P. aprobat. Documentațiilor de tip Plan Urbanistic pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) le va reveni rolul principal stabilit de lege, acela de instrument de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din Municipiul Focșani (cartiere tradiționale + zone de activități), caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. În afara zonelor construite protejate definite de SIG și avizate de CNMI, Planul Urbanistic Zonal va asigura corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General. În cazul amplasamentului destinat construirii noului Spital de Urgență, se permite autorizarea directă, date fiind reglementările prevăzute de P.U.G.;
3. Z3 - zona 3 / **INTERVENȚII DE REGENERARE URBANĂ, DE TRANSFORMARE** (interval de timp 5 - 10 ani) (P.U.Z. Regenerare Urbană - după caz) - În definirea reglementărilor se va avea în vedere detalierea/corelarea/adaptarea acelor reglementări care fac referire la cartierele tradiționale ale municipiului și a zonelor industriale, în vederea asigurării unei coerențe a intervențiilor punctuale asupra clădirilor și/sau instalațiilor aferente (de patrimoniu industrial) prin proiecte de regenerare urbană;
4. Z4 - zona 4 / **INTERVENȚII DE URBANIZARE** (interval de timp 5 - 15 ani) - Sunt definite reglementări care vor fi preluate ca zonificare și prescripții și în cadrul următorului P.U.G., iar P.U.Z.-urile vor avea un termen de valabilitate mai mare (transcris în HCL).



## REGLEMENTARII SPECIFICE (tipuri de interventie)

### ZONIFICAREA TIPURILOR DE INTERVENTIE IN CADRUL PRESCRIPTIILOR



sursa: autorii PUG

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la autorizația de construire nr. 263/2024  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ETAPA DE REALIZARE PROIECT	PRIORITATE	TIP DE INTERVENȚIE	TIP DE DOCUMENTAȚIE	INTERVAL DE TIMP <sup>1</sup>
E.1. asigurarea infrastructurii adecvate pentru toți locuitorii municipiului Focșani (inclusiv pentru zonele periferice aflate în curs de configurare morfo-spațială și a zonelor de dezvoltare/urbanizare);	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G.	1 - 10 ani
E.1. construirea Spitalului Județean de Urgență	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G. <i>autorizare directă</i>	1 - 5ani
E.1. construirea Centrului multifuncțional pentru activități educative, culturale, recreative și sociale (cartier Bahne, zona Aleea Căminului nr.12)	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G. <i>autorizare directă</i>	1 - 5ani
E.1. resistemizarea infrastructurii de transport la nivelul municipiului Focșani (cu reconfigurarea traseelor din localitățile învecinate, aflate în zona periurbană a municipiului) în vederea creșterii atractivității și accesibilității, inclusiv încurajarea deplasărilor cu mijloace de transport public, cu bicicleta și/sau pietonale	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G.	1 - 5ani
E.1. reabilitarea, modernizarea și extinderea sistemului de iluminat public	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G.	1 - 5ani
E.1. dezvoltarea rețelei de piste dedicate circulației bicicletelor și implementarea unui sistem de bike-sharing	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G.	1 - 5ani
E.1. Elaborare, avizare și aprobare P.U.Z.C.P. Zona Centrală a Municipiului Focșani	0	INTERVENȚIE IMEDIATĂ	stabilită prin P.U.G.	1 - 5ani
E.2. INTERVENȚII DE REVITALIZARE/REFUNCȚIONALIZARE, DE STRUCTURARE/RESTRUCTURARE, DE TRANSFORMARE PRIN PUZ COORDONATOR	1	INTERVENȚIE PROGRAMATĂ	stabilită prin P.U.G. operaționalizată prin P.U.Z. (numai după aprobarea P.U.Z. se pot emite A.C.)	3 - 5ani



<sup>1</sup> CONSIDERAT DUPĂ APROBAREA PUG PRIN HCL.





sursa: autorii PUG

Dacă în cazul în care prin solicitarea înaintată Primăriei Focșani se constată că:

1. parcela pentru care s-a solicitat emiterea C.U. **NU** îndeplinește condițiile de constructibilitate și de reglementare conform R.G.U. – HG. 525/1996 și prevederile prezentului regulament cu privire la raportul deschidere / lungime, sau suprafață (ori mai mică de 200 m<sup>2</sup>, ori prea mare – peste 5000 m<sup>2</sup>) sau accesul direct dintr-o circulație publică;
2. parcela se află într-o zonă (din cele 16 de mai sus) neconstituită (adică, fără parcelar definitivat – doar tarlale);
3. parcela se află într-o zonă unde nu există tramă stradală configurată sau se dorește schimbarea unei trame stradale și adaptarea acesteia la un areal mai mare din intravilan,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

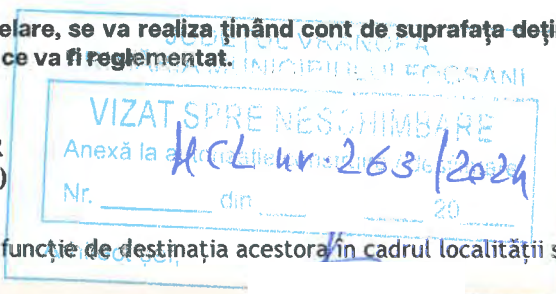
se va emite C.U. cu obligativitatea întocmirii, avizării și aprobării unui P.U.Z. (de parcelare, reparcelare, de configurare tramă stradală) cu aportul direct al mai multor proprietari, persoane fizice sau juridice. (cu respectarea condițiilor de mai jos, din prezentul regulament).

Suprafața reglementată prin P.U.Z. se va stabili prin Avizul de Oportunitate, potrivit Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu obligativitatea ca inițiatorul, persoană fizică sau juridică, să obțină, după caz, acordul autentificat al vecinilor, proprietari de terenuri adiacente terenului pentru care a fost făcută solicitarea inițială, pentru includerea imobilelor proprii în zona de reglementat.

În cazul în care proprietarii vecini adiacenți, ai căror terenuri ar putea fi solicitate a fi incluse în P.U.Z. de parcelare, în baza Avizului de Oportunitate, nu își dau acordul autentificat, nu va putea fi continuată procedura de autorizare solicitată inițial.

Reconfigurarea proprietăților, prin parcelare, se va realiza ținând cont de suprafața deținută procentual de fiecare proprietar, din totalul suprafeței de teren ce va fi reglementat.

### CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR (în funcție de localizarea în cadrul intravilanului)



Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt:

- **construcții administrative**
  - sediu primărie - amplasament: în zona centrală;
  - sedii de partid - filiale - amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație;
  - sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri - amplasament: în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau zone de interes;
- **construcții financiar - bancare**
  - sedii de bănci - sediul central (filiale) - amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație;
  - sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri - amplasare: în zona centrală / de interes;
- **construcții comerciale**
  - comerț nealimentar - amplasament: în zonele de interes comercial;
  - magazin general - amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier;  
se va evita amplasarea în zona industriilor nocive.
  - supermagazin - amplasament: în zona centrală /zona rezidențială/zona de cartier;
  - piata agroalimentară - amplasament: în zonele de interes comercial sau min 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
  - comerț alimentar - amplasament: în zonele de interes comercial;  
se va evita amplasarea în zonele poluate.
  - alimentație publică - amplasament: în zona rezidențială sau zonele de interes comercial - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
  - servicii - amplasament: în zona centrală, rezidențială, comercială sau de agrement;  
se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale.  
se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit - autoservice - amplasament: în limita zonei industriale;
- **construcții de cult**
  - lăcașe de cult - amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

mănăstiri, schituri - amplasament: în afara localității;

extinderea mănăstirilor vechi (monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale.

cimitire - amplasament: la marginea localității;

extinderea se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m față de limita cimitirului la limita lotului).

### - construcții de cultură

expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe comerciale, cinematografe, teatre - amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde;

este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement.

se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

circ - amplasament: în zona de agrement/zona verde;

### - construcții de învățământ

învățământ prescolar (grădiniță) - amplasament: în zonele rezidențiale.

distanța maximă de parcurs 500 m.

școli primare, școli gimnaziale, licee - amplasament: în zonele și cartierele de locuit.

distanța maximă de parcurs 1000 m.

### - construcții de sănătate

spital general (cuplat sau nu cu un dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgență, clinici particulare) - amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.

se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare, centre psihiatice) - amplasament: în zonele extraorășenești, zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini, etc.).

dispensar policlinic (gr. 1,2,3) 600,1200,2400 consultații/zi - amplasament: independent sau în cadrul locuințelor pentru sănătate.

alte unități, farmacii - amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

creșe și creșe speciale pentru copii - amplasament: în cadrul unor construcții publice sau locuințe.

se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.

### - construcții și amenajări sportive

săli de antrenament pentru diferite sporturi - amplasament: în zone verzi, nepoluante și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

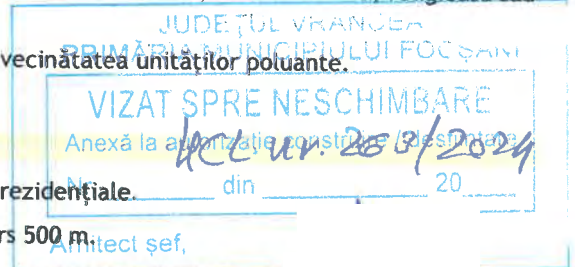
săli de competiții sportive, patinoare artificiale - amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau vecinătatea complexelor sportive și de agrement.

### - construcții de agrement

locuri de joacă pentru copii - amplasament: în cadrul zonei de locuit.

se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomot puternic (zone industriale, artere de trafic greu)

parcuri, scuaruri - amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și vibrații.



- construcții de turism

hotel \*-\*\*\*\*, hotel-apartament, motel, vile - amplasament: se pot amplasa în vecinătatea altor dotări turistice.

se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare.

bungalouri\*-\*\*\* - amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

cabane categoria \*-\*\*\*\*, sate de vacanță \*\*-\*\*\* - amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile).

- construcții de locuințe

amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (zone industriale, artere trafic greu), în cazul în care nu există posibilitatea construirii unor perdele de protecție, realizate din vegetație înaltă

3.17. Zonificarea funcțională a municipiului Focșani precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.-uri) a fost realizată, conform **planșei de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă**.

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul orașului; de ponderea acestora, precum și de potențialul zonelor.

U.T.R.-ul este definit ca o reprezentare grafică care corespunde unui teritoriu cu funcțiune predominantă, fiind delimitat prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape).

**Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, definește U.T.R. după cum urmează:**

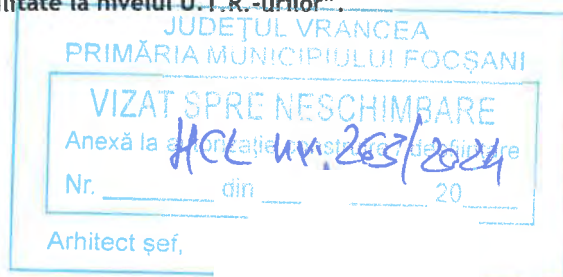
Unitate teritorială de referință (U.T.R.) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosite de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- Relief și peisaj cu caracteristici similare
- Evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă
- Populație cu structură omogenă
- Sistem parcelar și mod de construire omogene
- Folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor
- Regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare

De asemenea, se pot defini U.T.R. - uri pe terenuri ce necesită întocmirea unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu. U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile funcționale din piesele desenate.

Fiecare U.T.R. în parte va avea definite propriile elemente de către R.L.U. descrise și ilustrate grafic în Capitolul 4 al acestui volum: "Prescripții de constructibilitate la nivelul U.T.R.-urilor"



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII FOCSANI

4.A. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL

4.A.1. Configurația geografică a teritoriului municipiului Focșani este favorabilă păstrării calităților mediului natural.

De aceea, se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului municipiului și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu.

Pentru valorificarea potențialului natural al acestor terenuri se propun zone funcționale de agrement, turism, sport și spații verzi amenajate, conform planșei de *Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă*.

4.A.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U., respectiv:

"(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare; \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii."

Intravilanul existent **construibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice conform Legii nr. 69-1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

**Suprafața intravilanului existent al municipiului Focșani, la data demarării prezentei documentații P.U.G., era de 1815,57 ha.**

**Intravilanul propus construibil al localității cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare conformării spațial-configurative (P.U.D., P.U.Z., lotizare).**

**Suprafața intravilanului propus al municipiului Focșani, de prezenta documentație P.U.G., este de 2971,46 ha.**

4.A.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din R.G.U., respectiv:

"(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole."

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul construibil a unor suprafețe din extravilan, aflate fie în circuitul agricol, fie având alte destinații.

**Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, regulile de racordare la rețelele publice de echipare edilitară existente sunt cele stipulate în ORD.MLPAT nr. 21/N/2000, după cum urmează:**

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 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.

(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. (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

**art. 28 – Realizarea de rețele edilitare**

(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.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**Precizări**

**Condiții de realizare a rețelelor edilitare**

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

În vederea evaluării condițiilor de realizare a rețelelor edilitare se va proceda la corelarea art. 28 cu art. 13 din cadrul aceluiaș act legislativ, respectiv Ord.MLPAT 21/N/2000 – GM-007-2000 – R.G.U. și anume:

**art.13 – Asigurarea echipării edilitare**

(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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contact, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**Precizări**

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați (Ord.MLPAT 21/N/2000).

Aneș la Consiliul Local nr. 268/2024

4.A.4. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U., respectiv:

”(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.”

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele geotermale și gazele necombustibile.

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

În zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

**4.A.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U., respectiv:**

”(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.”

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Dimensiunea minimă a acestora va fi de:

- 100,00 m pentru direcția amonte de priză
- 25,00 m pe direcția aval de ultimile lucrări componente ale prizei
- 25,00 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G. nr. 930/2005, cu modificările și completările ulterioare).

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

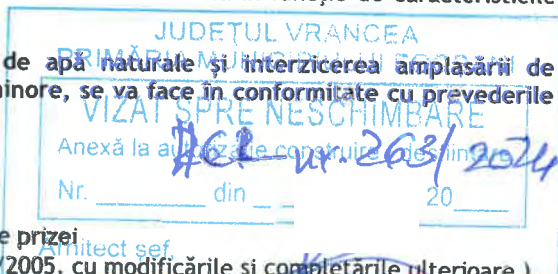
- albia minoră a cursurilor de apă;
- suprafața lacurilor naturale;
- suprafața lacurilor de acumulare;
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport acestora;
- pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- construcții hidrometeorologice;
- captări de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție severă a căror lățime este de 30,00 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Amplasarea la o distanță de până la 500,00 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30,00 m de construcții mai înalte decât 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare).

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare), Anexa nr. 2. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

4.A.6. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art. 8 din R.G.U., respectiv:

”(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și/sau Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.”

**Zona naturală protejată** este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (Legea protecției mediului nr. 137/1995, cu modificările ulterioare).

**Zona cu valoare peisagistică** este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care a aderat și România, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și al monumentelor naturii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligați să respecte statutul acestora.

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite, precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora.

**RESTRICȚII** - conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare:

”ART. 22

(1) Zonarea internă a parcurilor naționale și naturale se face prin planul de management, care este aprobat de autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, prin definirea și delimitarea, după caz, a zonelor de protecție strictă, a zonelor de protecție integrală, a zonelor tampon și a zonelor de dezvoltare durabilă a activităților umane. Termenul pentru elaborarea planului de management este de maximum 2 ani de la semnarea contractului de administrare.

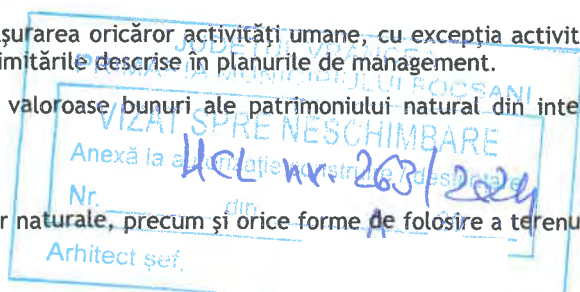
(2) Zonele cu protecție strictă sunt zonele din parcurile naționale și naturale, de mare importanță științifică, ce cuprind atât rezervații științifice, cât și zone sălbatice în care nu au existat intervenții antropice sau nivelul acestora a fost foarte redus.

(3) În zonele prevăzute la alin. (2) se interzice desfășurarea oricăror activități umane, cu excepția activităților de cercetare, educație ecologică, activități de ecoturism, cu limitările descrise în planurile de management.

(4) Zonele de protecție integrală cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul parcurilor naționale și naturale.

(5) În zonele prevăzute la alin. (4) sunt interzise:

a) orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum și orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecție și/sau de conservare;





REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

b) activitățile de construcții-investiții, cu excepția celor destinate administrării ariei naturale protejate și/sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), în zonele de protecție integrală, în afara perimetrelor rezervațiilor științifice, se pot desfășura următoarele activități:

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunităților care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, și aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

h) acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care nu necesită extrageri de arbori, și acțiunile de monitorizare a acestora;

i) acțiunile de combatere a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure, în cazul în care apar focare de înmulțire, cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.

(7) Zonele-tampon, în parcurile naționale denumite zone de conservare durabilă și în parcurile naturale denumite zone de management durabil, nu se includ în zonele cu protecție integrală, strictă sau de dezvoltare durabilă a activităților umane și care fac trecerea între zonele cu protecție integrală și cele de dezvoltare durabilă.

(7<sup>1</sup>) În zonele-tampon, respectiv în zonele de conservare durabilă și de management durabil este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării ariei naturale protejate sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

(8) În zonele de conservare durabilă se pot desfășura următoarele activități:

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

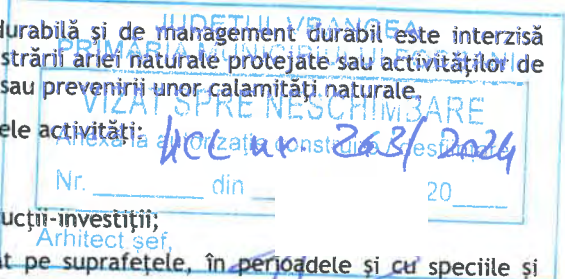
c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului natural, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

e) intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, a planului de acțiune provizoriu, elaborat și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

h) activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

i) activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de către persoanele fizice sau juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu acordul administrației ariei naturale protejate;

j) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor, lucrări speciale de conservare cu accent pe promovarea regenerării naturale și fără extragerea lemnului mort, cu excepția cazurilor în care se manifestă atacuri de dăunători ai pădurii ce se pot extinde pe suprafețe întinse, în primul rând de parcele întregi limitrofe zonelor cu protecție strictă sau integrală, în restul zonei-tampon fiind permisă aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv cu perioada de regenerare de minimum 10 ani. Tratamentele silvice se vor aplica cu restricții impuse de planurile de management al parcurilor și de ghidurile de gospodărire a pădurilor în arii protejate;

k) activități tradiționale de utilizare a resurselor regenerabile, prin introducerea de tehnologii cu impact redus.

(9) În zonele de management durabil se pot desfășura următoarele activități:

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

e) intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea planului de acțiune provizoriu de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

h) activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

i) activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu aprobarea administrației ariei naturale protejate;

j) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;

k) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;

l) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice sau în margine de masiv, tratamentul

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

tăierilor în crâng, în salcâmete și în zăvoaie de plop și salcie. În cazul arboretelor de plop euramerican se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici, iar în arboretele de molid, tăieri rase pe parcelele de maximum 1 ha;

m) activități de vânătoare cu avizarea cotelor de recoltă și a acțiunilor de vânătoare de către administratorul ariei naturale protejate. Avizarea cotelor de recoltă de către administratorul ariei naturale protejate se face în baza hotărârii consiliului științific;

n) activități de pescuit sportiv.

(10) Zone de dezvoltare durabilă a activităților umane sunt zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricărui efecte negative semnificative asupra biodiversității.

(11) În zonele de dezvoltare durabilă se pot desfășura următoarele activități, cu respectarea prevederilor din planurile de management:

a) activități de vânătoare, în zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale;

b) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor;

c) activități de pescuit sportiv, industrial și piscicultură;

d) activități de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, dacă această posibilitate este prevăzută în planul de management al parcului și dacă reprezintă o activitate tradițională;

e) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;

f) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice ori în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng în salcâmete și zăvoaie de plop și salcie. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naționale se pot aplica tratamentul tăierilor rase în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha, precum și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de plop euramerican. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha și plop euramerican;

g) activități specifice modului de producție ecologic de cultivare a terenului agricol și creșterea animalelor, în conformitate cu legislația specifică din sistemul de agricultură ecologică;

h) alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;

i) activități de construcții/investiții, cu avizul administratorilor ariilor naturale protejate pentru fiecare obiectiv, conforme planurilor de urbanism legal aprobate.”



#### 4.B. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

##### 4.B.1. Dispoziții generale

Monumentele istorice din Municipiul Focșani sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație.

Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie măturii cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice sunt aplicabile prevederile alin. (2), art. 45 din CAPITOLUL II - Atribuțiile autorităților administrației publice locale din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

”(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat).”

Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea și salvarea patrimoniului monumental.

Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice. Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.

Restaurarea este o operație cu caracter excepțional. Scopul ei este păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric și are la baza respectul pentru substanța originală și documentele autentice. Limitele ei sunt impuse de momentul în care începe ipoteza, iar în acest caz orice completare necesară din motive estetice sau tehnice trebuie să se distingă net din punctul de vedere al compoziției arhitecturale și să poarte amprenta vremurilor contemporane.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Turismului și Dezvoltării Regionale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

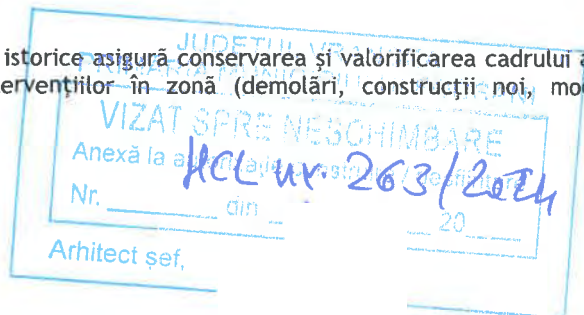
Autorizarea executării construcțiilor care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Prin avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentațiile tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire se certifică respectarea criteriilor privind integrarea noilor construcții în situl existent.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor etc).



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.B.2. Delimitarea zonei construite protejate (Z.C.P.) pe baza criteriilor de definire, istorice, funcționale, de vizibilitate, valorice

### MONUMENTE ISTORICE

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 din municipiul Focșani conform MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 113 bis/15.II.2016, este următoarea:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la *HCL nr 263/2024*

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA

Arhitect șef,

Număr	Număr LMI	Denumire	Observații	Fotografie
1.	VN-I-s-B-06339	Așezarea de la Focșani, punct "Bariera Cotești"		
2.	VN-II-m-B-06405	Casă de rugăciune, Str. Argeș, nr. 42	Anexe modificate grosolan, reparații mediocre, stare bună de conservare	
3.	VN-II-m-B-06400	Casă, Str. Avântului, nr. 11	Nereparată, gard de proastă calitate, intervenții minore, stare mediocră; face parte din aceeași clădire cu nr. 11, dar nu este marcată decât 11bis	
4.	VN-II-m-B-06401	Casă, Str. Bălcescu Nicolae, nr. 22	„îmbunătățită” prin izolare cu polistiren; corpul dinspre strada Bălcescu cu ornamentația rasă, un loc de joacă pentru copii amplasat fără noimă, culoarea gri a clădirii; intervenție submediocră	
5.	VN-II-m-A-06402	Biserica „Nașterea Maicii Domnului” – Săpunaru, Str. Bănuțiu Simion, nr. 1	În general stare bună; clădiri anexă de slabă calitate și din materiale de slabă calitate; turlele pot primi măcar tabla de zinc dacă nu refacere; pridvor închis cu termopan care imită lemn	
6.	VN-II-m-B-06403	Casa Zaharia, Str. Bănuțiu Simion, nr.13	Grădină amplă extrem de slab îngrijită/părăsită, nemodificată, însă cu nevoi de lucrări de întreținere	
7.	VN-II-m-B-06404	Colegiul Unirea - corp A și corp B Casa Directorului Str. Bolliac Cezar, nr.15	Stare bună; elemente discutabile de tâmplărie; cartier destructurat, deși ar trebui să fie un cartier al școlilor	
8.	VN-II-m-B-06406	Casa Slavone, Str. Cernei 10	Stare bună, deși finisaje de soclu și tâmplării înlocuite inadecvat; nelocuită, grădină amplă în stare proastă (de altfel, proprietarul dorește să dezvolte un proiect peste grădină – poate deveni scuar public); gard tradițional, dar fără valoare	
9.	VN-II-m-B-06407	Casa colonel Albu, Str. Cernei, nr. 22	Corp principal cu modificări (goluri astupate, etc.) se construiește improvizat un corp anexă peste clădirea monument istoric); stare critică	
10.	VN-II-m-B-06408	Casă, Str. Cernei, nr. 27-29	Nemodificată, presupune reparații de întreținere; stare bună; gard improvizat din perioada comunistă	
11.	VN-II-m-B-06409	Casă, Str. Cernei, nr. 35	Tâmplărie înlocuită; ușile fără ferestre; stare proastă; pare a fi pregătită pentru demolare sau intervenții de „modernizare”; structura fragilizată de proasta întreținere	
12.	VN-II-m-B-06410	Casa Huianu, Str. Comisia Centrală, nr. 11	Stare bună; intervenții diverse, brutale, dar nu de mare amploare; în primul rând este deranjantă împărțirea curții în două zone; trebuie recunoscut meritul unei activități care întreține clădirea într-o stare bună	
13.	VN-II-m-A-06411	Biserica „Sf. Nicolae” – Vechi, Str. Cotești, nr.1	Clădirea este în stare de întreținere bună, fără intervenții majore; calitatea finisajelor este cea obișnuită pentru perioada comunistă; amenajarea exterioară este sub nevoile monumentului	

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

14.	VN-II-m-B-06412	Școala comercială, Str. Cotești, nr.17	O structură majoră a vechiului oraș care pare abandonată complet; era nefolosită și în 2010; grădina haotică. Clădirea pare într-o stare acceptabilă, însă are aspect de ruină din cauza abandonului
15.	VN-II-m-B-06413	Biserica armenescă „Sf. Gheorghe”, Str. Cotești, nr.22	Clădirea în stare foarte bună; context destructurat; garduri improvizate către vecini, gard de proastă calitate către stradă
16.	VN-II-m-B-06414	Casa Gr. Giurgea, Str. Cotești, nr. 25	Disparută înainte de 2010, data ultimei cartări
17.	VN-II-m-B-06415	Casa Macridescu, Str. Cuza Vodă, nr. 4	Clădire în ruină; pregătită pentru ruinare totală și dezvoltare imobiliară; o structură constructivă importantă a vechiului oraș și, contextual, importantă pentru frontul bulevardului CUZA
18.	VN-II-m-B-06416	Casa Macridescu, Str. Cuza Vodă, nr. 6	Clădire în ruină; pregătită pentru ruinare totală și dezvoltare imobiliară o structură constructivă importantă a vechiului oraș și, contextual, importantă pentru frontul bulevardului CUZA
19.	VN-II-m-A-06417	Tribunalul județean, Str. Cuza Vodă, nr. 8	În curs de restaurare; structură importantă a orașului, pentru care a fost amenajată o piațetă; front stradal comun cu casele Macridescu
20.	VN-II-m-B-06418	Casa Gorciu, Str. Cuza Vodă, nr.18; în realitate Fundatura Cuza Vodă	Literalmente sufocată de extensii comerciale care nu au legătură cu Clădirea; adresa nu pare corectă dat fiind că, Clădirea este cu front la Fundatura Cuza Vodă
21.	VN-II-m-A-06419	Pichetul de Graniță nr. 45 și Vama Veche Str. Cuza Vodă, nr. 21; în realitate pe Fundatura Cuza Vodă și cu adresa pe Bd. Republicii	Calitatea arhitecturală nu este evidentă. Structura în stare bună; este discutabil finisajul exteriorului și tâmplăria exterioară care pare foarte ieftină; aceeași atitudine ca și la celălalt local al Muzeului de istorie, pare îmbrăcată în polistiren
22.	VN-II-m-B-06420	Casa Talovici, Str. Cuza Vodă, nr. 35	În curs de restaurare
23.	VN-II-m-B-06421	Casa Leon Cracalia, Str. Cuza Vodă, nr. 41	Clădire în stare bună de conservare; necesită reparații de întreținere, curățare; context corect
24.	VN-II-m-B-06422	Casa Stănescu Str. Cuza Vodă, nr. 43	Clădire în context foarte bun; intervenții diletante pentru înlocuirea tâmplăriei; în schimb finisajele sunt cele folosite în anii comuniști; pentru o clădire din patrimoniul public și, dată fiind activitatea pe care o adăpostește nu este un exemplu de bune practici
25.	VN-II-m-B-06423	Școala Răincescu, Str. Cuza Vodă, nr. 46	stare mediocră; context nefericit din cauza alăturării cu activități dificile, dar și din cauza proastei întrețineri a grădinii; deși aliniată la bdul principal, Clădirea pare o anexă a școlii; din nou un exemplu de bune practici ratat
26.	VN-II-m-B-06424	Liceul „Alexandru Ioan Cuza” corp A, Str. Cuza Vodă, nr. 47	Structură importantă a orașului vechi; stare de întreținere mediocră, reparații la minima rezistență; soclul roz este o surpriză dezagreabilă
27.	VN-II-m-B-06425	Casă, Str. Cuza Vodă, nr. 49	Utilizare mediocră; copertina întinsă peste fațada principală; grădina cu mocheta de plastic verde; se devalorizează imaginea monumentului chiar dacă Clădirea este întreținută decent
28.	VN-II-m-B-06426	Casa Apostoleanu, Str. Cuza Vodă, nr. 50	Clădire părăsită, grădina părăsită, într-o curte comună cu o industrie; una dintre puținele clădiri cu arhitectură neogotică din zonă.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

29	VN-II-m-B-06427	Biserica „Sf. Dumitru”, Str. Eroilor, nr. 4	Context deloc satisfăcător, clădiri anexă fără nicio valoare arhitecturală sau urbană, plantații răzlețe, relație neplăcută cu imobilele din vecinătate; Clădirea întreținută cu materiale de slabă calitate
30	VN-II-m-B-06428	Biserica „Intrarea Maicii Domnului în Biserică”, „Ovidenia”, Str. Făgăraș, nr. 3	Clădire în stare bună; intervenții ulterioare restaurării de calitate îndoielnică: gard, lumânărar, închidere cu termopan a pridvorului, înglobarea soclului într-un pavaj de asfalt ridicat peste cota de teren a clădirii.
31	VN-II-m-B-06429	Biserica „Sf. Voievozi”, Str. Garofiței, nr. 7	Clădire în părăsire; s-a construit alături o biserică mult mai mare, slujbele se desfășoară acolo, biserica este închisă; din păcate nu a intrat în niciun program de restaurare și aspectul este jalnic, deși pare a fi un obiect deosebit
32	VN-II-m-B-06430	Casa Alaci, Bd. Gării, nr. 1	În curs de restaurare
33	VN-II-m-B-06431	Casa Ștefănescu, Bd. Gării, nr. 5	Intervenție în curs; fără panou de șantier
34	VN-II-m-B-06432	Casa Ibrăileanu, corp C1a, Bd. Gării, nr. 6	Clădire în stare foarte bună; pe alocuri excesiv de bună, ceea ce este neplăcut, căci nu are nicio patină a timpului
35	VN-II-m-B-06433	Casa Damian, Bd. Gării, nr. 8	Clădirea este locuită, însă nu prezintă semne de întreținere; nu are împrejmuire, are o parcare până în fațadă; contextul este dezolant; nu prezintă semne de brutalizare
36	VN-II-m-B-06434	Casa Longinescu, Bd. Gării, nr. 10	Dintre toate clădirile cartate, în stare critică absolută; o serie de intervenții nefericite (finisaj cu strop, refinisată cu desființarea ornamenticii; tâmplărie de cea mai proastă calitate, timpanul de la intrare stă să se prăbușească; grădina abandonată
37	VN-II-m-B-06435	Casa Cristoff Garabet (Tănăsescu), Bd. Gării, nr. 12	Clădirea este întreținută; grădina este dezolantă, gardul total inadecvat, compartimentarea curții cu tablă cutată foarte nereușită; mici intervenții care, în timp vor devaloriza obiectul (eliminarea ferestrelor din pod, balustrade de protecție la scări, etc.)
38	VN-II-m-B-06436	Casa Cristache Solomon, Bd. Gării, nr. 22	Clădirea este întreținută; din păcate pentru activitatea educațională al carui sens este de a crea aplecare către frumosul arhitectural, kitsch-ul invadează de la ferestre până la steaguri în detrimentul păstrării detaliilor arhitecturale valoroase; grădina întreținută, context corect
39	VN-II-m-B-06437	Biserica „Sf. Nicolae”, Str. Ghiocelilor, nr. 9	Clădirea în stare bună, context mediocru, însă nu toxic; grădina mare total nefolosită, nemobilată, în contextul unui obiect de valoare foarte mic, riscul pierderii interesului sau riscul dublării cu o biserică nouă mult mai mare în detrimentul unor activități conexe
40	VN-II-m-B-06438	Case, Str. Greva de la Grivița, nr. 24	Clădire în stare mediocră; intervenții cu întreținerea corectă a tâmplăriei, dar cu pierderea detaliilor de ornamentică de pe fațadă, cu închideri de gaturi pe fațadele laterale; contextul este toxic, cu distrugerii masive ale clădirilor învecinate

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la proiectul de urbanism / detaliu  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Arhitect șef,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

41.	VN-II-a-B-06439	Ansamblul bisericii „Sf. Gheorghe” – Nord, Bd. Independenței, nr. 20	Ansamblul nu există decât prin alăturare; biserica are acces din bulevard iar clopotnița este situată în spate, fără acces direct; context toxic, în mod special dinspre est, dar și lateralele față de blocuri	
42.	VN-II-m-B06439.01	Biserica „Sf. Gheorghe” – Nord, Bd. Independenței, nr. 20	Clădirea este întreținută, dar nu în sensul de monument ci ca biserică de parohie (o marchiză din confecție metalică de proastă calitate, turla și învelitoarea din tablă de oțel galvanizat, ușa de acces în pridvor din pvc; amenajarea către blocurile de locuințe inexistență	
43.	VN-II-m-B06439.02	Clopotniță, Bd. Independenței, nr. 20	Clădirea este întreținută dar se află într-un context dezamăgitor: o frișă între blocuri, parcare amenajată în noroi, o construcție nouă de capelă mortuară, gard din tablă ondulată; obiectul este invizibil.	
44.	VN-II-m-B-06440	Biserica „Sf. Apostoli” de la Ocol, Bd. Independenței, nr. 46	Clădire întreținută deși tâmplăria din pvc nu respectă imaginea clasică și s-au pierdut detalii de ornamentală (ordinul renașcentist, probabil); grădina întreținută, deși pavilioanele din intrare nu ajută la imaginea monumentului	
45.	VN-II-m-B-06442	Casa Gheorghe Botez, Str. Ipătescu Ana, nr. 12	Clădirea în stare mediocră; fără intervenții dar fără întreținere; grădină părăsită, deși valoroasă; gardul într-o stare proastă; contextul, prin alăturarea cu imobilele de locuințe, destul de toxic	
46.	VN-II-m-A-06443	Banca Națională, Str. Kogălniceanu Mihail, nr. 1		
47.	VN-II-m-B-06444	Casa Blum, Str. Kogălniceanu Mihail, nr. 7	Clădirea necesită reparații de întreținere; nu există intervenții vizibile	
48.	VN-II-a-A-06447	Ansamblul bisericii „Proorocul Samuil”, fosta mănăstire “Roman”, Str. Mare a Unirii, nr. 28	Clădirea în stare bună; aspect general corect; garduri și clădiri anexe de proastă calitate; contextul respectuos, dar nu respectă reguli minime pentru o zonă de protecție	
49.	VN-II-m-A-06447.01	Biserica „Proorocul Samuil”, Str. Mare a Unirii 28	Clădire în stare bună	
50.	VN-II-m-A-06447.02	Zid de incintă, Str. Mare a Unirii, nr. 28	Absolut invizibil de la nivelul străzii	
51.	VN-II-a-B-06449	Ansamblul bisericii „Sf. Voievozi” – Stamatinești, Str. Moldova 5	Clădire restaurată; turnul este modelat într-o formă arhitecturală originală; incinta este parțial restaurată	
52.	VN-II-m-B-06449.01	Biserica „Sf. Voievozi” – Stamatinești, Str. Moldova 5	Clădirea restaurată de curând	
53.	VN-II-m-B-06449.02	Zid de incintă, Str. Moldova 5	Parțial restaurat; context degradant – țeava de gaze, stâlpi electrici, gard de proastă calitate	
54.	VN-II-m-B-06450	Casă, Str. Muntenescu, aviator, nr. 30	La respectiva adresă există o casa nouă sau remodelată complet	
55.	VN-II-m-B-06451	Casa I. Brătilă, Str. Oituz, nr. 62	Clădire ce pare părăsită fără a fi în stare critică; grădina este abandonată și clădirea se vede greu prin perdeaua verde	
56.	VN-II-m-B-06452	Biserica „Intrarea Maicii Domnului în Biserică”, Str. Ovidenia, nr. 11	Clădirea în stare bună; ca la toate bisericile din Focșani, intervenții neplăcute ochiului; aici pavele și geamuri sabiate la turlă	
57.	VN-II-m-B-06453	Biserica „Adormirea Maicii Domnului” – Donie, Str. Pastia Gheorghe Maior, nr. 6		De fotografiat

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI, JUDETUL VRANCEA
   
 VIZAT SPRE NESCUMPARARE
   
 Anexă la planul de urbanism nr. 2631/2024
   
 Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_



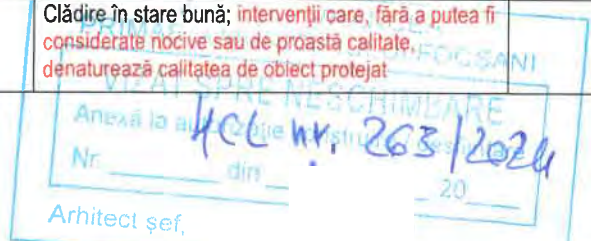
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

58.	VN-II-m-A-06454	Biserica „Sf. Nicolae” – Nou, Str. Popa Şapcă, nr. 7	Clădire proaspăt restaurată; amenajarea grădinii cu materiale inadecvate – platforma de asfalt, jardiniere de beton; anexe de slabă calitate; contextul scăpat de sub control
59.	VN-II-m-B-06455	Casa baron Capri, Bd. Republicii, nr. 8	Clădire reparată în condiții inacceptabile pentru o instituție de cultură; acoperită cu polistiren, detalii refăcute cu tencuială texturată, soclu mimat, supraînălțare fără marcarea modificărilor, tâmplărie de proastă calitate, scara de intrare cu inox; nu are gard și mașinile se parchează la geam, curte asfaltată
60.	VN-II-m-B-06456	Școlile Armenești, Str. Republicii, nr. 3A-3B	Situație critică; abuzuri de utilizare; școala de pe latura dreaptă este vopsită, dar abandonată și are o clădire anexă în față în care funcționează un bar; cea de-a doua este depozit de materiale de construcții; curtea este parcare pentru dube ce încarcă materiale
61.	VN-II-m-B-06457	Casa Ferhat, Str. Republicii, nr. 9	Clădire în stare bună; finisaje noi de proastă calitate: tâmplărie care nu respectă partiția originală, trepte din gresie, vopsitorie „igienizantă”, reclamă pe fațadă; context defavorabil – grădina transformată în parcare, garduri improvizate
62.	VN-II-m-B-06463	Casa dr. Boiu, Str. Republicii, nr. 11	Structura în stare bună; finisare cu termosistem, decorații aproximative, învelitoare din tablă cutată, culori stridente; grădina pavată complet, gard de proastă calitate;
63.	VN-II-m-B-06458	Casa Honig Moritz – Georgescu, Str. Republicii, nr. 12	Clădire prost întreținută; intervenții neclare în zona intrării, clădiri anexă (chioșc de vânzare) la stradă, grădina cu separații neclare, neîntreținută, funcțiuni inadecvate și de oportunitate; risc mare de evoluție negativă
64.	VN-II-m-B-06459	Casă, Str. Republicii, nr. 14	Clădire în stare mediocră; clădirile anexă în stare proastă; curtea de serviciu servește pentru depozitarea unor autovehicule de mari dimensiuni; grădina într-o stare mediocră; garduri inadecvate din perioada comunistă
65.	VN-II-m-B-06460	Casă, Str. Republicii, nr. 16	Clădirea în stare bună, gard în stare de întreținere mediocră, dar la un nivel calitativ corect, grădina întreținută; finisaje de calitate; Clădirea și-a pierdut probabil din decorații de-a lungul timpului (bosaje, etc.)
66.	VN-II-m-A-06461	Clădirea Prefecturii, Str. Republicii, nr. 71	Clădire restaurată conform regulilor artei; relația cu parcul din spate inexistentă
67.	VN-II-m-A-06462	Teatru „Maior Gh. Pastia”, Str. Republicii, nr. 73	Clădire restaurată conform regulilor artei; piațeta în curs de reamenajare; relația cu parcul dinspre nord foarte proastă
68.	VN-II-m-B-06464	Biserica „Adormirea Maicii Domnului” Str. Rodnei, nr.3	Clădirea în stare bună; detalii degradante precum țeava de gaze pe fațadă; grădina întreținută; clădiri anexă care nu susțin contextual obiectul protejat
69.	VN-II-m-B-06465	Tăbăcăria Tăchiță Nistor, Str. Rodnei, nr.12	Clădire abandonată/ neîntreținută; corpurile anexe au fost demolate fără a exista o propunere de înlocuire sau îmbunătățire de funcțiune

PRIMAȚIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la Autorizație de construire / desființare  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

70.	VN-II-m-B-06466	Casă, Str. Sava Maior, nr. 4B	Stare rușinoasă pentru o instituție de cultură; model de neurmat; culori stridente, parțiale, fără discernământ și fără a respecta originalul, aplicații improvizate; inacceptabil pentru o bibliotecă publică; grădina asfaltată complet
71.	VN-II-m-B-06467	Casa Găgiulescu, Str. Sava Maior, nr. 10	Clădire abandonată; se așteaptă colapsul probabil; nu sunt vizibile dizlocări structurale, însă finisajele se distrug din lipsa întreținerii
72.	VN-II-m-B-06468	Casa colonel Patriciu, Str. Sava Maior, nr. 17	Intervenții distructive; aplicare necontrolată de termosistem, probabil nenecesară; închiderea golurilor dinspre stradă, gard nou de calitate inferioară; exemplu negativ de intervenție
73.	VN-II-m-B-06469	Casa Pușcă, Str. Șonțu Maior, nr. 25	Clădire în stare bună, fără intervenții distructive, necesită lucrări de întreținere curentă, atât pentru Clădire cât și pentru grădina; gard mediocru
74.	VN-II-m-B-06470	Casa Tomescu (Schmoll), Str. Ștefan cel Mare, nr. 18	Clădire în stare bună; intervenții cu materiale discutabile (tablă cutată la învelitoare); gardul poate fi îmbunătățit; Clădirea comercială anexă presupune o remodelare
75.	VN-II-m-B-06471	Casa Brăileanu, Str. Ștefan cel Mare, nr. 21	Stare de întreținere mediocră; tâmplărie de proastă calitate; fațadele necesită restaurare; grădina neîntreținută, gard din perioada comunistă, nu susține obiectul protejat; sistemul de panotaj nu denotă o atenție pentru monument; statueta vopsită cu aurolac
76.	VN-II-m-B-06472	Casa Chirițescu, Str. Ștefan cel Mare, nr. 27	Clădire abandonată; pregătită pentru demolare sau colaps; împrеjmuirea confirmă intențiile
77.	VN-II-m-B-06473	Casa Eliade Holban, Str. Ștefan cel Mare, nr. 35	Clădire în stare bună; intervenții necontrolate care au desfigurat probabila arhitectură inițială a clădirii; greu de înțeles de ce mai poate fi considerabilă monument istoric;
78.	VN-II-m-B-06474	Casă, Str. Ștefan cel Mare, nr. 37	Clădire în stare bună; grădina întreținută, gard nou, dar realizat în intenția unei colaborări cu arhitectura clădirii
79.	VN-II-m-B-06477	Casa Giurgea, Str. Tăbăcari, nr. 3	Clădire în stare bună; intervenții necontrolate: vopsitoria cărămizii aparente, înveliitoare din tablă cutată, tâmplărie din pvc care aproximează relativ partiția inițială; reparații grosolane; gard finisat cu imitație de piatră de slabă calitate
80.	VN-II-m-B-06478	Casă, Str. Tăbăcari, nr. 9	În curs de declasare sau declasată? Subliniată cu galben în LMI
81.	VN-II-m-B-06476	Pivnița casei Nistor, Str. Tăbăcari, nr. 40	Nu s-a putut identifica
82.	VN-II-m-B-06479	Biserica „Sf. Spiridon”, Str. Tăbăcari, nr. 41	Clădire bine întreținută; intervenții necontrolate (soclu ocră, înveliitoare din tablă de oțel galvanizat, etc.); grădina bine întreținută; context practic inexistent ceea ce permite riscul apariției unor clădiri parazitare
83.	VN-II-m-B-06480	Casă, Str. Tătulescu, nr. 15	Clădire în stare bună; intervenții care, fără a putea fi considerate nocive sau de proastă calitate, denaturează calitatea de obiect protejat



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

84.	VN-II-m-B-06481	Casă, Str. Timiș, nr. 4	Clădire cu doi proprietari; doar jumătate este monument istoric; stare mediocră; intervenții degradante (închideri de goluri, desființarea aparatului de intrare, vopsitorie în culori stridente, gard din confecție metalică sudată de slabă calitate)	
85.	VN-II-m-B-06482	Casa dr. Saideman, Str. Titulescu Nicolae, nr. 1	Clădire în stare bună; gardul, cea mai reușită intervenție de acest tip din oraș; fiind Clădire flagship, are nevoie de restaurarea interioarelor și intervenții pe detalii: țeava de gaze, mobilier urban, amenajare superioară a grădinii, etc.)	
86.	VN-II-m-B-06483	Casă, Str. Titulescu Nicolae, nr. 6	Clădire abandonată, cu tâmplăria desființată, pregătită pentru demolare sau intervenții necontrolate	
87.	VN-II-m-B-06484	Casă, Str. Titulescu Nicolae, nr. 12	Clădire în stare bună; intervenții necontrolate (culori stridente, instalații de aer condiționat montate aleatoriu, tâmplării pvc de proastă calitate, gard din confecție metalică de proastă calitate, grădină neîntreținută; inacceptabil pentru instituție publică	
88.	VN-II-a-A-06485	Ansamblul bisericii „Sf. Împărați Constantin și Elena”, Bd. Unirii, nr. 22	Clădire în stare bună; se lucrează la turlă; context extrem de prost care nu susține obiectul; minima intervenție pe fațadele laterale ale blocurilor, amenajarea spațiului verde și un ecran verde către planul doi ar permite punerea în valoare a ansamblului	
89.	VN-II-m-A-06485.01	Biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena”, Bd. Unirii, nr. 22	Obiectul în stare foarte bună	
90.	VN-II-m-A-06485.02	Zid de incintă, Bd. Unirii, nr. 22	Nedetectabil, probabil înglobat în gardul actual	
91.	VN-II-m-B-06486	Biserica „Adormirea Maicii Domnului” – Precista, Bd. Unirii, nr. 42; problemă de adresă, nr.38 în actele Primăriei	Clădire în stare bună; finisaje de calitate slabă (strop de ciment și vopsitorie pe soclu, grădină întreținută; vegetație de tranziție cu contextul imobilelor de locuințe; legătura cu nivelul actual de călcare nerezolvată	
92.	VN-II-a-B-06487	Ansamblul "Piața Unirii", Piața Unirii	Stare generală bună; intervenții punctuale necontrolate de slabă calitate care denaturează memoria locului: podețul peste lacul stâncărie din Grădina publică înlocuit, vopsitorii necontrolate pe biserica Sf. Ioan, anexe de slabă calitate în curtea bisericii. Spații verzi neamenajate în interiorul ruinelor; funcțiuni inadecvate	
93.	VN-II-m-B-06488	Ateneul Popular	Stare bună; refuncționalizat, restaurat 2010	Foto martor
94.	VN-II-m-A-06489	Biserica "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul", Piața Unirii, nr. 5	Stare foarte bună; intervenții necontrolate (soclu galben, sisteme de aer condiționat pe fațada, construcții anexă de slabă calitate; utilitățile atașate fațadei fără un minim control, sisteme pluviale dubitabile	
95.	VN-II-m-B-06490	Biserica „Sf. Gheorghe” - Sud Str. Vâlcele, nr.17, în incinta Cimitirului Sudic	Stare foarte bună a clădirii; intervenții necontrolate; finisaje care nu permit citirea patinei timpului; tâmplării pvc la pridvor; Clădirea este îngropată în aleile perimetrare	
96.	VN-II-m-B-06492	Vila Cicinetta, Str. Zamfirescu Duiliu, nr. 6	Clădire abandonată; garduri delabrare	
97.	VN-II-m-B-06491	Biserica „Sf. Nicolae” – Stroie, Str. Zamfirescu Duiliu, nr. 13	Clădire în stare foarte bună; clopotnița nouă cu o arhitectură originală; gard inadecvat	

Arhitect sef,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

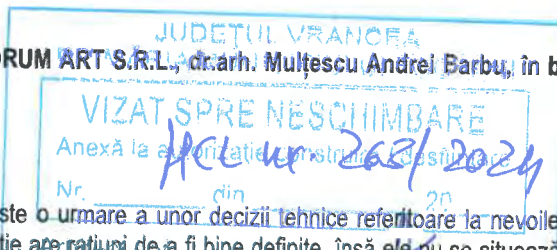
98.	VN-III-m-B-06573	Monumentul Eroilor Regimentului 10 Dorobanți, Bd. București, în fața UM 01270	Obiect în stare foarte bună; context inadecvat – plantații necontrolate, gardul unității militare complet neadaptat, clădiri anexă de slabă calitate	
99.	VN-III-m-B-06574	Monumentul Eroilor Regimentului 11 Artilerie, Bd. București, în incinta MOPAF S.A. Vrancea; <b>deplasat în fața Mausoleului</b>	Obiect în stare bună, context adecvat; <b>de notat pavimentul de slabă calitate și neclaritatea în trasarea acestuia;</b>	
100.	VN-III-m-B-06577	Statuia Independenței, Bd. Cantemir Dimitrie, nr. 15, în fața Tribunalului	Obiect în stare bună; context adecvat	
101.	VN-III-m-B-06575	Bustul lui Nicolae Filipescu, Str. Cuza Vodă, nr. 35	Obiect în stare bună; context adecvat	
102.	VN-III-m-B-06576	Bustul lui Gh. Rarincescu, Str. Cuza Vodă, nr. 46	Obiect în stare bună; context inadecvat, <b>grădina abandonată, pavimente degradate; pare părăsit</b>	
103.	VN-III-m-B-06578	Bustul lui Petre Liciu, Str. Republicii 77, Parcul Teatrului	<b>nelocalizat</b>	
104.	VN-III-m-B-06579	Monumentul Unirii, Piața Unirii	Obiect în stare bună; context adecvat	
105.	VN-IV-s-B-06589	Cimitir evreiesc, DJ Focșani-Petrești	Stare foarte proastă; poarta de acces în prag de colaps, clădiri anexă delabrate, zone din cimitir invadate de vegetație – inaccesibile; gard de proastă calitate; grilaje căzute	
106.	VN-IV-s-B-06590	Cimitir evreiesc, Str. Bălcescu Nicolae, nr. 18		neaccesat
107.	VN-IV-m-B-06591	Casa lui Anghel Saligny, Str. Bămuțiu Simion, nr. 9	<b>Funcțiune inadecvată cu scopul memorialistic, Clădire complet modificată</b>	
108.	VN-IV-m-B-06592	Mausoleul Eroilor (1916 - 1919), Bd. București	Stare bună; context adecvat	
109.	VN-IV-m-B-06595	Basorelief, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	<b>Exăna a</b>	nelocalizat
110.	VN-IV-m-B-06596	Basorelief Gh. C. Longinescu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	<b>-nemarkat; în stare de întreținere proastă</b>	
111.	VN-IV-m-B-06597	Basorelief Zamfir I. Gheorghiu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare de întreținere proastă; <b>nemarkat</b>	
112.	VN-IV-m-B-06598	Basorelief maior Lazăr Nicolescu – Voitieneanu, Str. Mărășești, nr. 70, Cimitirul Nordic	Stare proastă de întreținere; <b>gard și cardele forjerie dispărute, mormânt nou fără pastrarea distanței minime de retragere; nemarkat</b>	
113.	VN-IV-m-B-06599	Basorelief Elena Cardaș, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Contextual Clădire cavou alăturată violent la adresa obiectului; stare mediocră de întreținere; <b>elementele de fier forjat incomplete</b>	
114.	VN-IV-m-B-06600	Bustul lui D. Nicolaidi, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare proastă de întreținere a obiectului, gard delabrat; <b>grădina neîntreținută</b>	
115.	VN-IV-m-B-06602	Bustul inspectorului de artilerie Mihai Pastia, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare bună a obiectului și amenajare completă	
116.	VN-IV-m-B-06603	Basorelief Zoe și Dumitru Bengescu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare proastă de întreținere; <b>monumentul și-a pierdut stabilitatea</b>	
117.	VN-IV-m-B-06604	Basorelief general Rașcu, Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Stare mediocră de întreținere; <b>restul mormântului pare reamenajat indiferent față de monument</b>	
118.	VN-IV-s-B-06605	Cimitirul Eroilor români (1916 - 1919), Str. Mărășești 70, Cimitirul Nordic	Monumentul are toate plăcările desfăcute; stare proastă de întreținere; <b>cimitirul în stare mediocră</b>	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

119.	VN-IV-s-B-06606	Cimitirul ostaşilor români, ruşi, germani, austrieci şi unguri (1916 - 1919), Str. Răsăritului 37, Cimitirul Mina - Bahne	Stare proastă de întreţinere; obiecte în stare bună, dar incomplet (?)
120.	VN-IV-m-B-06594	Bornă de hotar, Piaţa Unirii	Obiect în stare bună de conservare; context adecvat
121.	VN-IV-m-B-06607	Bustul dr. N. Eliean, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Obiectul în stare bună de conservare; mormântul în stare mediocră; nemarcat
122.	VN-IV-m-B-06608	Bustul Mariei Georgescu, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Obiectul în stare bună; mormântul descompletat; nemarcat
123.	VN-IV-m-B-06609	Cavoul Perieţeanu, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Neidentificat, probabil cel marcat Păclianu
124.	VN-IV-m-B-06610	Cavoul Simionescu-Râmniceanu, Str. Vâlcele 17, Cimitirul Sudic	Stare mediocră de conservare; elementele de metal dispărute, faţadele neîntreţinute
	VN-IV-m-B-21172	Monumentul Maiorului Pastia	Nu se regăseşte în lista publicată

DEFINIREA ŞI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

-conform "Studiului istoric şi arheologic"- S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., cart. Muţescu Andrei Darbu, în baza căruia a fost obţinut Avizul Ministerului Culturii nr. 85/U/2022



a. Sinteza dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ

Teritoriul administrativ al Focşaniului nu reprezintă o situaţie istorică ci este o urmare a unor decizii tehnice referitoare la nevoile de dezvoltare ale oraşului în perioada dintre 1947 şi 1989. Această configuraţie are raţiuni de a fi bine definite, însă ele nu se situează pe palierul de analiză al acestui studiu. La nivel istoric, teritoriul respectiv făcea parte dintr-o reţea de irigaţii pe o buclă a Milcovului, reţea instituită sau restructurată în perioada 1482 la iniţiativa lui Ştefan cel Mare. Pentru acest motiv canalul actual al Cacainei şi Bălţile Mândreştilor au un rol central; forma, dimensiunile din afara intravilanului însă sunt modificate radical şi, prin urmare nu mai intră în cadrul acestui studiu.

Alte direcţii majore de definire a teritoriului sunt drumurile comerciale vechi, atât cele majore ca drumul Bucureştilor, al Iaşilor, al Brăilei şi Galaţiului, cât şi cele de interes regional, către Odobeşti, Coteşti, Câmpineanca, etc.

Pentru moment nu constituie obiect al acestui studiu sistemul de îmbunătăţiri funciare realizat în perioada comunistă dar la următoarele revizii acesta trebuie inclus în studiul istoric.

b. Sinteza dezvoltării urbanistice a localităţilor componente

Atât satele care au dat naştere Focşanilor, cât şi Mândreştilor, au aceeaşi origine comună, în directă legătură cu exploatarea agricolă sau manufacturieră a sistemului de canale. Mândreştii au în continuare o legatură evidentă cu teritoriul inundat sau inundabil al canalului. Focşaniul a avut o evoluţie diferită - unificarea teritoriului şi localizarea vamei pe drumul dintre Moldova şi Ţara Românească în această zonă au constituit un factor determinant al modificărilor structurale.

Din prima fază de dezvoltare a localităţilor, la Focşani se păstrează ţesutul vernacular din perimetrul cuprins între bulevardul Gării şi strada Coteşti. La Mândreşti este greu de estimat care este zona istorică din această perioadă. După concentrarea parcelarului în dreptul podului se poate spune ca embrionul satului s-a situat pe drumul ce lonjează canalul Milcovului.

Perioada a doua de construcţie, la care participă numai oraşul Focşani, se situează, la sfârşitul secolului al XVII-lea, de ambele părţi ale graniţei, probabil în timpul şi după războiul de frontieră dintre Vasile Lupu şi Matei Basarab. Din această perioadă datează Piaţa Munteniei şi arterele arborescente ce sunt orientate vest-est către piaţă. Pentru teritoriul Focşanilor Moldovei nu se poate urmări această perioadă din lipsă de material documentar, dar se poate presupune că spaţiul determinant este biserica domnească şi străzile Ştefan cel Mare şi Republicii.

Secolul al XVIII-lea reprezintă o perioadă de distrugerii, însă la Focşani aceste distrugerii sunt reduse în comparaţie cu alte teritorii; aceasta rezultă şi din notele la Harta Austriacă, care menţionează că localitatea este una din puţinele oraşe bine păstrate din Ţara Românească. Secolul al XIX-lea şi regimul "Regulamentului Organic" transformă oraşul prin asanarea unei mari părţi a canalelor. Perioada dinaintea şi imediat după "Unire" - foarte bine documentată pentru partea munteană prin hărţi din perioade apropiate - care denotă o activitate urbanistică febrilă - duce la crearea şi dezvoltarea cartierului "Ştirbei" şi a dispariţiei clădirilor care au dominat Piaţa Unirii până atunci.

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

O altă etapă de intervenții urbane de amploare este cea din perioada domniei lui Carol I care face din Focșani unul din punctele importante ale rețelei militare a țării. În această perioadă apar intervențiile legate de calea ferată, de deschiderea proprietății mănăstirii ca și grădina publică, de amplasarea regimentelor în garnizoană, etc. În această perioadă se dezvoltă și axele nord - sud ale orașului care au constituit inițial legătura dintre piața comercială a Moldovei și târgul din afară, create în perioada Regulamentului, dar intrate în zona intens construită în perioada de dezvoltare amintită.

Saltul următor în dezvoltarea orașului îl constituie intervențiile din perioada comunistă - vizibile. Caracterul lor nespecific, demonstrativ, le face ușor recunosibile și le dă caracterul de oraș paralel.

Crearea centurii și dezvoltările legate de ea sunt aportul perioadei de după 1989.

#### c. Definirea zonelor construite protejate – notă metodică

Zonele construite protejate nu reprezintă materializarea directă a razelor de protecție a monumentelor istorice și nici amprenta absolută a elementelor de țesut urban – parcelar, fond construit, tramă stradală. Ele au fost considerate și ca elemente de țesut viu, parte integrantă a corpului orașului, deci în relație directă cu zonele adiacente. Diferențierea pe criterii de intervenție istorică nu a fost considerată definitorie deoarece marea parte a intervențiilor au fost deja integrate de oraș.

Al doilea criteriu de definire este natura protecției. Pentru zona centrală, adiacentă Pieței Unirii se propune o protecție a memoriei orașului prin recrearea și integrarea spațiilor dispărute ale orașului în țesut. Astfel, exemplul corect al recreării incintei mănăstirii "Sf. Ioan", ce a redefinit ansamblul Pieței Unirii, se extinde către mănăstirile "Râmnicului" și "Sf Nicolae – vechi" și către zona canalului de graniță cuprins între str. Republicii și b-dul Cantemir. In zone ca strada Cotești, unde natura protecției se referă la aspecte fizice – parcelar, crearea unui Z.C.P. conduce la ideea protejării texturii parcelelor și țesutului stradal. În mod asemănător, cartierul de parcuri din zona de nord-est constituie o unitate aparte.

#### d. Descrierea metodei de definire/delimitare a zonelor construite protejate

S-a propus o definire a Z.C.P., în primul rând bazat pe conservarea selectivă a parcelarului existent, și în al doilea pe relația diverselor zone cu centralitatea orașului.

Astfel, zona centrală se constituie într-un Z.C.P. care tratează Piața Unirii și vecinătățile imediate, unde parcelarul vechi este practic dispărut, însa Piața Unirii există și elementele de centralitate vechi – în primul rând biserici – se păstrează.

Pericentral au fost definite zone destructurate, în imediata apropiere a intervențiilor din perioada comunistă. Acestea presupun intervenții de realcătuire a țesutului destructurat dar și menținerea unor clădiri de mare valoare și redefinirea suprafețelor din jurul lor. Este vorba despre Z.C.P.-strada Avântului, Z.C.P.-liceul Unirea, Z.C.P.-Cuza Vodă – Duiiliu Zamfirescu.

Urmeaza Z.C.P.-uri create ca nuclee relativ independente de centru, precum cel din jurul parcului Bălcescu, cel din jurul Cimitirului Estic – al Eroilor, al parcului Teatrului sau al trecerii străzii Odobești peste Cacaina.

Zonele construite compacte sunt cartiere unitare definite actualmente prin caracterul lor preponderent rezidențial. Astfel de cartiere sunt cartierul vechi al canalelor sau dezvoltarea din sec al XIX-lea dintre strada Odobești și strada Constantin.

#### e. Criterii de definire/delimitare a zonelor construite protejate

Criteriile de definire a Z.C.P. sunt date de:

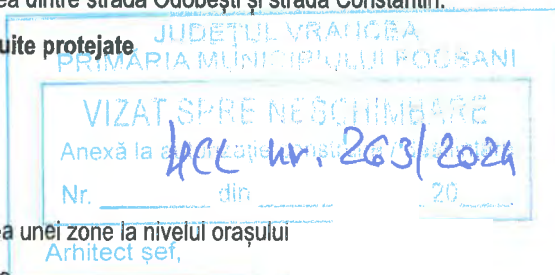
1. caracterul unitar al zonei construite
2. dimensionarea parcelarului
3. elemente de centralitate care pot susține unitatea unei zone la nivelul orașului
4. prezența dominantă a unor clădiri reprezentative
5. definirea zonelor de protecție a monumentelor istorice – cu caracter analitic

#### f. Definirea zonelor construite protejate, după tip și grad de protecție

Definirea gradului de protecție a Z.C.P. se face pentru fiecare Z.C.P. în particular, în fișa proprie, parte a Regulamentului de Intervenție în Zone Construite Protejate

#### g. Descrierea naturii și calității zonelor construite protejate

Zonele protejate propuse nu sunt, în afara de Piața Unirii și eventual spațiul Teatrului Paștia, spații monumentale. Calitățile lor se regăsesc în natura și complexitatea parcelarului, în specificitatea construcțiilor și în urmele istorice și arheologice pe care le păstrează



**PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu**



JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

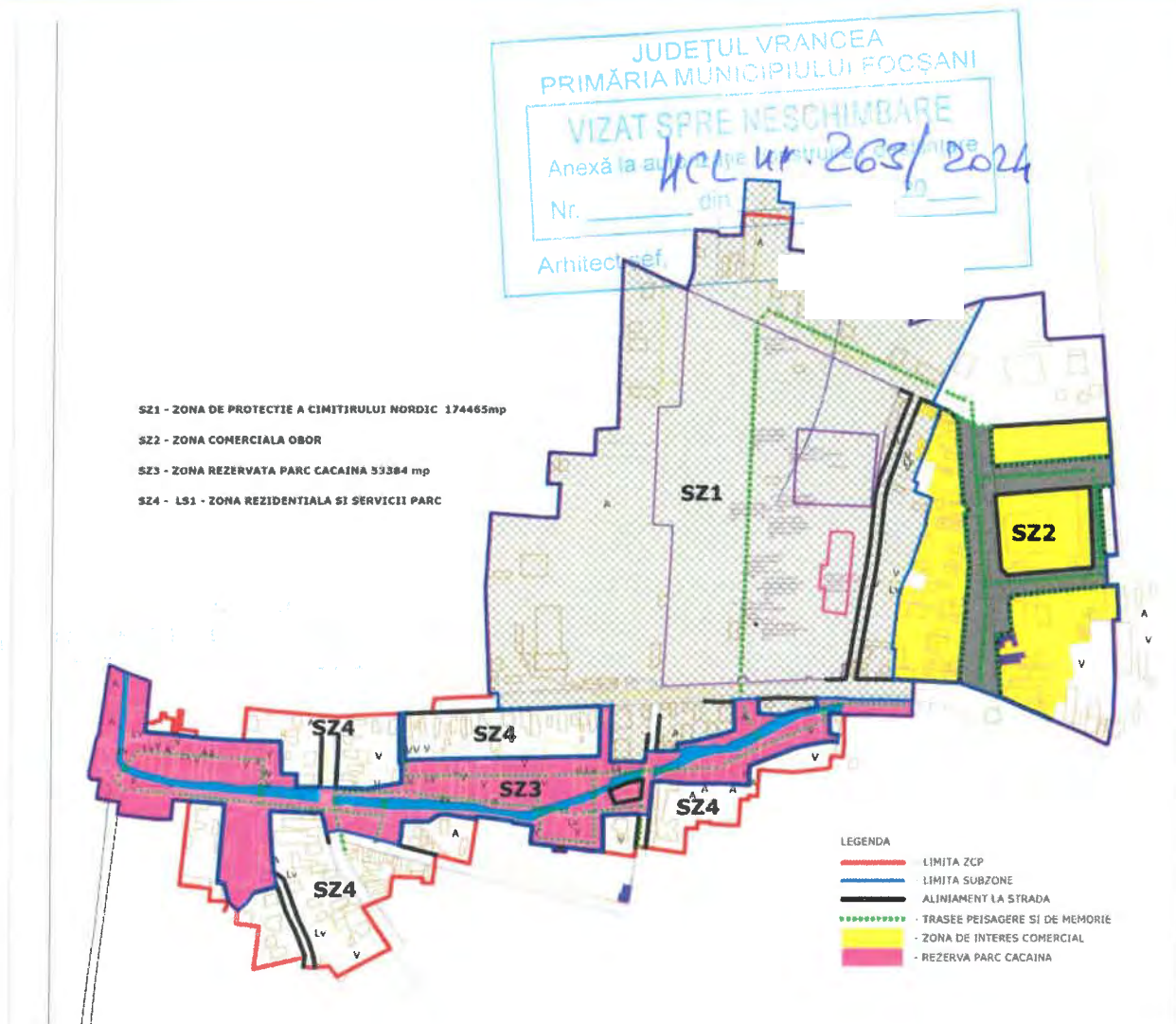
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la autorizația de construcție nr. 203 / 2024

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Arhitect șef,

## Zona Construita Protejata 1 – Obor



### 2. Delimitarea zonei

Această zonă este delimitată pe latura vestică de limita zonei de protecție a cimitirului Nordic - ca entitate ce cuprinde o serie de monumente de for public și ar putea deveni sit istoric. Această delimitare este definită de parcele și de schimbarea de funcțiune evidentă între parcelele comerciale – rezidențiale și cimitir. Depășind strada Mărășești limita se stabilește astfel încât să permită includerea suprafețelor deconstructurate de la intrarea în depozitele de pe linia ferată și să includă spațiul necesar pentru a lega strada Gloriei de acestea. Strada Gloriei constituie un element de legătură posibil între parcelarea târzie care o cuprinde - împreună cu strada căpitan Traian Ionescu - cu viitoarea tramă verde a Caciainei.

Pe latura estică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelor care sunt orientate către strada Vrancei și în limitele actuale ale Bazarului și Târgului auto pe strada Oborul de Vite.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot pentru lotul care constituie capăt de ax pentru strada Vrancei pe direcția Nord – Sud. Demarcația urmează direcția unei străzi dispărute astăzi, care unea inițial cartierul rezidențial de strada Vrancei.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe alinierea blocurilor de locuințe de pe strada Mărășești, având în vedere necesitatea de a gestiona cât mai bine modificările necesare în traficul rutier între strada Vrancei și strada Mărășești; pentru zona adiacentă Caciainei au fost incluse loturile direct afectate de inserția zonei verzi și cele două traversări ale canalului cu extensiile lor până în intersecții.



### 3. Descrierea fondului construit

Fondul construit este reprezentat de două categorii de clădiri: clădiri constituite deja cu scop comercial pe strada Vrancei și clădiri cu valoare strict ambientală în vecinătățile canalului. Construcțiile de pe axul principal al cimitirului cuprind obiecte de artă precum statui și basoreliefuli – multe cu caracter de monument de for public și o clădire proiectată de arh. Ion Mincu – propusă pentru listare – câteva cavouri cu arhitectură eclectică sau neogotică.

Inițial axul comercial a fost constituit din clădiri cu funcțiune dublă – comerț către stradă și clădiri de locuit în interiorul lotului. Lotul de colț către strada Mărășești păstrează o clădire cu orientare dublă.

Sunt propuse pentru introducere pe lista monumentelor istorice două clădiri de pe latura dreaptă a străzii Vrancei, care păstrează nealterat caracterul comercial, inițial al zonei. Despre celelalte clădiri nu se pot face evaluări, deoarece fațadele către stradă și aspectul exterior au fost modificate radical de intervenții improprii.

În spațiul târgului, inițial neconstruit, s-au realizat lucrări care n-au avut caracter de intervenție unitară. S-au dezvoltat atât spații de vânzare cu tonete, o hală cu spații de închiriat de calitate slabă și s-a păstrat liber spațiul târgului de mașini. Nici una dintre clădirile realizate nu prezintă interes însă destinația spațiului de târg rămâne nealterată în cea mai mare parte și o reorganizare a activităților comerciale este posibilă.

Pe zona Cacaiei toate construcțiile s-au dezvoltat cu fațade către străzi și fără legătură cu canalul. Cimitirul a fost constituit ca un spațiu închis, impropriu deschiderii către circulația publică.

### 4. Descrierea oportunităților

Zona prezintă avantajul situării în marginea unui cartier complet nou care se dezvoltă rapid fără a avea o centralitate și fără a avea la dispoziție un spațiu pentru activități comerciale, de loisir sau un pol de socializare. Astfel, aria de interes, atât prin faptul că presupune re-proiectare dar și pentru că are un regim de proprietate complex poate, la inițiativa Primăriei, să iasă din circuitul imobiliar comercial și să devină un spațiu public cu dotări de centru zonal.

Cele trei elemente componente ale ZCP sunt, împreună, un complex ce oferă oportunitatea tuturor activităților de centru de cartier, de la comerț la plimbare, spații verzi, spații comemorative. Există, de asemenea, în măsura în care municipalitatea își propune o astfel de evoluție, spații pentru învățământ sau servicii publice prin includerea în zona de protecție a cimitirului a unor autobaze și spații industriale părăsite sau cu folosință incertă.

### 5. Propuneri de intervenție

Propunerile sunt prezentate schematic în planul anexat acestui R.L.U.

Se propune deschiderea unor trasee pietonale care să cuprindă axul cimitirului, cimitirele militare, strada Vrancei și malurile Cacaiei este măsura cea mai importantă a unei intervenții. Pentru acesta este necesară promovarea unui P.U.Z. de Zonă Protejată care să stea la baza exproprierilor ce urmează a fi realizate, a detaliilor referitoare la zonele care pot deveni publice în Cimitirul Nordic.

Închiderea străzii Vrancei pentru circulația carosabilă trebuie compensată cu deschiderea unor alternative care să preia traficul local. Se propune deschiderea a una-două străzi care să facă legătura cu axul Nord-Sud. Rolul acestor străzi este atât de a permite transformarea suprafeței actuale a străzii în spațiu pietonal cât și deschiderea terenurilor de pe fund de lot, inaccesibile, către domeniul public creându-se astfel posibilitatea de a le dezvolta. Din aceste spații se vor putea folosi părți pentru crearea de zone de parcare auto.

Pentru spațiul târgului se propune relocarea activităților comerciale actuale, necesare dar inadecvate poziției actuale a Oborului în oraș. Pentru spațiul rămas se propune edificare unei construcții cu caracter unitar, cu funcțiune centrală, care să păstreze caracterul comercial al zonei și să îl susțină.

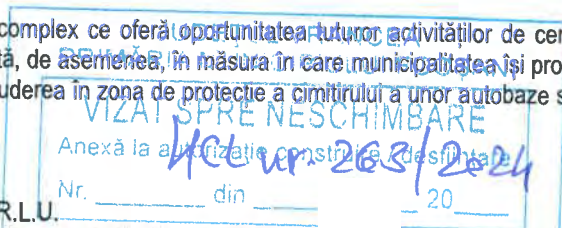
### 6. Propuneri de modificare parcelar

Se propune înghețarea parcelarului către strada Vrancei și definirea modului său de evoluție prin proiecte de intervenție sau P.U.Z.-uri pentru actualele funduri de lot. Se propune reunificarea parcelei târgului și utilizarea sa unitară în relație cu pietonalul de pe strada Vrancei și cu accesul auto de pe strada Oborul de vite.

Pe partea Cacaiei se propune exproprierea spațiilor cu funcțiune agricolă de pe spatele de lot în conformitate cu aliniamentul propus (sau modificat în urma unei cartări mai detaliate a terenurilor) și deschiderea loturilor rămase către spațiul public constituit. Parcelele adiacente parcului vor primi regulament separat care să le permită apropierea unor funcțiuni adiacente parcului, care să le crească valoarea comercială.

### 7. Propuneri de aliniamente

Se propune refacerea aliniamentului Târgului și extinderea pietonalului pe zona de contact cu parcela respectivă, cu posibilitatea utilizării acestuia pentru activități comerciale cu caracter sezonier sau temporar (chioșcuri sau târguri, expoziții de autoturisme, etc.) Aliniamentele către axele de circulație auto nou propuse se definesc prin P.U.Z. local. O atenție specială pentru aliniament va fi dată noilor laturi publice ale Cimitirului astfel încât acesta să deschidă o fațadă de parc public către domeniul public nou creat.



## 8. Propuneri de alinieri

Pentru relația cu limita parcelei cimitirului se propune crearea unei alinieri a clădirilor de 5,00 m față de fundul de lot pentru a nu parazita cu calcane spațiul cimitirului. Către strada Vrancei pentru construcțiile noi alinierea este la stradă. Pentru alinierea către fațada parcului Cacainei se vor propune, prin P.U.Z./P.U.D. local, în funcție de tipul de funcțiune, alinieri de la 0.00 m pentru servicii de alimentație publică la 5,00 m pentru locuire colectivă.

## 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

Am menționat deja realizarea unei clădiri de hală de piață sau de supermarket în incinta târgului. În afară de aceasta se propune mobilarea pietonalului cu chioșcuri cu caracter eminentamente comercial.

Spațiile de învătământ necesare pentru cartierul în dezvoltare vor trebui planificate și inserate în proiect prin P.U.Z. coordonator, rezervându-se cel puțin spațiile pentru construcția acestora.

## 10. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public în cazul în care se propun funcțiuni separate pentru diverse zone ale lotului. În acest caz spațiile pietonale nou create vor fi amenajate de către proprietari în conformitate cu normativele de realizare a spațiilor publice. Spațiile respective nu vor mai fi împrejmuite cu garduri cu caracter permanent ci doar, în funcție de caracterul activităților de pe lot, vor putea fi închise pe o anumită perioadă din noapte și se vor lua măsuri de securitate locală (supraveghere video, informare publică, etc.)

## 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni comerciale și de servicii, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente. Adiacent sunt admise funcțiuni rezidențiale cu un POT de maxim 40 % din suprafața construită pe fiecare lot.

Spațiile construite către domeniul public vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și servicii. Accesul în respectivele spații se va face direct de pe spațiul public.

### a. Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni de locuire, educație, spații culturale sau ateliere de creație pentru meșteșugari și artiști;
- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- funcțiunile admise cu condiționări sunt complementare funcțiilor admise principale;
- să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare;
- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice. În context, nu se admite desființarea gardului pe mai mult de 6,00 m din deschiderea lotului, și nu mai mult de jumătate din deschiderea lotului pentru accesul autoturismelor pe lot.
- orice eventualele modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;
- funcțiuni de locuire pentru deschiderile de lot adiacente Cacainei sau pe noile străzi deschise cu limitarea înălțimii indicatorilor urbanistici conform prezentelor reglementări.

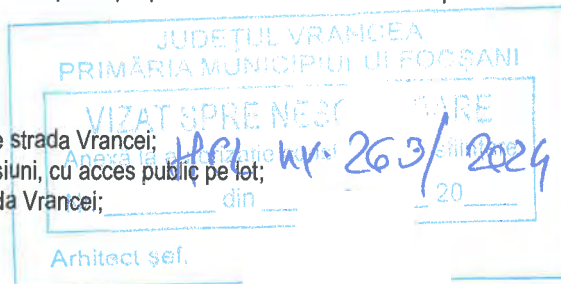
### b. Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibil;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- accesul la parcuri colective din strada Vrancei chiar dacă se va permite accesul riveranilor pe zona pietonală;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

## 12. Regim de construcție

### Caracteristicile parcelelor:

- parcelar cu front la stradă pentru loturile de sub 1000 m<sup>2</sup> pe strada Vrancei;
- cu clădiri izolate (pavilionare) pentru loturile de mari dimensiuni, cu acces public pe lot;
- parcelar cu loturi adânci cu lungimi de cca 50,00 m pe strada Vrancei;
- se menține parcelarul din zona protejată;
- se păstrează accesele pe lot și curțile de acces;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți; pentru acestea se poate propune comasarea;

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui P.U.Z. pentru zonă protejată ;

### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pe strada Vrancei se admite numai alinierea clădirilor la stradă;
- schimbarea alinierii principale este posibilă numai local. Pe mai puțin de 1/3 din deschiderea lotului;
- pe strada Oborul de Vite alinierea se va face cu retragere de 3,00 m față de aliniament;
- așezarea clădirilor față de stradă: sunt alinate la stradă, cu curți de acces laterale, majoritatea sunt orientate spre sud cu calcane întoarse spre nord, accesul în imobil se face în majoritatea cazurilor din curte pentru clădirile de locuit și din stradă pentru clădirile comerciale;
- dezvoltarea unor construcții noi pe loturi se va face păstrându-se orientarea și dispunerea tradițională pe lot;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 3,00-5,00 m.

### Alinierea laterală și posterioară:

- majoritatea clădirilor existente au următoarea dispunere și aliniere pe lot: cu calcan pe latura nordică, variind între 25,00 și 65,00 m și curți de acces sudice cu lățimi variind între 4,00 m și 12,00 m;

- dezvoltarea unor construcții noi pe loturi se va face păstrându-se orientarea și dispunerea tradițională pe lot – astfel se încurajează dispunerea clădirilor cu calcan, acest fiind de preferință orientat nord sau vest, pe direcția vântului dominant sau a expunerii solare excesive.

Pe terenuri cu deschideri mai mici de 15,00 m nu se admit clădiri izolate pe lot.

- alinierea pe fundul de lot se va face prin crearea unui calcan sau la distanță de minim 5,00 m de limita de lot;

### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională, aliniindu-se cu calcan pe latura nordică și înșiruindu-se sau respectând între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele sau prin lipire la fațada posterioară;

- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente au ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;

- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă sau clădirile propuse completează funcțiunea celor existente;

- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura sudică a unei parcele acesta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădină pe fundul de lot; în cazul în care pe latura de nord a parcelei este o construcție existentă, clădirea nouă de pe latura sudică va păstra o distanță de min. 4,00 m față de clădirea existentă;

### Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi din strada Vrancei și strada Oborul de Vite pentru loturile existente; în cazul în care va putea fi posibil se vor elimina accesele auto de pe strada Vrancei ;

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

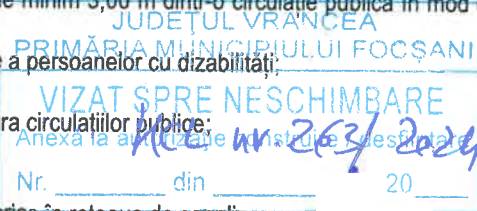
### Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;

- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat ;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- maximum 10,00 m (P+1E/P+2E sau P+1E+M) cu excepția clădirilor de pe loturile târgului de mașini și a Bazarului care pot avea maximum 12,00 m;
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent;

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 70 % pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului;
- maxim admis: 60 % pentru laturile străzii Vrancei;
- maxim admis: 60 % pe loturile din planul al doilea față de strada Vrancei;
- maxim admis: 45 % pe loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei;

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,00 pentru parcelele târgului de mașini și al bazarului;
- maxim admis: 1,50 pentru laturile străzii Vrancei;
- maxim: 1,80 pentru loturile din planul doi față de strada Vrancei;
- maxim :1,20 pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei;

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile;
- spațiile definite ca expropriabile prin prezentul regulament;
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile în urma P.U.Z. de intervenție;

### Aspectul exterior:

- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate;
- către strada Vrancei sunt admise numai spații cu funcțiuni comerciale cu suprafața de vitrină pe zona parter, pe minim 50, max. 80% din suprafața fațadei parterului;

### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;
- se introduc noi trasee care să permită utilizarea mai judicioasă a loturilor din planul doi față de strada Vrancei;

#### b. profil transversal

- profilul transversal al străzii Vrancei va fi schimbat pe porțiunea propusă pentru pietonal;
- noile străzi create vor primi un profil adecvat circulației auto;

#### c. echipare și amenajare

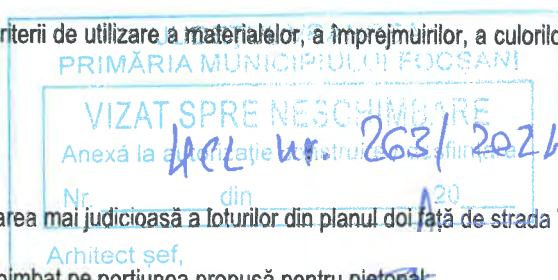
- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

#### d. plantațiile

- se vor menține plantațiile existente;
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;
- pentru parcul Cacainei se va elabora un proiect de amenajare;

### 14. Condiții de avizare

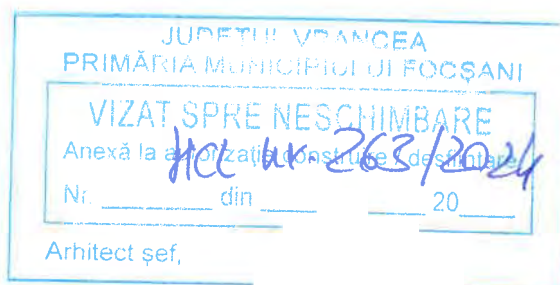
- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;
- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național ca procedură tranzitorie. Primăria va urmări realizarea priorității a caietelor de bune practici și va putea renunța la obținerea avizului Direcției de Cultură în momentul în care caietele de bune practici vor deveni normă locală. Caietele de bune practici vor fi realizate de specialiști M.C.C. și vor fi aprobate de Comisia Zonală a



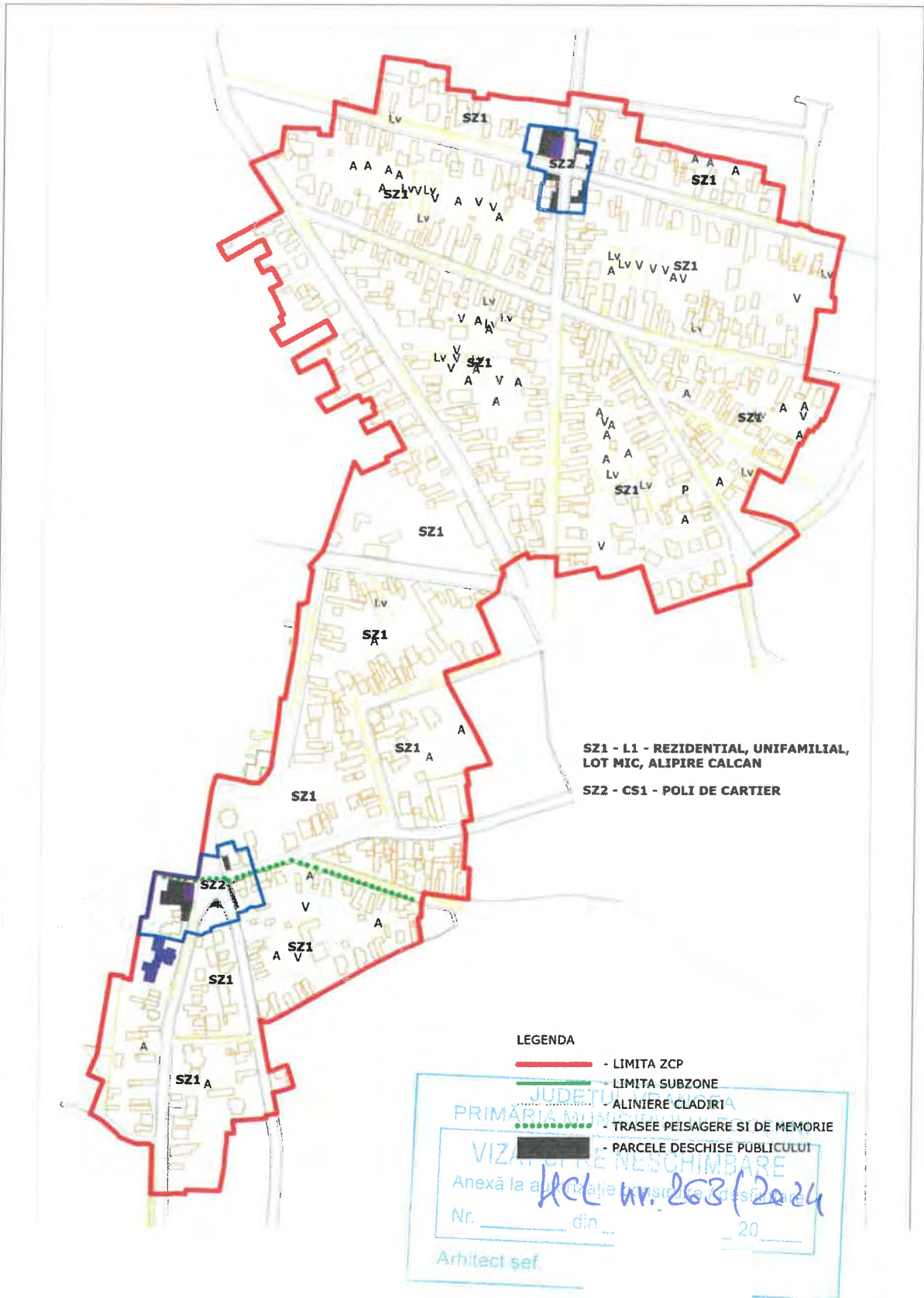
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Monumentelor Istorice. Prin caietele de bune practici se urmărește normarea modului în care se vor face intervenții pe clădiri considerate valoroase și protejate prin prezenta documentație. Caietele vor descrie modalități de consolidare a clădirilor, considerate neinvazive, materiale și culori care pot fi utilizate în reparația fațadelor, indicații asupra modului în care se pot realiza modificări și extinderi, amenajarea curților și realizarea împrejmirilor, plantații, etc.**

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zona Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



## Zona Construita Protejata 2 – Periferie Bariera Odobesti



## 2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică zona este delimitată de limita de fund de lot a parcelelor dinspre strada Odobești, cartierul CFR si cartierul Longinescu .

Pe latura estică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelelor dinspre strada Bujor și cu eliminarea parcelarului destructurat situat în raza străzilor Caragiale și Bujor, care va fi tratat separat. În continuare s-a eliminat insula cu parcul Bălcescu și s-a inclus planul doi din străzile și intersecția Ion Creangă cu Gr. Ionescu.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelelor de pe strada Constantin Stere.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe limita loturilor în relație directă cu intersecția dintre străzile Predeal și Bujor.

Intersecția străzilor Cernei cu Odobești poate fi considerată limita zonei centrale a orașului istoric și se află în afara prezentului Z.C.P.

## 3. Descrierea fondului construit

Clădirile din perimetrul delimitat au funcțiune preponderent rezidențială. Nu sunt clădiri cu valoare arhitecturală mare, însă ordonarea construcțiilor după regimul de înălțime face ca ansamblul să fie unitar.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele clădiri să fie parazitare de extensii și să își piardă treptat unitatea de stil.

S-au propus pentru listare trei clădiri din această zonă – un birt de colț situat la intersecția străzilor C. Stere și Muncitori, o clădire comercială cu structură de lemn de la intersecția Dobrogeanu Gherea cu Gr. Ionescu (clădire care merită o cercetare mai atentă fiind legată prin poziție de fostul iaz de nord și de canalul care lonja parcul Bălcescu) și o vilă de sfârșit de secol XIX separată acum în apartamente dar care păstrează un front frumos dezvoltat către strada Gr Ionescu.

## 4. Descrierea oportunităților

Zona prezintă un caracter rezidențial unitar și destinația sa inițială se păstrează. Parcelele au dimensiuni rezonabile 400 – 1200 m<sup>2</sup> pentru a permite o locuire de calitate. În plus rezerva de teren agricol permite atât dezvoltarea pe adâncime cât și utilizarea spațiului pentru grădini sau spații publice (ex. scuaruri de insulă).

Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric clădirile se pot reconfirma sau înlocui cu păstrarea imaginii unitare de ansamblu.

## 5. Propuneri de intervenție

În cazul în care, în urma studiilor de trafic se confirmă necesitatea realizării unei străpuneri între strada Odobești și zona Centrală intervenția poate utiliza terenurile agricole existente, fără a desființa locuințe și fără a se întrerupe circuitul firesc de stabilizare a locuirii pe respectiva stradă.

## 6. Propuneri de modificare parcelar

Se propune protejarea parcelarului existent și realizarea de P.U.Z.-uri în cazul în care se dorește utilizarea terenurilor agricole pentru a dezvolta alte funcțiuni. Zona poate reprezenta un plămân verde pentru cartierele dense de blocuri din jur.

## 7. Propuneri de aliniamente

În cazul în care problema traficului o impune, se poate renunța la aliniamentul actual și se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a clădirilor, marea majoritate a împrejurimilor fiind improvizate. Astfel, în afară de o nouă fațadă a străzii se pot obține locuri de parcare adecvate care să nu stânjenească traficul auto. De altfel, aceasta aliniere forțată prin crearea de garduri a realizat, pentru o perioadă, o imagine de unitate a străzii dar, în timp, prin degradarea gardurilor și, datorită faptului că terenul redistribuit nu poate fi folosit corespunzător, s-a revenit la imaginea dezolantă de părăsire.

## 8. Propuneri de alinieri

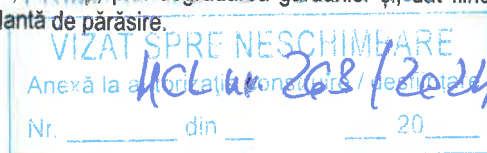
Nu se propun alinieri noi.

## 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este dorit defocalizarea în zonă a unor instituții reprezentative care sa recalifice funcțional cartierul.

## 10. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpuneri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.



Arhitect șef

## 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale respectiv clădiri individuale de locuit. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 25 % din suprafața construită pe fiecare lot. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros.

### Funcțiuni admise cu condiționări în condițiile paragrafului anterior:

a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului, nu se admit construcții cu caracter temporar atașate construcțiilor existente;
- funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiilor admise principale;
- să nu afecteze curțile (curți de față și de acces) și amenajările exterioare;
- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice;

b. orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;

**Se va urmări susținerea celor doi poli comerciali de proximitate prin fiscalitate și eventual, implicarea Primăriei în amenajarea domeniului public în respectivele zone.**

### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție / Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală;
- depozitare en-gros;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejurimea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

## 12. Regim de construcție

### Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată;
- se păstrează accesul pe lot și curțile de acces;
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din aceasta cauză au generat servituți;

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui P.U.Z. pentru Zonă Protejată;

### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m alinierea propusă este de 0,00-3,00 m;
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15,00 m se admit alinieri de 5,00-10,00 m.;
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent;
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

### Alinierea laterală și posterioară:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. Se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt;
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20,00 m și la o distanță de 5,00 m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20,00 m.

### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la autorizația de construire / desființare

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_

Arhitect șef,



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă ;

- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m;

### Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi ;  
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;  
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;  
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;  
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;  
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;  
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotoare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup> ;  
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;  
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;  
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- maximum 7,00 m (P+1E sau P+M)
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m), retras la minim 1,50 m față de planul vertical al fațadei

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40 %;

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,80 ;

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile;

- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z. de intervenție

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;

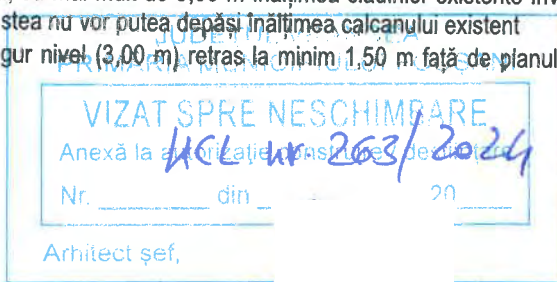
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate;

### Alte servituiți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al autorizațiilor de construire.

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;

### b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară;

### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente;

- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;

### 14. Condiții de avizare

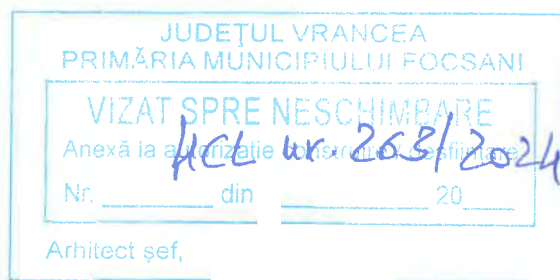
- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;

- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.

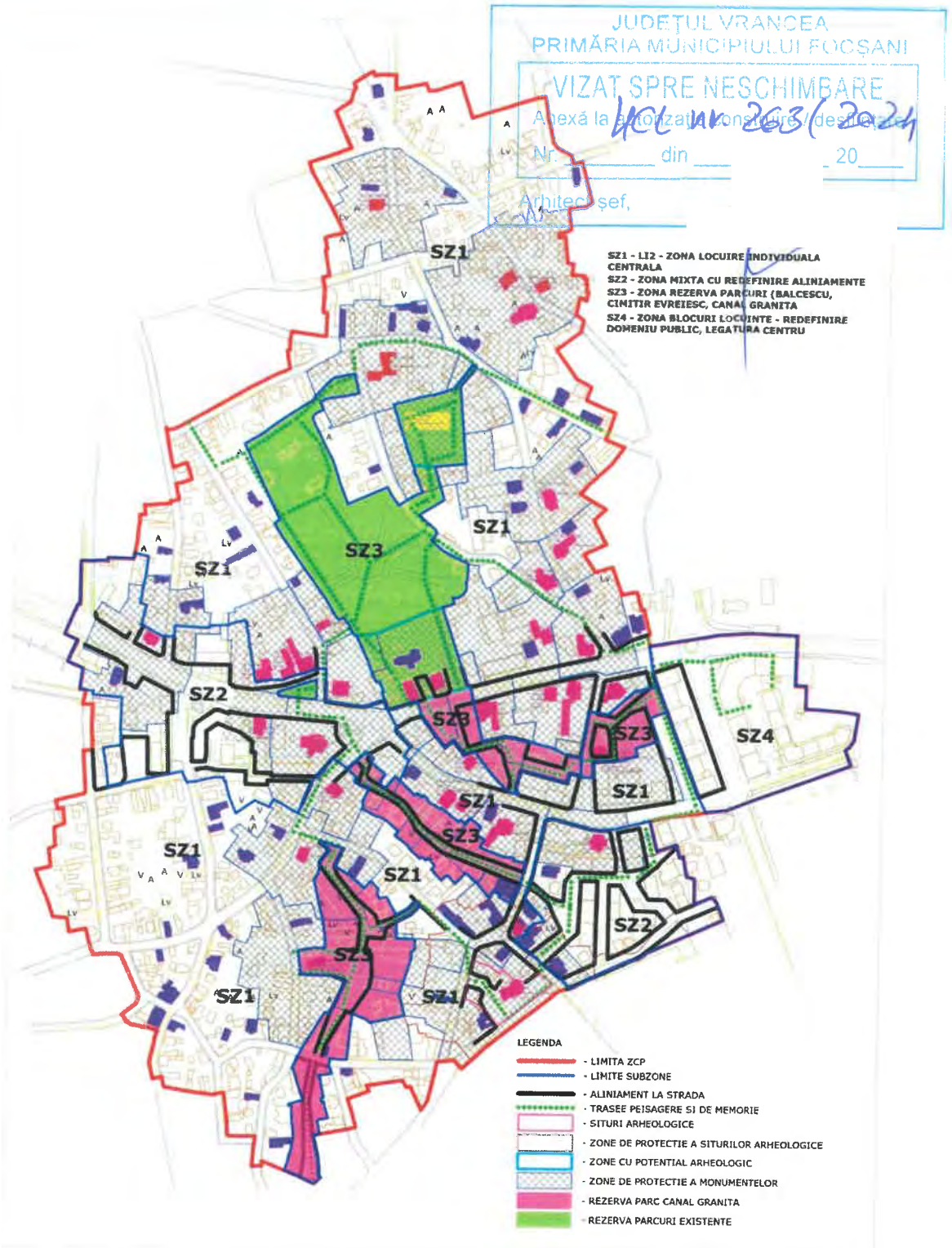
Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național ca procedură tranzitorie. Primăria va urmări realizarea prioritară a caietelor de bune practici și va putea renunța la obținerea avizului Direcției de Cultură în momentul în care caietele de bune practici vor deveni normă locală. Caietele de bune practici vor fi realizate de specialiști M.C.C. și vor fi aprobate de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Prin caietele de bune practici se urmărește normarea modului în care se vor face intervenții pe clădiri considerate valoroase și protejate prin prezenta documentație. Caietele vor descrie modalități de consolidare a clădirilor, considerate neinvazive, materiale și culori care pot fi utilizate în reparația fațadelor, indicații asupra modului în care se pot realiza modificări și extinderi, amenajarea curților și realizarea împrejmuirilor, plantații, etc.

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003.

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



## Zona Construita Protejata 3 – Axul Bulevardul Garii



## 2. Delimitarea zonei

Centrul zonei este parcul Bălcescu cu școlile armenești și biserica armenescă. În funcție de acest nucleu delimitarea se face pe fronturile de case de pe străzile alăturate pe laturile de Nord și Vest. Astfel, delimitarea pe Nord se face pe fundul de lot al parcelelor de pe străzile Cernei și Dogăriei și pe aliniamentul străzii Predeal. Pe latura vestică delimitarea se face pe fundul de lot al frontului de pe strada Gr. Ionescu astfel încât întreaga parte veche a Bd-lui Gării să fie cuprinsă cu toată structura parcelarului din planul secund.

Pe latura sudică se include în zona protejată limita dată de strada Cotești, spatele de lot de pe Contemporanului și Simion Mehedinți; limitarea este dată de structura centrului vechiului oraș muntean cuprins între strada Cotești, Principatele Unite și cartierul Tăbăcăriei.

Pe latura estică delimitarea a luat în calcul relația incertă a cartierului cu Bulevardul Independenței și posibilitatea utilizării spațiilor interstițiale pentru conectarea cu trama stradală majoră.

## 3. Descrierea fondului construit

Pe strada Gării se concentrează fronturi cvasi continue de clădiri nobile, cu arhitectură deosebită, toate clasate sau propuse pentru clasare. Pe strada Ștefan cel Mare de asemenea, se regăsește aceeași tipologie de clădiri, cu valoare arhitecturală mare. Diverse intervenții precum desființarea mării majorității a împrejuririlor au permis parazitarea parcelelor cu clădiri inadecvate precum clădirea Bancpost sau clădirea din curtea Muzeului de Istorie.

Pe strada Nicolae Titulescu se află situate alte clădiri foarte valoroase, de data aceasta în stare de întreținere destul de proastă unele dintre ele.

Pe străzile Timiș și Dobrogeanu Gherea sunt situate clădiri valoroase, majoritatea nelistate.

Sunt de remarcat trei elemente cu caracter de unicat în acest perimetru: prezența unei incinte de clădiri industriale de bună calitate, unul dintre cele două cimitire evreiești – monument istoric, și ansamblul clădirilor școlilor, cimitirului și bisericii armenești.

De asemenea, două dintre clădirile listate sau propuse spre listare - nr. 12 pe strada Gării și o clădire retrasă din frontul stradal L. Bălănuță merită investigații mai atente deoarece păstrează o decorație arhitecturală de secolul XVIII, lucru destul de rar la Focșani.

## 4. Descrierea oportunităților

Zona este deja considerată centrală și este una dintre puținele părți ale centrului vechi care își păstrează prestigiul. O parte dintre clădiri găzduiesc sedii de bănci, partide, locuri de întâlnire importante ale orașului, etc. Instituirea unui regim mai strict de supraveghere a reparațiilor la clădirile existente ar permite recuperarea completă și utilizarea de calitate a imobilelor.

Există de asemenea proprietăți mari care pot permite realizarea de trasee pietonale de traversare a zonei, astfel încât să se poată introduce mai multă animație și mai multe activități legate de parc. Scopul final ar fi constituirea unei trame verzi cu recuperarea memorială a canalului de graniță.

Existența unor zone de domeniu public utilizate prost sau neutilizate permite crearea de spații publice – scuaruri, grădini - suplimentare care să crească prestața și calitatea construită a zonei. Bulevardul Gării a suferit el însuși o serie de modificări față de situația 1908 prin care și-a pierdut cele trei piațete (transformate în sensuri giratorii), inserții de clădiri complet inadecvate contextului, desființarea gardurilor care reprezentau element de continuitate, etc.

## 5. Propuneri de intervenție

Se propune deschiderea parcului Bălcescu ca element de coagulare a cartierelor înconjurătoare; se va folosi legătura cu ansamblul bisericii armenescă pentru a putea fi accesat mai ușor dinspre Bulevardul Gării. Se va urmări și refacerea traseului canalului care lonja parcul și străbătea parcela bisericii.

Se propune deschiderea ca muzeu în aer liber a cimitirului evreiesc; legătura cu parcul Bălcescu poate fi făcută foarte ușor și astfel poate fi creată baza unei rețele de spații peisagere a cărui centru să se situeze în această zonă.

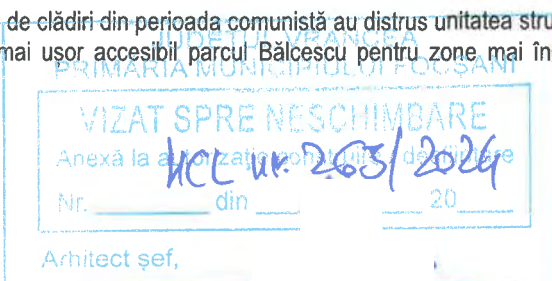
Se propune conectarea cartierului – prin intermediul unui scuar mare – al catedralei, cu zona de est a orașului și cu zona comercială.

Se propune deschiderea traseului canalului de graniță și a canalului bisericii armenescă, acolo unde este posibil, ca țesut verde, pietonal al cartierului.

Se propune, de asemenea, refacerea, acolo unde ele existau, a împrejuririlor și astfel a aliniamentului la strada Republicii și Bulevardului Gării.

Se propune refacerea insulelor unde inserțiile de clădiri din perioada comunistă au distrus unitatea structurilor urbane.

Se definesc trasee pietonale care să facă mai ușor accesibil parcul Bălcescu pentru zone mai îndepărtate ale orașului și participarea acestuia la trama verde.



Arhitect șef,

## 6. Propuneri de modificare parcelar

Se propune deschiderea parcelelor mari și adânci, acestea fiind, în cea mai mare parte, parcelele cu spatele către fostele canale. Se propune refacerea aliniamentelor în insulele destructurate.

## 7. Propuneri de aliniamente

Aliniamentele se pot modifica în zonele unde există probleme de interconectare a străzilor astfel încât să dispară fundăturile.

## 8. Propuneri de alinieri

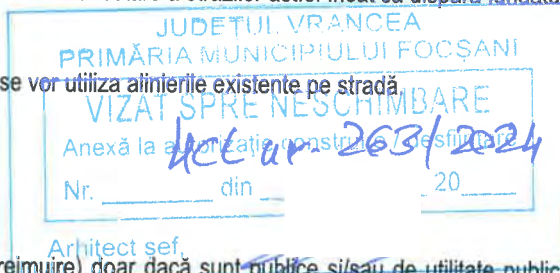
Se păstrează alinierea existentă iar pentru loturile neconstruite se vor utiliza alinierea existentă pe stradă.

## 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

Nu se propun clădiri sau funcțiuni publice suplimentare.

## 10. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public (pot renunța la împrejurire) doar dacă sunt publice și/sau de utilitate publică fiind utilizate cu acest scop.



## 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale sau servicii (alimentație publică, cazare, cosmetică, timp liber), fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente. Adiacent sunt admise funcțiuni de comerț de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 20 % din suprafața construită pe fiecare lot.

Spațiile construite către stradă vor putea primi funcțiunile de servicii de proximitate – comerț de tip mini market, farmacii, birouri de consultanță, etc. fără modificarea acceselor în clădiri pentru aceasta. Accesul se va face în clădiri în funcție de accesul existent – din curte sau din exterior.

### Funcțiuni admise cu condiționări:

a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrație, birouri cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- funcțiunile admise vor constitui excepții și nu vor depăși ca proporție totală 20 % din destinația imobilelor din zonă;
- să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare;
- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice. Nu se admit spații de parcare înșiruite pe aliniamentul străzii și desființarea împrejuririlor pe mai mult de 4,00 m din deschiderea lotului;

b. orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;

### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități care nu creează plus-valoare pentru cartier de tipul service auto, spălătorii auto, garaje, parcuri publice pe lot, etc.;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

## 12. Regim de construcție

### Caracteristicile parcelelor:

- parcelar divers pe toate străzile ce compun zona;
- se menține parcelarul din zona protejată;
- se păstrează accesul pe lot și curțile de acces;
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți; pentru acestea se poate propune comasarea;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- orice alte propuneri de modificare a parcellarului se vor face prin elaborarea unui P.U.Z. pentru Zonă Protejată;

### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m alinierea propusă este de 0,00-3,00 m;
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15,00 m se admit alinieri de 5,00-10,00 m.
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

### Alinierea laterală și posterioară:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. Se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20,00 m și la o distanță de 5,00m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20,00 m.
- pentru parcelele situate pe zonele de protecție sau între două clădiri situate pe lista de propuneri de protecție din prezentul studiu se admite ca excepție realizarea unor clădiri izolate pe parcelă în cazul în care nu există calcane dinspre vecinătăți cu condiția păstrării unei distanțe de minim 4,00 m față de limitele laterale.

### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă ;
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcellarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m;

### Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi ;
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firdelilor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

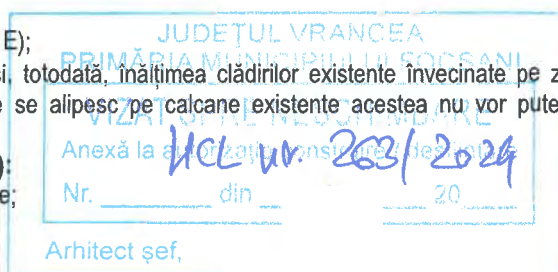
### Înălțimi admise:

- maximum 9,00 m (D+P+M, P+ Me +1E sau P+1E);
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, înălțimea clădirilor existente învecinate pe zona de protecție a cărora se află situate; în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent.

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40 % pentru parcelele neconstruite;
- procentul actual pentru parcelele construite.

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- maxim admis: 1,00 pentru parcelele neconstruite;
- maxim admis: existent – pentru parcelele construite;
- **c. zone non-edificandi**
- curțile de acces în imobile;
- zonele ce urmează a fi definite ca spații publice în urma PUZ de intervenție;

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Pentru aceasta Primăria va iniția realizarea unui caiet de bune practici care să stabilească tipologiile construcțiilor acceptate, proporțiile plin-gol ale fațadelor, alte elemente de concordanță între clădirile valoroase și cele noi, inclusiv palete de culori și materialele acceptate ;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice de soclu sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate;

### Alte servituiți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc.

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;
- se introduc noi trasee de străzi pentru eliminarea fundăturilor;

#### b. profil transversal

- noile străzi create vor primi un profil adecvat circulației auto;

#### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

#### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente;
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;

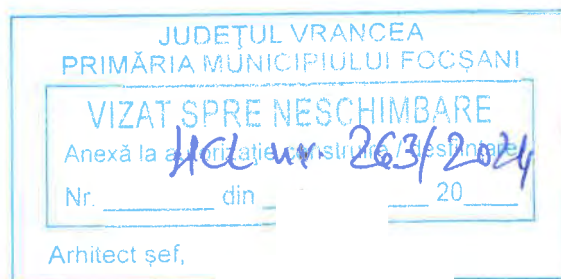
### 14. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;

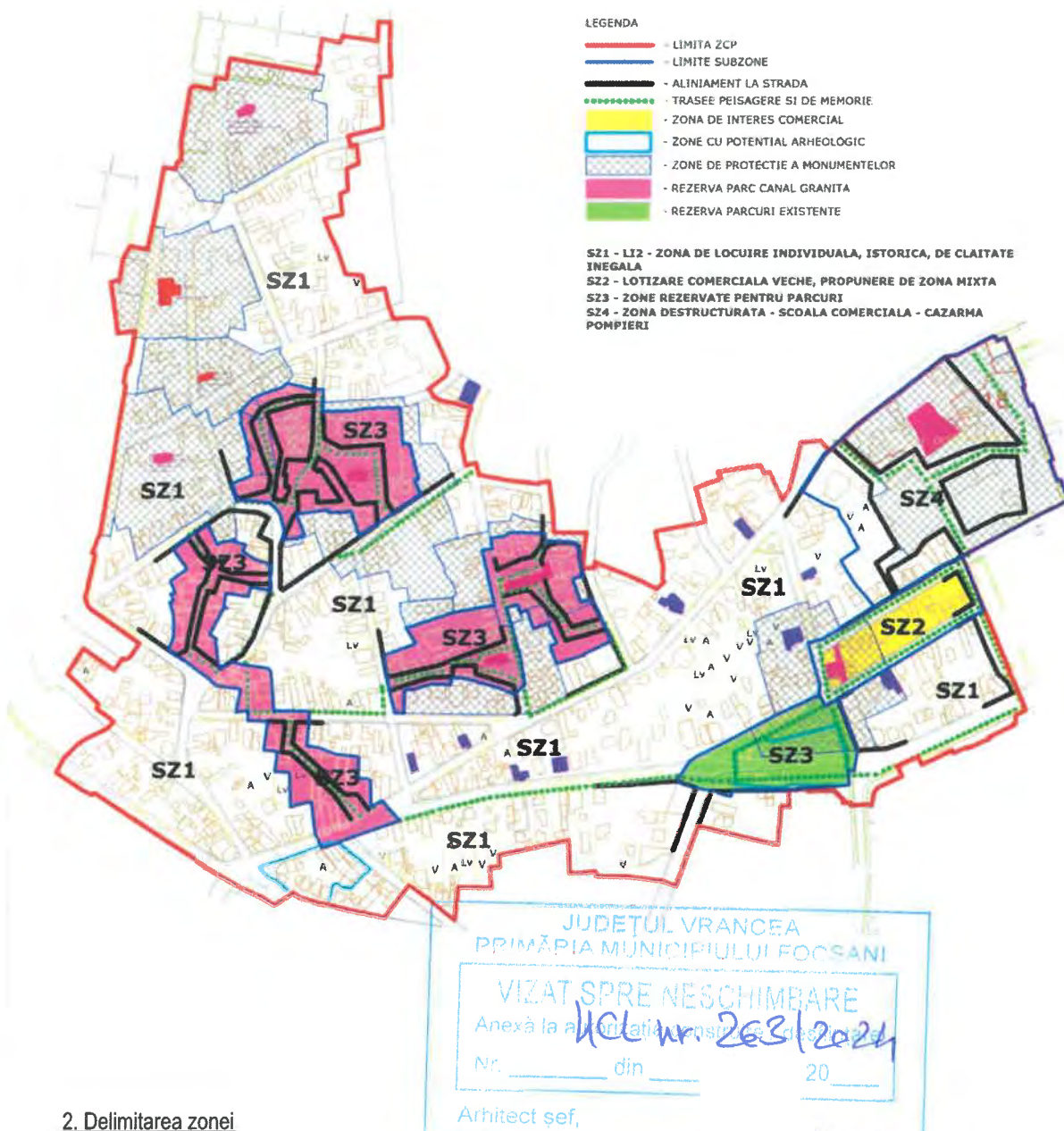
- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003.

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



## Zona Construita Protejata 4 – Bariera Cotești



### 2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică zona este delimitată de strada Războieni, separația cu latura sudică a cartierului Longinescu. Orașul a continuat în zona gării dar intervenția căii ferate și apoi a cartierului de blocuri a desființat mahalalele respective.

Pe latura estică delimitarea s-a făcut, pe de-o parte față de zona mult mai bine construită a bulevardului Gării iar pe de alta parte față de cartierul de blocuri dezvoltat între Piața Unirii și Cazarma pompierilor.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut tot în funcție de fondul construit din zona Bulevardului Gării.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe spatele de lot sau pe aliniamentul străzii Principatele Unite.

### 3. Descrierea fondului construit

Clădirile din perimetrul delimitat au funcțiune preponderent rezidențială. Există un număr mare de clădiri de patrimoniu dintre care foarte multe listate. Clădirile de patrimoniu sunt în primul rând biserici.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se regăesc în fondul construit valoros și case de negustori din perioada 1850, clădiri culte din perioada 1900 – 1930, atelierul meșteșugăresc, cârciumi și dughene de intersecție, etc.

Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca respectivele clădiri să fie parazitare de extensii și să își piardă treptat și unitatea de stil.

### 4. Descrierea oportunităților

Zona este recunoscută deja ca un cartier acceptabil de locuit și ar putea să evolueze și să se stabilizeze în acest fel dacă ar primi dotări urbane de calitate – pavimente, iluminat, plantații.

### 5. Propuneri de intervenție

Se va propune o finalitate pentru strada Argeș. Această intervenție va fi probabil legată de transformarea sa în stradă pietonală și atragerea unor funcțiuni de servicii și comerț în vecinătate. Întregul spațiu cuprins între străzile Dornișoarei, Argeș și Principatele Unite va fi tratat unitar și se va propune transformarea sa în zonă pietonală.

Se va interveni pentru clarificarea statutului fostei piețe transformată în Cazarma de Pompieri. Aceasta va însemna refacerea străpungerilor de la începutul secolului XIX, clarificarea statutului arheologic al pieței, retrasarea aliniamentelor.

Se vor face intervenții în zona bisericilor parohiale și a atelierului de tăbăcărie pentru a le transforma în centre pentru trasee pietonale locale. Acestea se desfășoară tot pe linia canalelor și permit utilizarea unor spații destructurate pentru a face să conlucreze bucăți dispartate de cartiere.

### 6. Propuneri de modificare parcele

Se propune protejarea parcellarului și realizarea de P.U.Z.-uri în cazul în care se dorește utilizarea terenurilor agricole pentru destinații publice. Zona poate reprezenta un plămân verde pentru cartierele dense de blocuri din jur.

Un caz special îl constituie parcela industrială dintre strada Ghiocelilor și Cărăbuș. Situată în apropierea unui canal parcela a fost dezvoltată prin închiderea unei străzi existente la 1908. Spațiul parcelei respective permite deschiderea unei piațete locale cu reconversia parcelei industriale și poate crea un pol de interes și activități la nivelul orașului istoric.

### 7. Propuneri de aliniamente

În cazul în care problema traficului o impune, se poate renunța la aliniamentul actual și se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a clădirilor, marea majoritate a împrejurimilor fiind improvizate. Astfel, în afară de o nouă față de străzii, mult mai urbană, se pot obține locuri de parcare adecvate care să nu stânjenească traficul auto.

### 8. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi;

### 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este de dorit defocalizarea în zonă a unor instituții reprezentative care să recalifice și funcțional cartierul.

Se va avea în vedere recalificarea clădirii școlii comerciale, părăsită de câteva decenii. Aceasta ar putea fi în legătură cu piațeta recreată în jurul cazarmii de pompieri.

O recalificare funcțională asemănătoare poate primi și atelierul de tăbăcărie Tăchiță Nistor care rămâne o clădire reper în cadrul cartierului.

### 10. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpungeri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.

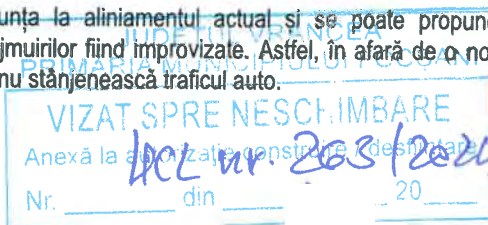
### 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale cu un procent de utilizare de maxim 40% din suprafața construită pe fiecare lot în zona desemnată ca atare între străzile pietoniere Argeș și Dornișoarei. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros

#### Funcțiuni admise cu condiționări:

a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- funcțiunile de servicii, administrativ sunt complementare funcțiilor admise principale;
- să nu afecteze curțile (curți de față și de acces) și amenajările exterioare;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice. Sunt interzise parcările perpendiculare pe axul străzii în lungul aliniamentului, prin desființarea împrejuririlor. Orice întrerupere a împrejuririi nu va depăși 4,00 m din deschiderea lotului, necesari pentru accesul pe lot.

b. orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;

### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție /

Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală;

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și

colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcările pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejurirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot;

### 12. Regim de construcție

#### Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată;
- se păstrează accesele pe lot și curțile de acces;
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți;

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui PUZ pentru zonă protejată;

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m alinierea propusă este de 0,00-3,00 m;
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15,00 m se admit alinieri de 5,00-10,00 m.
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

#### Alinierea laterală și posterioară:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt;
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20,00 m și la o distanță de 5,00 m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20,00 m.

#### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă;
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m;

#### Circulații și accese:

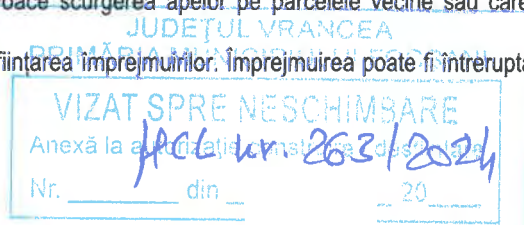
- se mențin accesele principale pe loturi;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

#### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;  
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;  
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;  
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;  
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;  
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;  
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- maximum 7,00 m (P+1E sau P+M);
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
- în cazul clădirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent,
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la minim 1,50 m față de planul vertical al fațadei

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40 % ;

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,80 ;

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile;

- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z. de intervenție;

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate;

### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al autorizațiilor de construire;

## 13. Spații publice

### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;

### b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară;

### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente;

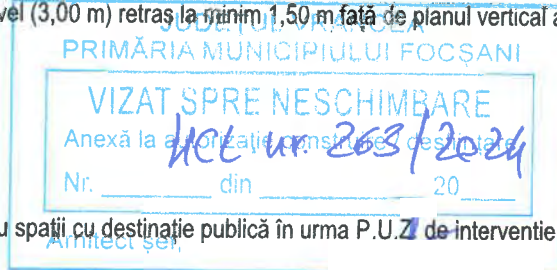
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;

## 14. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;

- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.

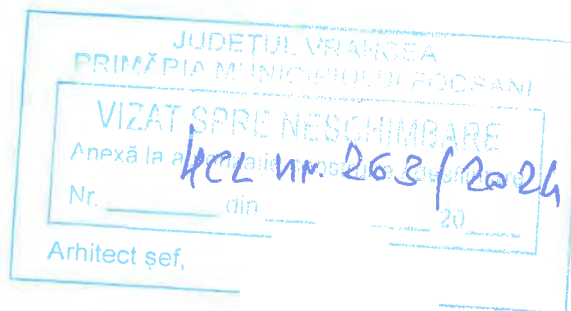
Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau



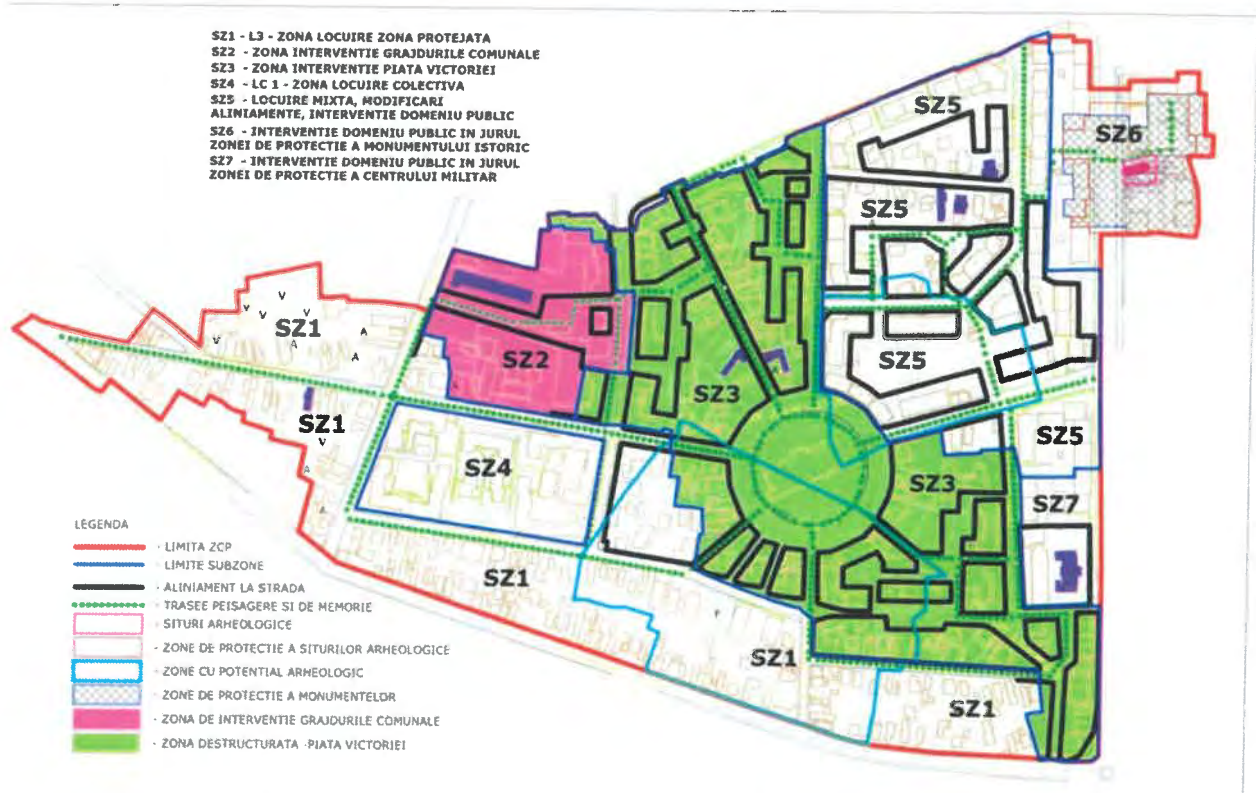
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003;
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



**Zona Construita protejata 5 – Piata Victoriei**



**2. Delimitarea zonei:**

Pe latura vestică delimitarea se face la strada Principatele Unite cu excepțiile referitoare la zonele de interes arheologic legate de cele două biserici de pe axul străzii Cotești.

Pe latura estică zona este limitată de blocurile de la Calea București cu excepția includerii în aria de interes a zonei de protecție a bisericii Sf. Împărați.

Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe alinierea străzii Principatele Unite.

Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe bariera străzii Anghel Saligny cu excepția unor loturi care țin de dezvoltarea acestei artere.

**3. Descrierea fondului construit:**

Cădirile din zonă sunt de condiție modestă și nu constituie, cu câteva excepții, valori evidente. Sunt însă clădiri și zone de interes arheologic foarte importante care pot fi valorificate. Aici menționăm unele dintre clădirile de locuit și de birouri din perioada comunistă, grajdurile comunale, cele două zone de interes arheologic care fac referință la o curte domnească dispărută, Centrul Militar (construit pe locul fostei pușcării), biserica Sfinții Împărați.

**4. Descrierea oportunităților:**

Oportunitățile se referă la capacitatea structurii stradale de a fi repusă în valoare, de a primi obiecte de valoare și a fi mobilată corect.

**5. Propuneri de intervenție:**

Intervenția principală constă în refacerea tramei stradale în sensul dat de proiectul inițial;

- se propune găsirea unei formule pentru redeschiderea străzii Timotei Cipariu către strada Principatele Unite chiar și cu un singur sens

- se propune găsirea unei forme pentru strada Căpitan Stoenescu și a tuturor aleilor din vecinătate;

- se desface lotul întreprinderii locale de salubritate și se creează o axă care să pună în valoare grajdurile restaurate.

**6. Propuneri de modificare parcelar:**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la autorizație de construire  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se vor permite activități de consolidare/unificare a parcelarului după ce – prin cercetare de teren și de arhivă se vor fi lămurit incertitudinile legate de ruinele bisericii, a curții fortificate și a altor structuri menționate înainte de 1855. Se va urmări crearea unui parcellar apt pentru a suporta construcții pe măsura structurii de străzi – clădiri care să mobilizeze străzile trasate de proiectul Știrbei.

### 7. Propuneri de aliniamente:

Se propune continuarea aliniamentelor date de clădirile de mari dimensiuni din perioada comunistă. Aliniamentele vor urmări străzile existente sau vor recrea insule acolo unde acestea trebuie separate.

### 8. Propuneri de alinieri:

Se propune refacerea aliniierilor la Piața Victoriei și marile străzi care compun planul Știrbei.

### 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative:

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale se poate folosi Piața Victoriei ca zonă de construcție cu condiția ca aceasta să aibă destinație publică și să permită în viitor revenirea la piață publică. Cele două loturi foarte mari din vecinătate – Electrica și CUP Salubritate pot primi, de asemenea, funcțiuni publice suplimentare.

### 10. Propuneri utilizare parcele

Se propune crearea către stradă a unor fronturi continue și utilizarea spatelui de parcele ca grădini private și accese secundare.

### 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale de tipul locuire colectivă și mix de funcțiuni cu caracter central (birouri, comerț, servicii). Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros, logistică sau industriale.

Spațiile construite cu acces pietonal direct la stradă vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și activități terțiare.

#### Funcțiuni admise cu condiționări:

- a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, terțiare cu următoarele condiții:
- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
  - funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului pentru clădirile desemnate ca fiind protejate;
  - funcțiunile de servicii, birouri sunt complementare funcțiunilor admise principale pentru clădirile desemnate ca fiind protejate
  - să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare;
  - amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice;
- b. orice eventualele modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;

#### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție / Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitări de materiale re folosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

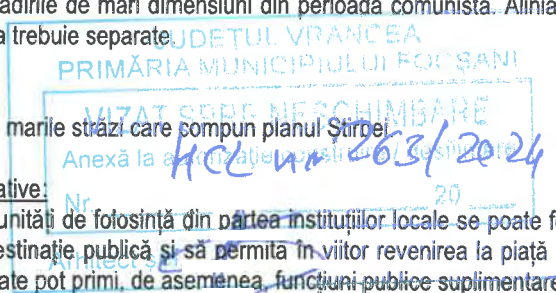
Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot.

### 12. Regim de construcție

#### Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcellarul din zona protejată sau se comasează, cu păstrarea formei parcelelor rezultate (fără corecții)
- se păstrează accesese pe lot și curțile de acces
- orice alte propuneri de modificare a parcellarului se vor face prin elaborarea unui P.U.Z. pentru zonă protejată

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- clădirile vor fi aliniate la aliniament sau, acolo unde aliniamentul este avansat față de clădirile alăturate, la linia de aliniere a clădirilor învecinate; prin P.U.Z. coordonatorul se va stabili alinierea pe fiecare stradă în parte

### Alinierea laterală și posterioară:

- Alinierea laterală și posterioară se va face urmărind crearea unor spații libere cât mai puțin fragmentată- calcan pe calcan și gard liber pe gard liber.

### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- Clădirile principale vor fi aliniate la stradă;
- Clădirile secundare sau din planul doi vor fi perpendiculare sau paralele pe cele din primul plan;
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se cu cele existente;

### Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care există sau se propun parcări comune pentru mai multe parcele acestea vor respecta regulamentul general de urbanism al municipiului;

### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- maximum 14,00 m (D+P+3E sau D+P+2E+M);
- local, acolo unde cornișele sunt apropiate ca înălțime se vor stabili zone de racord între cornișele învecinate;
- clădirile care urmează a se învecina cu cele existente, desemnate ca fiind protejate, nu pot depăși înălțimea maximă a acestora cu mai mult de 4,00 m;
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 m față de planul vertical al fațadei;

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 60 % ;

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,40;

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile;

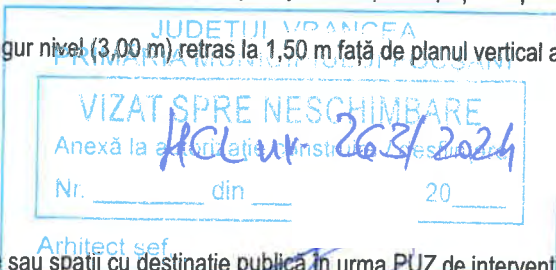
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z de intervenție;

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectura propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- prin restaurarea clădirilor existente desemnate ca fiind protejate (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscrindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice de soclu sau suprafețe metalice strălucitoare, etc.), utilizarea culorilor stridente sau saturate;

### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a



esențelor vegetale etc.

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;

#### b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară;

#### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

#### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente;

- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;

### 14. Condiții de avizare

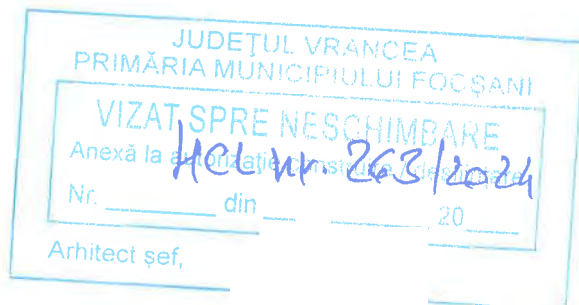
- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;

- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.

**Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;**

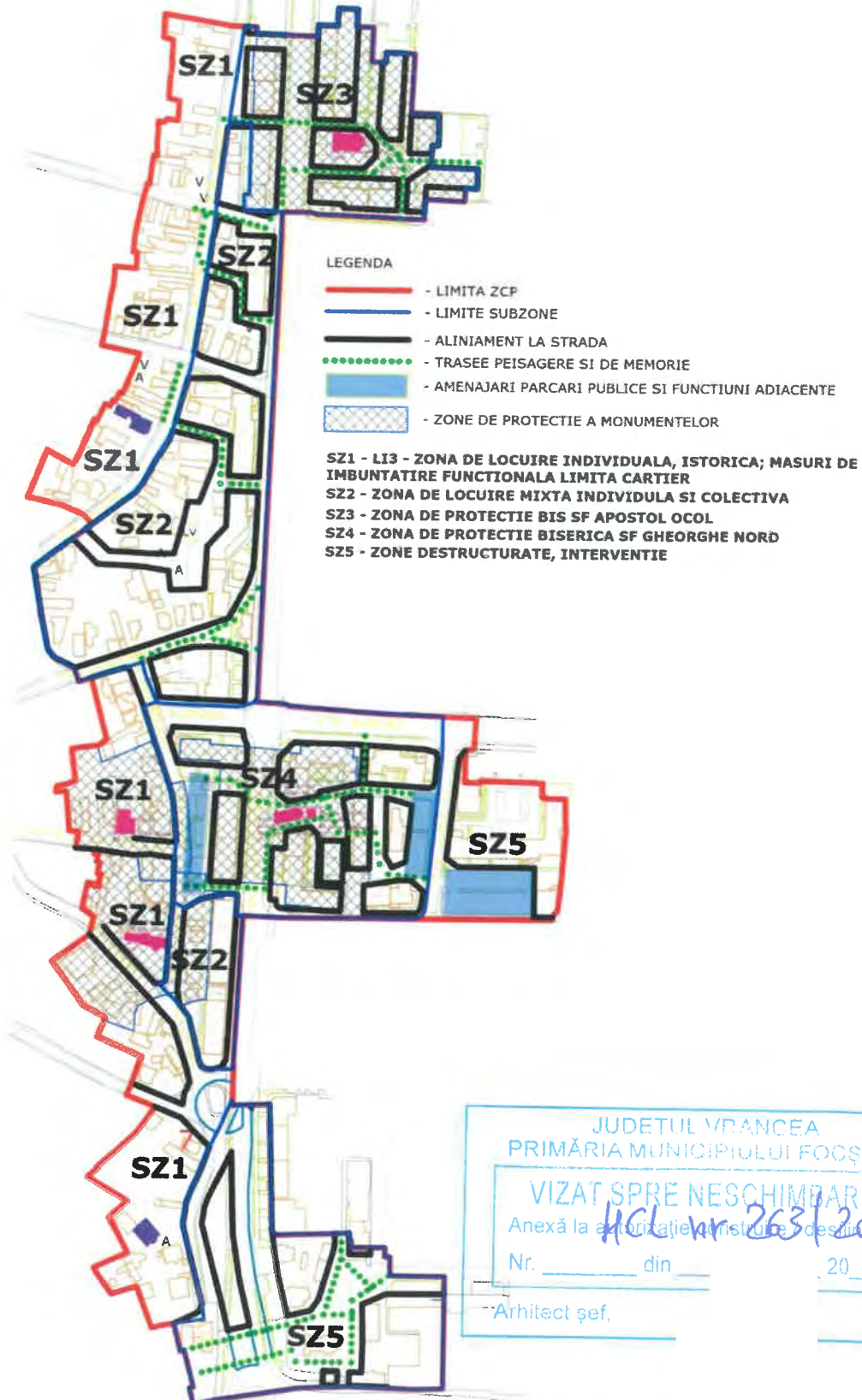
- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003;

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.





**Zona Construita Protejata 6 – Bdul Independenței**



JUDETUL VRANCEA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Anexă la autorizația nr. 2631/2024  
 Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 Arhitect șef,

## 2. Delimitarea zonei

Zona este delimitată la est de fronturile de blocuri dinspre bulevardul Independenței cu excepția a trei puncte unde a fost unificată cu zonele de protecție a bisericilor Sf. Apostoli, Sf. Gheorghe – Nord și aria de interes a Catedralei. Alipirea celor două zone de protecție la ZCP 5 permite legarea acestor prime două biserici de țesutul urban în care se încadrau inițial și accesul acestui țesut la frontul bulevardului principal. De asemenea, pentru Catedrală, se propune crearea spațiului urban necesar pentru a o transforma într-un monument al orașului (considerăm că în lipsa unui platou și a unei promenade / piețe în care să poată exista clădirea Catedralei rămâne o construcție pe un lot la marginea unui sens giratoriu).

## 3. Descrierea fondului construit

Cu câteva excepții notabile – casa Sclavone și casa de pe strada Greva de la Grivița nu există case monument istoric în zonă. Dintre cele două propuse pentru protecție însă, cea de pe strada Leopoldina Bălănuță este cu totul remarcabilă, fiind vorba despre o casa amplă – probabil de început de secol XIX.

## 4. Descrierea oportunităților

Zona permite, prin intervențiile neterminate din perioada comunistă, cu un minim de efort separații nete – acolo unde este cazul – între insulele parcelate și frontul de blocuri.

Apariția unor noi străzi și, prin urmare, a unor noi fronturi va produce o modificare de vizibilitate a zonei.

Fiind vorba despre o zonă prin care se gestionează circulația Est-Vest a orașului, gestiunea optimă a spațiului, în mod special a interstițiilor dintre țesutul istoric și cel comunist va crea utilizări multiple și valoare urbană implicită.

## 5. Propuneri de intervenție

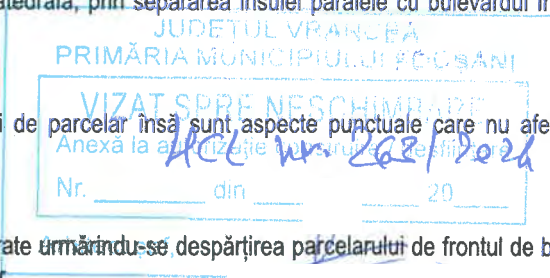
Intervențiile conduc, în primul rând la separarea insulelor de locuire colectivă de restul țesutului. Noile aliniamente propuse au fost create în detrimentul parcelarului dat fiind că blocurile de locuințe colective nu permit flexibilitate. Spațiile publice nou create permit organizarea unor parcări publice, a circulațiilor pietonale, a unor circulații auto mai bine organizate.

În al doilea rând se propune rezolvarea unor fundături precum rămășița din strada Leopoldina Bălănuță unde nu s-a terminat frontul de blocuri (considerăm acest caz exemplar căci constituie o oportunitate pentru piața Catedralei și pentru legătura care se poate recrea între Bulevardul Gării – strada Republicii și piața Moldovei). Asemănător se propune redesenarea intersecției bulevardului cu strada Cernei și rezolvarea fundăturii în care se încheie strada Dogăriei.

Se propune realizarea unei esplanade pentru Catedrală, prin separarea insulei paralele cu bulevardul Independenței de cea paralelă cu Bulevardul Republicii.

## 6. Propuneri de modificare parcelar

Refacerea insulelor presupune câteva modificări de parcelar însă sunt aspecte punctuale care nu afectează integralitatea insulelor.



## 7. Propuneri de aliniamente

Se vor reface aliniamentele pe insulele destructurate urmându-se despărțirea parcelarului de frontul de blocuri și, acolo unde nu este posibil, alinierea parcelarului cu fațadele blocurilor.

## 8. Propuneri de alinieri

Pentru loturile cu deschidere sub 15,00 m se propune alinierea la 0,00 m de limită terenului.

Pentru terenurile cu deschiderea de peste 15,00 m se admite alinierea între 3,00-10,00 m de aliniament.

## 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

Nu este cazul, nu există spații care să permită amplasarea unor obiective sociale. Spațiile libere trebuie folosite pentru amplasarea unor parcări publice necesare pieței Moldovei.

## 10. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public doar dacă sunt publice și de utilitate publică, fiind utilizate cu acest scop.

## 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente. Adiacent sunt admise funcțiuni de servicii de proximitate, cu un procent de utilizare de maxim 40 % din suprafața construită pe fiecare lot.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Spațiile construite către stradă vor putea primi funcțiunile de servicii de proximitate – comerț de tip mini market, farmacii, birouri de consultanță, cabinete, saloane cosmetice, etc. fără modificarea acceselor în clădiri pentru aceasta. Accesul se va face în clădiri în funcție de accesul existent – din curte sau din exterior.

**Funcțiuni admise cu condiționări:**

a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;;
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului, nu se admit construcții cu caracter temporar atașate construcțiilor existente;
- funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiilor admise principale;
- să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare;
- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice;

b. orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;

**Utilizări interzise:**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție /

Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală;

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcurile pe aliniament prin desființarea împrejmuirilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot.

**12. Regim de construcție**

**Caracteristicile parcelor:**

- parcelar cu front restrâns la strada și dezvoltare în adâncime pe strada Bujor;
- parcelar divers în zona străzii Leopoldina Bălănuță;
- se menține parcelarul din zona protejată;
- se păstrează accesele pe lot și curțile de acces;
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți; pentru acestea se poate propune comasarea;
- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui P.U.Z. pentru Zonă Protejată .

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- pe strada Bujor alinierea clădirilor se va face la aceeași distanță cu cel puțin una dintre clădirile învecinate;
- schimbarea alinierii principale este posibilă numai local și pe mai puțin de jumătate din deschiderea fațadei;
- pe celelalte străzi se propune aliniere la stradă cu curți de acces laterale, majoritatea sunt orientate spre sud cu calcane; întoarse spre nord, accesul în imobil se face în majoritatea cazurilor din curte pentru clădirile de locuit și din stradă pentru clădirile comerciale;

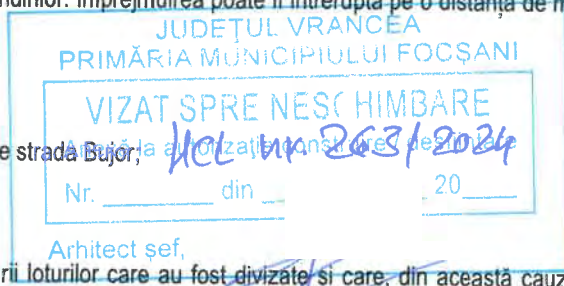
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi recordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 3,00-5,00 m;

**Alinierea laterală și posterioară:**

- pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan; se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de înșorire excesivă sau de vânt;
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20,00 m și la o distanță de 5,00 m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20,00 m.

**Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă



oarbă ;

- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m;

#### Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi ;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

#### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile;

a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

#### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului

peste minimum necesar pentru accese;

#### Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

#### Înălțimi admise:

- maximum 9,00 m (P+2E sau P+1E+M) pentru clădirile de pe strada Bujor, Mureșului;
- maximum 7,00 m pentru clădirile de pe celelalte străzi (P+M sau P+1E);
- înălțimea la cornișă a clădirilor învecinate pe strada Leopoldina Bălănuță;
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
- în cazul clădirilor care se alinesc pe calcanle existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent;
- nu se permit nivele retrase, suplimentare peste înălțimea admisă.

#### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40 % pentru parcelele neconstruite;
- maxim admis: 60 % pentru parcelele pe care se dispun servicii și comerț complementar;
- maxim admis procentul actual de ocupare a terenului pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea ;

#### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,80 pentru parcelele neconstruite;
- maxim admis: 1,20 pentru parcelele pe care se dispun suplimentar servicii și comerț;
- CUT actual sau maxim 1,00 pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea;

#### c. zone non-edificandi

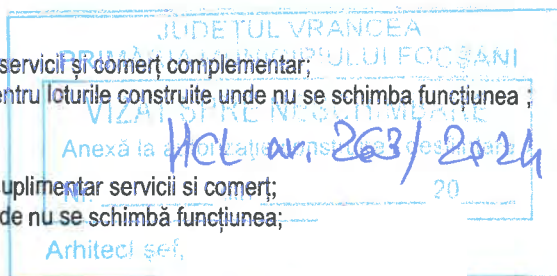
- curțile de acces în imobile;
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z. de intervenție;

#### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate.

#### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al autorizațiilor de



construire.

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;
- se creează trasee noi și se continuă cele înfundate;

#### b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară;

#### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

#### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente;
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;

### 14. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;

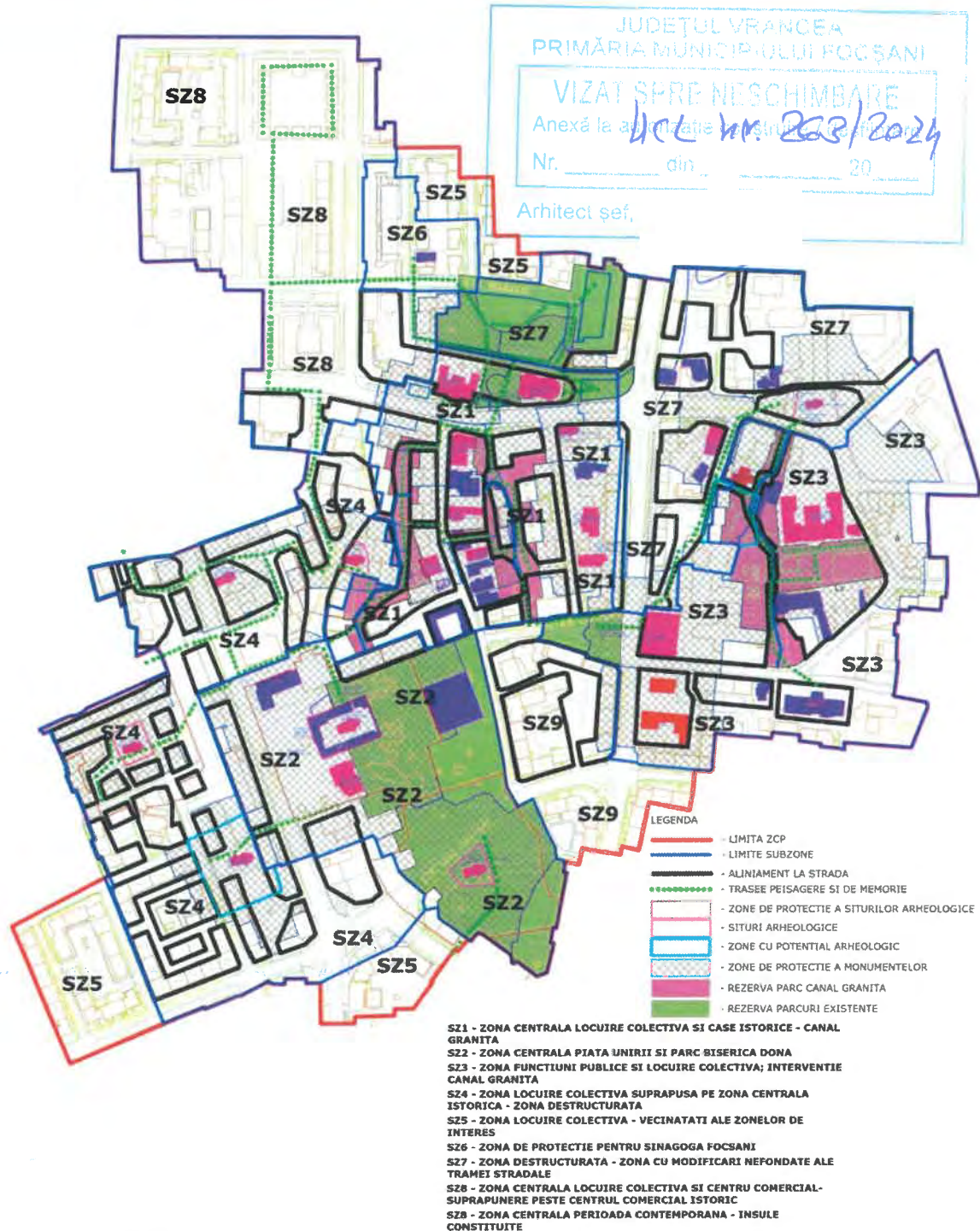
- **autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;**

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003;

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



Zona Construita Protejata 7 – Zona Centrala



2. Delimitarea zonei

Zona este delimitata la vest de:

- Bulevardul Independenței
- Insulele care definesc intersecția dintre Bulevardul Independenței și Republicii
- Cartierele istorice din orașul sudic

Delimitarea la est se face pe spatele de lot al parcelelor alinate la strada Cezar Bolliac

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Delimitarea la Nord se face pe aliniamentul străzii Maior Șonțu, pe insulele învecinate la nord cu strada Mărăști și pe aliniamentul străzii Greva de la Grivița

Delimitarea sudică se face pe aliniamentul străzii Unirea Principatelor- Gh. Pastia, incluzând și parcul din jurul bisericii Donie.

### 3. Descrierea fondului construit

Clădirile de patrimoniu din zona centrală sunt de cea mai mare valoare. Amenajările și monumentele centrale, de asemenea, au rezonanță la scară națională.

Fondul construit nou este mediocru și necesită lucrări de întreținere importante motivate în primul rând de poziția centrală a clădirilor. Calitatea mediocră a finisajelor acestor clădiri descalifică întreaga zonă.

Clădirile neincluse în această enumerare sunt foarte puține și par singurele elemente de fond construit modificabile radical. Terenurile disponibile pentru construcții noi, la rândul lor, sunt extrem de puține.

### 4. Descrierea oportunităților

Oportunitatea principală se refera la centralitatea Pieței Unirii și succesul proiectului său. Aceasta permite extinderea proiectului inițial prin cuprinderea celorlalte zone ale centrului orașului.

### 5. Propuneri de intervenție

Extinderea sau crearea de trasee pietonale care să relege Piața Unirii de cartierele adiacente este cea mai importantă intervenție de realizat. Astfel vor putea fi legate la Zona Centrală clădirile monument, dispartate, rămase în mijlocul unor cvartale de blocuri.

Prin extensie, îmbunătățirea legăturii dintre Bulevardul Republicii și Cantemir prin înmulțirea traseelor pietonale și carosabile asemănătoare străzilor Kogălniceanu și Bărnăuțiu va genera o extensie a centralității. Aici trebuie remarcat că structura inițială a acestor zone este dată de meandrele canalului de graniță și de mahalalele pe care acestea le-au generat. Prin urmare recurgerea la arheologie urbană este un avantaj pe care spațiul respectiv îl are.

Asanarea zonelor de curți de serviciu ale blocurilor și găsirea unui traseu de penetrare a străzii Cotești – Renașterea către Bulevardul Unirii sunt intervenții de realizat.

### 6. Propuneri de modificare parcelar

Trebuie creat un parcelar al imobilelor de locuit dintre Consiliul Județean și strada Republicii. Trebuie separate insulele de imobile de locuit de cele de clădiri individuale pe toată aria cuprinsă între B-dul Republicii, Cezar Bolliac și Cantemir.

Trebuie create breșe în paravanul de blocuri care mărginește Piața Unirii către vest.

În diverse cazuri se va reveni la trama urbană anterioară sau se vor face separații între diverse zone istorice prin inserția unor circulații publice noi (se va reface intersecția Teatrului cu legătura cu strada N. Iorga. Se va continua penetrarea străzii Republicii până la strada Moldova cu realizarea unei insule independente pentru biserica și incinta Stamatinești, etc.

### 7. Propuneri de aliniamente

Se propun aliniamente clare pentru curțile de serviciu ale blocurilor, separarea netă a insulelor și eliminarea tuturor fundăturilor.

Aliniamente de trasee carosabile și pietonale vor urmări formele vechilor canale acestea coincizând cu spatele de lot în mare parte din cazuri.

### 8. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

### 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

Nu există spații pentru clădiri noi decât pe parcelele spitalului sau a câtorva unități de învățământ și acestea se vor păstra pentru dezvoltarea respectivelor activități.

### 10. Propuneri utilizare parcele

Parcelele clădirilor monumentelor istorice vor putea fi de utilitate publică și deschise publicului după un program stabilit.

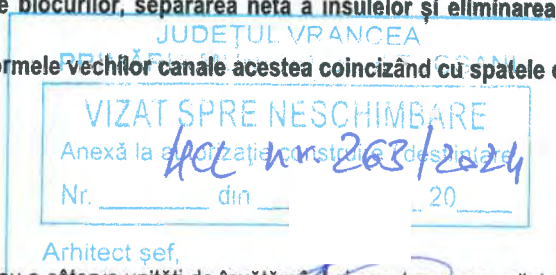
### 11. Funcțiuni admise

Se mențin funcțiunile existente

#### Funcțiuni admise cu condiționări:

a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului

- funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiilor admise principale
- să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare
- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice

b. orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție / Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală

- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcarile pe aliniament prin desființarea împrejuririlor. Împrejurirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

## 12. Regim de construcție

### Caracteristicile parcelelor:

- se menține parcelarul din zona protejată
- se păstrează accesul pe lot și curțile de acces
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din aceasta cauza au generat servituți;

- orice alte propuneri de modificare a parcelarului se vor face prin elaborarea unui P.U.Z. pentru zonă protejată

### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m alinierea propusă este de 0,00-3,00 m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15,00 m se admit alinieri de 5,00-10,00 m
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal

### Alinierea laterală și posterioară:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. Se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20,00 m și la o distanță de 5,00 m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20,00 m.

### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

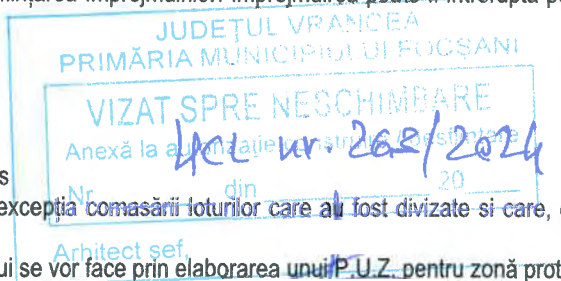
- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m

### Circulații și accese:

- se mențin accesul principale pe loturi
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice





## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pentru situațiile existente, în care nu există posibilitatea parcării autovehiculelor în interiorul lotului, Primăria va amenaja parcări pe domeniul public cu utilizare alternativă (noapte/zi), pentru riverani și public.

### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

- se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

### Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- nu există limitare de înălțime pentru ZCP Zona Centrală. Orice intervenție în Zona Centrală care depășește înălțimea celei mai puțin înalte dintre vecinătăți va trebui să demonstreze prin studii de inserție/ P.U.Z., consultare publică, valoarea publică pe care o constituie și, de asemenea, că nu constituie sursă de disconfort pentru vecinătăți
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 4,00 m înălțimea clădirilor protejate (monumente istorice sau propuse pentru protecție) învecinate;
- în cazul clădirilor care se alipesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 m față de planul vertical al fațadei

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- **maxim admis: 60 % pentru parcelele neconstruite**

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- **maxim admis: 4.00** pentru parcelele neconstruite. Se va face demonstrația că activitățile astfel constituite nu vor constitui motiv de modificare/blocare a circulațiilor pietonală și auto în zona centrală
- CUT actual pentru loturile construite unde nu se schimbă funcțiunea

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces inobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma PUZ de intervenție

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
  - arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
  - se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al autorizațiilor de construire

### 13. Spații publice

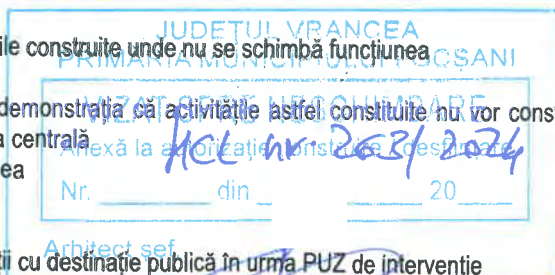
#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

#### b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

#### c. echipare și amenajare



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- nu exista condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor

### 14. Condiții de avizare

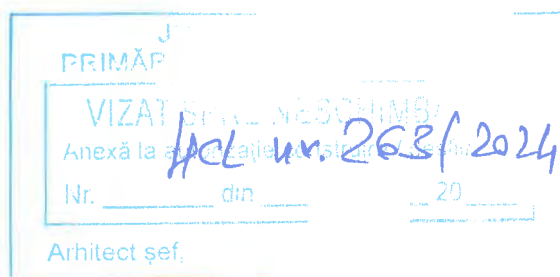
- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete

- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată.

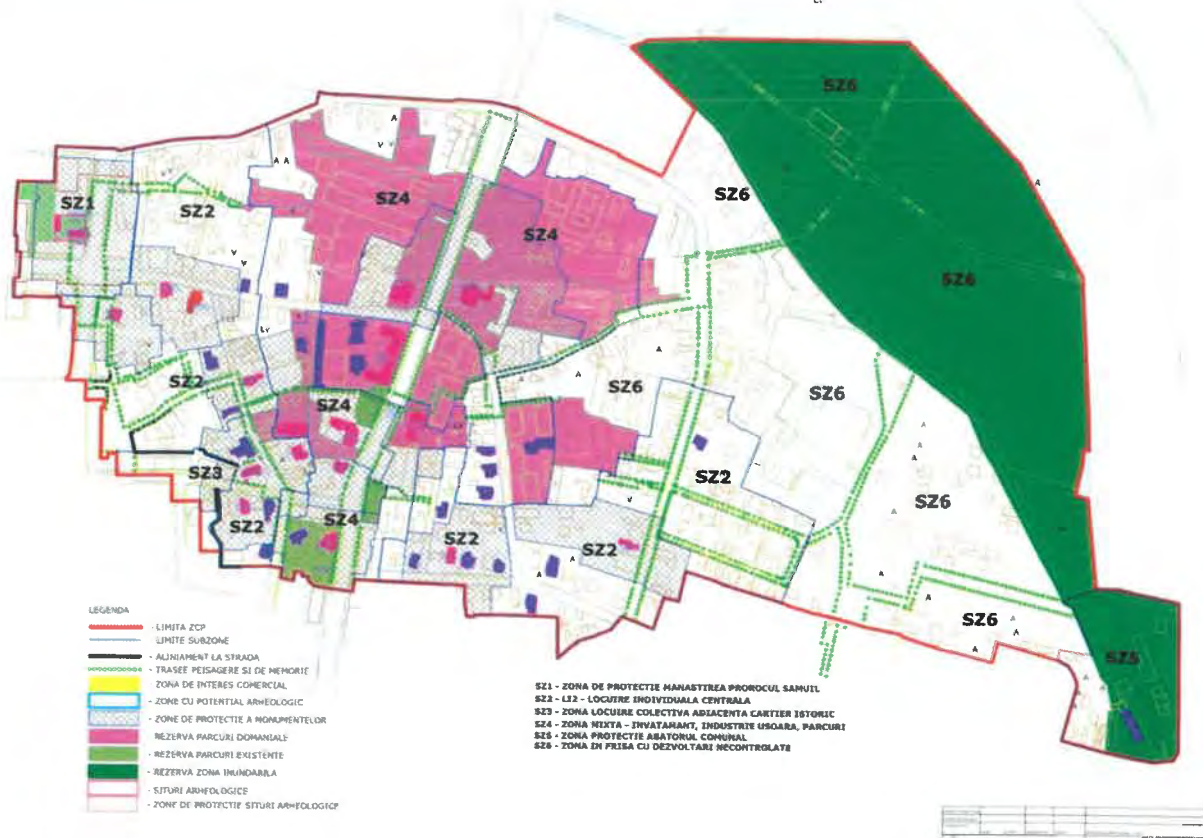
**Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național**

- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003.

- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



**Zona Construita Protejata 8 – Marile Domenii**



**2. Delimitarea zonei**

Pe latura Nordică delimitarea se face pe aliniamentul străzilor Caraiman, Eminescu și Comisia Centrală, aceasta din urmă fiind limita fizică a orașului istoric dens construit înainte de 1850.

Pe latura estică limita Z.C.P. este zona inundabilă a Cacainei de est, exceptând zonele amenajabile către ocolitoarea Focșanilor.

Pe latura sudică delimitarea se face la spatele de lot de pe strada Măgura, pe aliniamentul străzii Maior Șonțu și incluzând loturile atașate străzii Duiiu Zamfirescu.

Pe latura vestică delimitarea se face pe aliniamentul Străzii Mare a Unirii dar cu includerea zonei de protecție a mănăstirii Profetul Samuil.

**3. Descrierea fondului construit**

Clădirile situate pe strada Cuza Vodă sunt diverse. Există clădiri monument istoric de mare valoare, adevărate palate, există clădiri de învățământ cu prestigiu inclusiv arhitectural aflate pe lista monumentelor istorice, există clădiri de locuințe colective de calitate mediocră și la limita Z.C.P. exista clădirea industrială a INCOM.

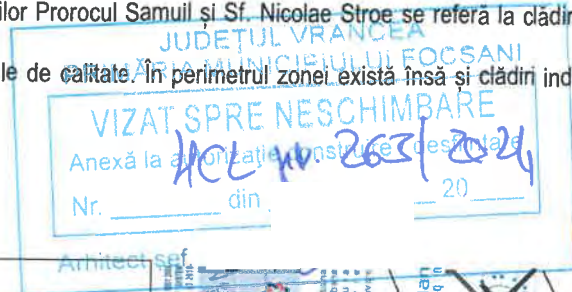
Pe strada Comisia Centrală se afla câteva conace remarcabile dar care, datorită proprietății multiple au devenit greu recunosibile.

Pe strada Ana Ipătescu, de asemenea, există câteva conace – din păcate în cea mai mare parte părăsite – inclusiv casa directorului din liceul Cuza Vodă, fosta vilă a domeniului conform planului 1828.

Totalitatea clădirilor monument istoric, cu excepția bisericilor Prorocul Samuil și Sf. Nicolae Stroe se referă la clădiri nobile de locuit sau la clădiri de învățământ.

Clădirile industriale, precum INCOM, sunt clădiri industriale de calitate în perimetrul zonei există însă și clădiri industriale de oportunitate precum cele de pe malul Cacainei.

**4. Descrierea oportunităților**



Din punct de vedere al intervenției de salvagardare și refacere a țesutului istoric prezența unor mari spații interstițiale și lipsa unor intervenții definitive pentru refacerea parcellarului constituie o șansă.

În aceeași măsură, scăderea importanței polului industrial din zonă permite regenerarea importanței zonei ca pol de învățământ. Zona inundabilă a Cacainei transformă și zona de depozite și ateliere dinspre Cacaina într-o potențială zonă de dezvoltare interesantă.

## 5. Propuneri de intervenție

Se propune crearea unor parcele de utilizare complexă – hub-uri, industrie, învățământ, parc - în marile parcele industriale și învățământ.

Se propune crearea unei trame verzi care să lege parcul Cacainei de centrul orașului și diversele scuaruri între ele (o astfel de oportunitate este și transformarea fundăturii Sihleanu într-un traseu verde care să amintească de fostul canal de mori.

## 6. Propuneri de modificare parcelar

Modificarea parcelelor unităților de învățământ și industriale este necesară pentru funcționarea cât mai bună a activităților outdoor, pentru restaurarea plantațiilor importante, pentru utilizarea cât mai bună a clădirilor monument istoric abandonate.

Se propune intervenția prin deschiderea și fragmentarea spațiilor industriale și de depozite/ateliere.

## 7. Propuneri de aliniamente

Se păstrează aliniamentul pe strada Mr. Sava. Se reface aliniamentul pe strada Duiliu Zamfirescu pentru continuitatea profilului străzii. Se va reface aliniamentului pe strada Cuza Vodă în planul împrejuririlor existente valoroase.

## 8. Propuneri de alinieri

Se va realiza o aliniere nouă pentru frontul nordic al străzii Duiliu Zamfirescu. Se va studia printr-un PUZ posibilitatea unei alinieri care să determine crearea unei piațete la intersecția dintre străzile Cuza Vodă și Duiliu Zamfirescu.

## 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În măsura în care este posibil se vor amplasa clădiri reprezentative pe strada Cuza Vodă, care să completeze funcțiunile de învățământ existente. Clădirile vor fi unicate și se vor subordona ca stil arhitectural clădirilor existente, monument istoric. Spațiile parcurilor pot primi clădiri unicate, pavilionare/izolate, atât ca funcțiuni cât și ca formă și expresie arhitecturală în sensul participării la crearea hub-urilor, învățământ, industrie, cultură.

## 10. Propuneri utilizare parcele

Parcelele pot fi deschise accesului public în cazul în care se propun funcțiuni publice noi. Accesul pe aceste parcele va fi deschis publicului pe perioadele de funcționare a activității principale și se va urmări realizarea de trasee pietonale de traversare cu asigurarea securității publice (camere de supraveghere, pază, puncte de control, etc.).

## 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni de învățământ, industrie și tehnologie de vârf și culturale, fără schimbarea conformației volumetrice interioare sau exterioare a clădirilor existente determinate prin acest studiu ca fiind protejate. Adiacent sunt admise funcțiuni de servicii, cu un procent de utilizare de maxim 15 % din suprafața construită pe fiecare lot. Pe loturile care au funcțiune rezidențială aceasta se va păstra. Pentru loturile fără funcțiune aceasta va fi obligatoriu funcțiune de învățământ sau servicii auxiliare acestora. Dezvoltările de locuințe se vor limita la asigurarea unor spații de locuit – locuințe de serviciu pentru personalul participant la celelalte activități sau prin P.U.Z. de Zonă Protejată care să demonstreze beneficiul pentru zonă.

### Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:
  - funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
  - funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului elementelor valoroase ale interiorului;
  - funcțiunile de servicii, administrativ sunt complementare funcțiilor admise principale;
  - să nu afecteze curțile (curți de fațadă și de acces) și amenajările exterioare;
  - amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice;
- orice eventualele modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate;

### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție /

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală;

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcurile pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejurirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

### 12. Regim de construcție

#### Caracteristicile parcelelor:

- parcele de mari dimensiuni pe strada Cuza Vodă;
- parcelar divers pe străzile Duiliu Zamfirescu, Comisia Centrală;
- parcelar cu front restrâns, dezvoltat în adâncime pentru strada Mr. Sava;

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- se păstrează alinierea existentă; clădirile noi vor păstra alinierea față de una din vecinătăți acolo unde ele există;
- se vor defini alinieri noi acolo unde ele nu există prin studii de desfășurată stradală;

#### Alinierea laterală și posterioară:

- clădirile de pe strada Cuza Vodă au corpul principal pe centrul lotului (pavilionare) și doar clădiri anexe cu calcanul situat pe una dintre laturile lotului; această dispunere pe lot se va păstra în cazul unor clădiri noi pe această stradă;
- clădirile de pe străzile Duiliu Zamfirescu și Mr. Sava sunt dispuse tradițional, în adâncime, cu calcan în marea majoritate pe latura nordică;
- clădirile noi se vor amplasa cu P.U.D./P.U.Z. pentru toată parcela și vecinătăți stabilindu-se doar că spațiile interstițiale pentru clădirile noi nu pot avea o dimensiune sub 12,00 m;

#### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- pentru clădirile dispuse pe parcele care au suprafețe sub 1000 m<sup>2</sup> se va respecta sistemul de amplasare propus și pe celelalte Z.C.P.

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă ;
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m;
- pentru clădirile situate pe parcele de peste 1000 m<sup>2</sup> se propun clădiri pavilionare sau completări cu rol funcțional la clădirile existente (completările nu vor depăși ca suprafață 25 % din suprafața construită desfășurată. Toate intervențiile vor fi justificate prin PUZ care cuprinde cartarea plantațiilor și punerea lor în valoare, proiect de peisagistică, proiect de amenajare a circulației inclusiv publică;

#### Circulații și accese:

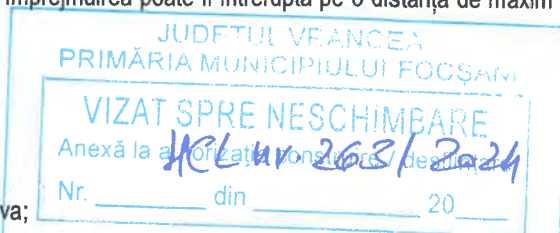
- se mențin accesele principale pe loturi ;
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

#### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- maximum 7,00 m (P+1E sau P+M) pe străzile Mr. Sava și Duiliu Zamfirescu, Comisia centrală, Măgura;
- maximum 12,00 m (D+P+2E sau D+P+1E+M) pentru clădirile de pe str. Cuza Vodă;
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent;
- peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 m față de planul vertical al fațadei, în acest caz volumetria clădirii va fi cu acoperiș terasă/ plat;

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 30 % pentru parcelele cu destinație rezidențială sau servicii;
- maxim admis: 45 % pentru destinația învățământ sau auxiliare;
- se menține POT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă;

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,90 pentru parcelele cu destinație servicii și învățământ;
- maxim admis: 0,70 pentru parcelele cu destinație rezidențială;
- se menține CUT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă;

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile;
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z. de intervenție;

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate;

### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejuririlor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire;

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;

#### b. profil transversal

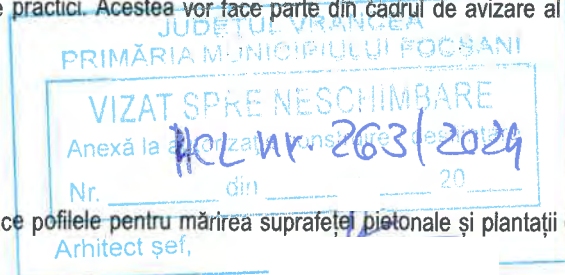
- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară;

#### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

#### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente;
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală;

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcurile pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejmuirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot

### 12. Regim de construcție

#### Caracteristicile parcelelor:

- parcele de mari dimensiuni pe strada Cuza Vodă;
- parcelar divers pe străzile Duiliu Zamfirescu, Comisia Centrală;
- parcelar cu front restrâns, dezvoltat în adâncime pentru strada Mr. Sava;

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- se păstrează alinierea existentă; clădirile noi vor păstra alinierea față de una din vecinătăți acolo unde ele există;
- se vor defini alinieri noi acolo unde ele nu există prin studii de desfășurată stradală;

#### Alinierea laterală și posterioară:

- clădirile de pe strada Cuza Vodă au corpul principal pe centrul lotului (pavilionare) și doar clădiri anexe cu calcanul situat pe una dintre laturile lotului; această dispunere pe lot se va păstra în cazul unor clădiri noi pe această stradă;
- clădirile de pe străzile Duiliu Zamfirescu și Mr. Sava sunt dispuse tradițional, în adâncime, cu calcan în marea majoritate pe latura nordică;
- clădirile noi se vor amplasa cu P.U.D./P.U.Z. pentru toată parcela și vecinătăți stabilindu-se doar că spațiile interstițiale pentru clădirile noi nu pot avea o dimensiune sub 12,00 m;

#### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- pentru clădirile dispuse pe parcele care au suprafețe sub 1000 m<sup>2</sup> se va respecta sistemul de amplasare propus și pe celelalte Z.C.P.

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă;
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă ;
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m;
- pentru clădirile situate pe parcele de peste 1000 m<sup>2</sup> se propun clădiri pavilionare sau completări cu rol funcțional la clădirile existente (completările nu vor depăși ca suprafață 25 % din suprafața construită desfășurată. Toate intervențiile vor fi justificate prin PUZ care cuprinde cartarea plantațiilor și punerea lor în valoare, proiect de peisagistică, proiect de amenajare a circulației inclusiv publică;

#### Circulații și accese:

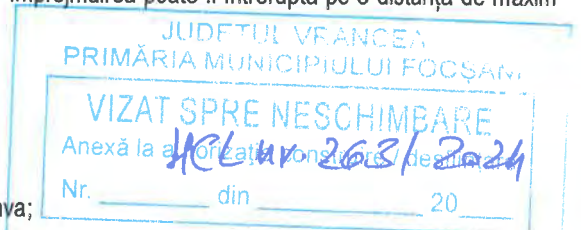
- se mențin accesele principale pe loturi ;
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

#### Staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;



Arhitect șef

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public;

### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### Împrejmuiri:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m;
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- maximum 7,00 m (P+1E sau P+M) pe străzile Mr. Sava si Duiliu Zamfirescu, Comisia centrală, Măgura;
- maximum 12,00 m (D+P+2E sau D+P+1E+M) pentru clădirile de pe str. Cuza Vodă;
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent;
- peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 m față de planul vertical al fațadei, în acest caz volumetria clădirii va fi cu acoperiș terasă/ plat;

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 30 % pentru parcelele cu destinație rezidențială sau servicii;
- maxim admis: 45 % pentru destinația învățământ sau auxiliare;
- se menține POT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă;

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,90 pentru parcelele cu destinație servicii și învățământ;
- maxim admis: 0,70 pentru parcelele cu destinație rezidențială;
- se menține CUT existent dacă acesta este avantajos cu condiția ca funcțiunea finală să fie învățământ sau industrie non-poluantă;

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile;
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z. de intervenție;

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate;

### Alte servituți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criteriile de utilizare a materialelor, a împrejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire;

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor;

#### b. profil transversal

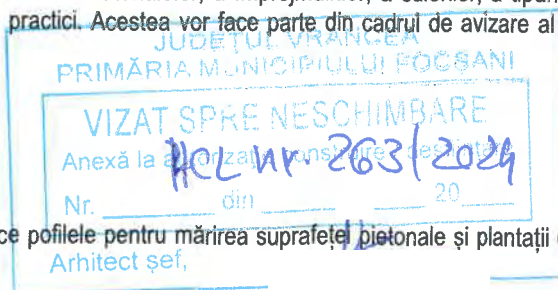
- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafețelor pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară;

#### c. echipare și amenajare

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

#### d. plantație

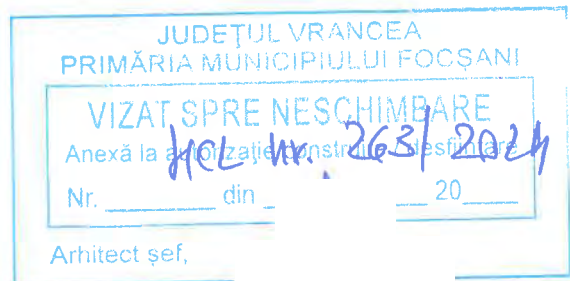
- se vor menține plantațiile existente;
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor;



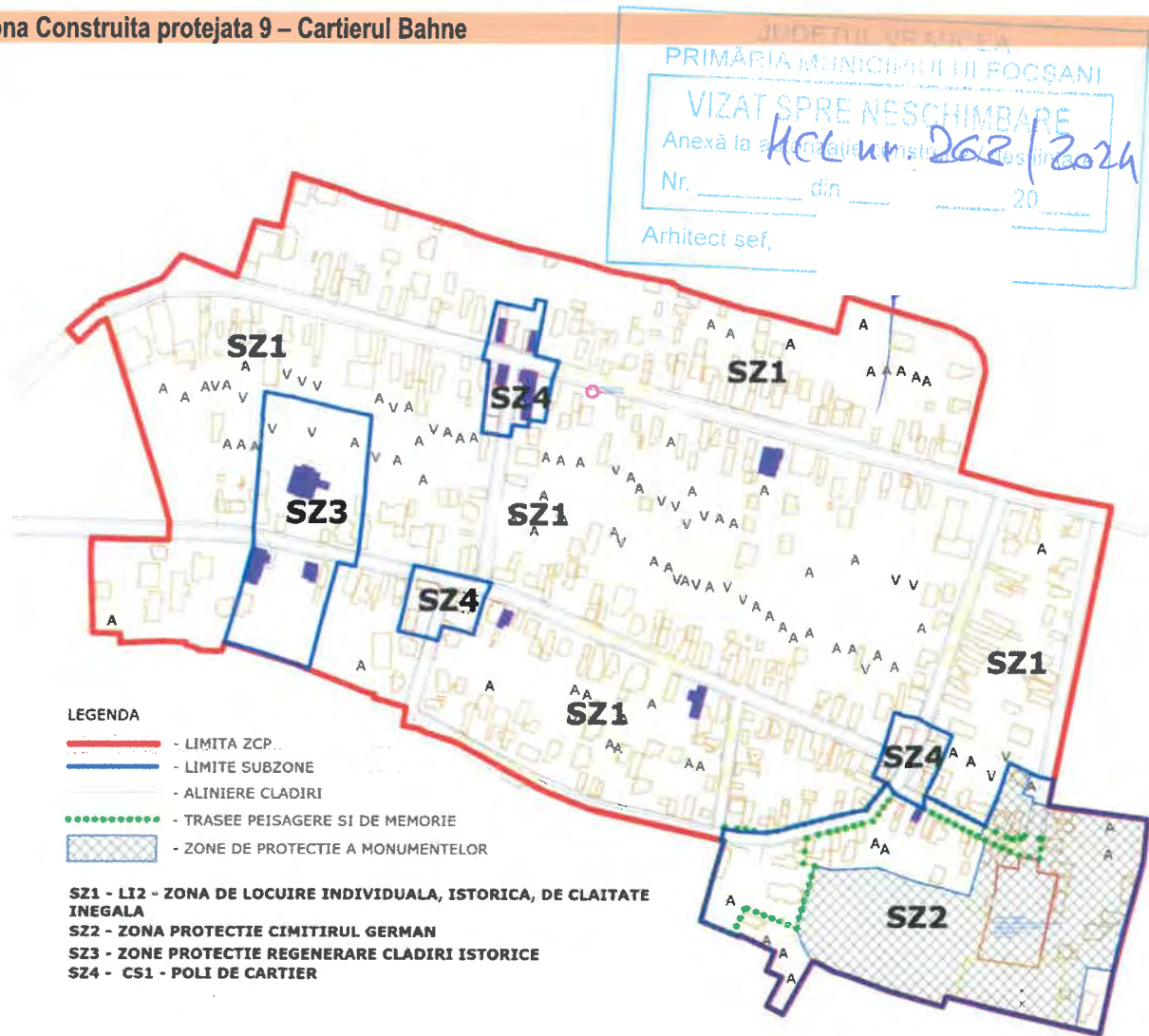


#### 14. Conditii de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;
- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.
- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003.
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



Zona Construita protejata 9 – Cartierul Bahne



2. Delimitarea zonei

Pe latura vestică zona este delimitată de limita de fund de lot a parcelor dinspre strada Cezar Bolliac.  
Pe latura estică delimitarea s-a făcut pe aliniamentul străzii Al. Golescu și pe limita zonei de protecție a cimitirului militar german.  
Pe latura nordică delimitarea s-a făcut pe fundul de lot al parcelor de pe strada Măgura/Șoseaua Galațiului.  
Pe latura sudică delimitarea s-a făcut pe aliniamentul străzii Bistrița și fundul de lot al parcelarului aliniat la strada Al. Golescu.

3. Descrierea fondului construit

Clădirile din perimetrul delimitat au funcțiune preponderent rezidențiale. Nu sunt clădiri cu valoare arhitecturală mare, însă ordonarea construcțiilor și regimul de înălțime face ca ansamblul sa fie unitar.  
Ca excepție, primele trei clădiri de pe strada Al. Golescu pentru care s-a și propus drept de preempțiune fac parte din țesutul Z.C.P. 8 mai curând, fiind clădiri ce au ținut de mari moși.  
Schimbarea de sistem de locuire din ultimii ani face ca clădirile majoritare sa fie parazitare de extensii și să își piardă treptat unitatea de stil.  
S-au propus pentru protejare trei categorii de clădiri în zonă: clădirile de conace amintite anterior, prăvăliile și cârciumile unei intersecții și câteva clădiri de periferie sau rurale.

4. Descrierea oportunităților

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Zona prezintă un caracter rezidențial unitar și destinația sa inițială se păstrează. Parcelele au dimensiuni rezonabile 500 – 1200 m<sup>2</sup> pentru a permite o locuire de calitate. În plus, rezerva de teren agricol permite atât dezvoltarea pe adâncime cât și utilizarea spațiului pentru grădini sau spații publice.

Parcelarul fiind punctul de interes major din punct de vedere istoric clădirile se pot reconfirma sau înlocui cu păstrarea imaginii unitare de ansamblu.

### 5. Propuneri de intervenție

Intervențiile sunt minime și se referă la cei câțiva poli de interes ai zonei, cele două intersecții cu prăvălii și zona cimitirului Sf. Mina și a cimitirului militar.

### 6. Propuneri de modificare parcelar

Se propune protejarea parcelarului și realizarea de P.U.D./P.U.Z.-uri în cazul în care se dorește utilizarea terenurilor agricole pentru destinații publice sau reparcelarea acestor zone de spate de lot.

### 7. Propuneri de aliniamente

În cazul în care problema traficului o impune se poate renunța la aliniamentul actual și se poate propune refacerea aliniamentului pe limita de aliniere a clădirilor, marea majoritate a împrejurimilor fiind improvizate. Astfel, în afară de o noua față a străzii se pot obține locuri de parcare adecvate care să nu stânjenească traficul auto. De altfel, aceasta aliniere forțată prin crearea de garduri a realizat pentru o perioadă o imagine de unitate a străzii dar, în timp, prin degradarea gardurilor și, dat fiind că terenul redistribuit nu poate fi folosit corespunzător, s-a revenit la imaginea dezolantă de părăsire și improvizate.

### 8. Propuneri de alinieri

Nu se propun alinieri noi.

### 9. Propuneri de clădiri/spații publice sau reprezentative

În cazul în care există această necesitate și oportunități de folosință din partea instituțiilor locale este de dorit defocalizarea în zonă a unor instituții reprezentative care să recalifice și funcțional cartierul. Zonele de preemiune și clădirile respective pot constitui obiective de investiție pentru Primărie.

### 10. Propuneri utilizare parcele

Se propun străpungeri către centrul insulelor cu utilizarea terenurilor agricole ca spații verzi de utilitate comună sau publică.

### 11. Funcțiuni admise

Sunt admise preponderent funcțiuni rezidențiale respectiv clădiri individuale de locuit. Adiacent sunt admise funcțiuni comerciale sau servicii cu un procent de utilizare de maxim 25 % din suprafața construită pe fiecare lot. Nu sunt admise funcțiuni de servicii poluante – service auto, vulcanizare, spălătorii auto – sau comerț en-gros.

Spațiile construite alinate la stradă vor primi exclusiv funcțiuni de comerț și servicii. Accesul în respectivele spații se va face de pe domeniul public.

#### Funcțiuni admise cu condiționări în condițiile paragrafului anterior:

a. funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului, nu se admit construcții cu caracter temporar atașate construcțiilor existente;
- funcțiunile de servicii, administrative sunt complementare funcțiilor admise principale;
- să nu afecteze curțile (curți de față și de acces) și amenajările exterioare;
- amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul incintei să nu afecteze / demoleze amenajările exterioare urbanistice;

b. orice eventuale modificări funcționale să fie făcute în urma unor studii de specialitate

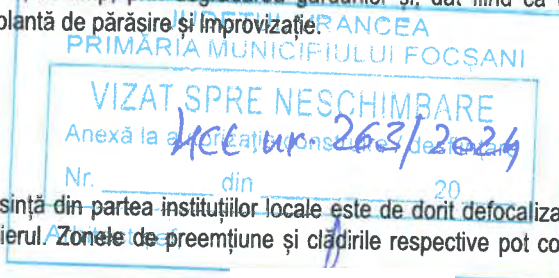
**Se va urmări susținerea celor trei poli comerciali de proximitate prin fiscalitate și eventual, implicarea Primăriei în amenajarea domeniului public în respectivele zone.**

#### Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii alăturate construcțiilor existente sau care să facă parte din fronturile stradale. De altfel, orice intervenție / Autorizație de Construire va fi condiționată de desființarea clădirilor care parazitează clădirea principală

- depozitare en-gros



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice sau materiale de construcții
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau dinspre instituțiile publice
- depozitări de materiale re folosibile

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se vor interzice parcările pe aliniament prin desființarea împrejurimilor. Împrejurirea poate fi întreruptă pe o distanță de maxim 4,00 m care să permită accesul autovehiculelor pe lot.

### 12. Regim de construcție

#### Caracteristicile parcelor:

- se menține parcelarul din zona protejată
- se păstrează accesele pe lot și curțile de acces
- nu se admit comasări și divizări de loturi cu excepția comasării loturilor care au fost divizate și care, din această cauză au generat servituți;

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m alinierea propusă este de 0,00-3,00 m
- Pentru loturi cu deschiderea de peste 15,00 m se admit alinieri de 5,00-10,00 m.
- Nu se admite construirea de clădiri cu caracter provizoriu în fața alinierii sau în aliniament cu clădirile cu caracter permanent
- Pentru loturile de colț (cu deschidere pe minim două laturi) alinierea clădirilor se va face la aliniamentul stradal.

#### Alinierea laterală și posterioară:

- Pentru loturile cu deschidere mai mică de 15,00 m sunt admise doar clădiri cu alipire la calcan. Se va recomanda orientarea calcanului către nord sau vest pentru a proteja lotul de însorire excesivă sau de vânt
- alinierea pe fundul de lot se va face cu alipire la calcan pentru loturi cu adâncime mai mică de 20,00 m și la o distanță de 5,00 m față de fundul de lot pentru loturile cu adâncime de peste 20,00 m.

#### Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta dispunerea tradițională pe lot aliniindu-se la aceeași limită laterală precum corpurile existente. Distanța între două corpuri de clădire este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte
- distanța între corpuri se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele existente prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale sau în cazul unor activități ce nu necesită lumină naturală directă
- clădirile noi se pot alipi, înșiruindu-se la cele existente numai în cazul în care clădirile existente prezintă calcan sau fațadă oarbă
- în cazul în care se admite dispunerea unei construcții noi pe latura opusă clădirii existente pe o parcelă aceasta se va face respectând dispunerea tradițională a parcelarului cu curte de acces și grădina pe fundul de lot; distanța dintre fațadele opuse a două corpuri de clădire, respectiv curtea de acces trebuie să aibă minim 4,00 m

#### Circulații și accese:

- se mențin accesele principale pe loturi
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

#### Staționarea autovehiculelor:

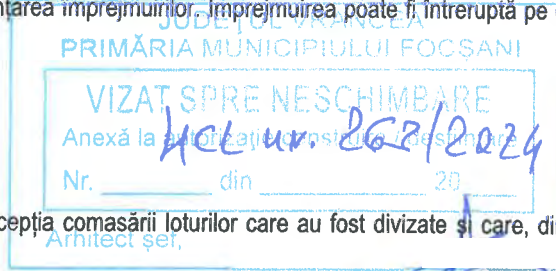
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

#### Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaze și telecomunicații vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

#### Spații libere și plantate:

- spațiile libere din curțile de acces, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

peste minimum necesar pentru accese

### Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau lemn
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și pot fi opace.

### Înălțimi admise:

- maximum 7,00 m (P+1E sau P+M)
- înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate; în cazul clădirilor care se alinesc pe calcane existente acestea nu vor putea depăși înălțimea calcanului existent
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la minim 1,50 m față de planul vertical al fațadei

### a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 40 %

### b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 0,80

### c. zone non-edificandi

- curțile de acces în imobile
- zonele ce urmează a fi definite pentru culoare carosabile sau spații cu destinație publică în urma P.U.Z. de intervenție

### Aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură propuse sau clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente sau saturate

### Alte servituiți

- trebuie introduse prin studii ale zonei criterii de utilizare a materialelor, a împrejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esențelor vegetale etc. care vor fi grupate în caiete de bune practici. Acestea vor face parte din cadrul de avizare al Autorizațiilor de Construire

### 13. Spații publice

#### a. trasee de străzi

- se păstrează traseele actuale ale străzilor

#### b. profil transversal

- pentru traseele marcate ca trasee verzi se vor reface profilele pentru mărirea suprafeței pietonale și plantații de aliniament și pentru introducerea unor pavaje de calitate superioară

#### c. echipare și amenajare

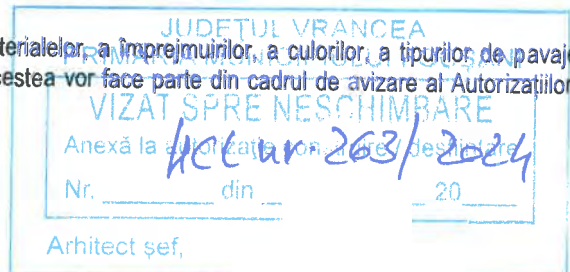
- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror intervenții în spațiul public și a elementelor de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile

#### d. plantație

- se vor menține plantațiile existente
- se vor face plantații de tip urban cu copaci și spații verzi dispuse perimetral străzilor și trotuarelor

### 14. Condiții de avizare

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete;
- autorizarea lucrărilor de construcție se va face în condițiile respectării prezentului regulament în toată zona protejată. Pentru intervenții la monumentele clasate în L.M.I., construcțiile aflate în procedura de clasare pentru a fi incluse în L.M.I., sau pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor marcată distinct în anexa la R.L.U., prin Certificatul de Urbanism se va solicita avizul Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;
- derogări de la prezentul regulament se pot face doar în cazul elaborării unui Plan Urbanistic de Zonă Protejată conform metodologiei aprobate prin Ordin nr. 562/20.10.2003;
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.



**Măsuri referitoare la zonele de protecție a siturilor arheologice situate sau nu în perimetre ale Zonelor Construite Protejate**

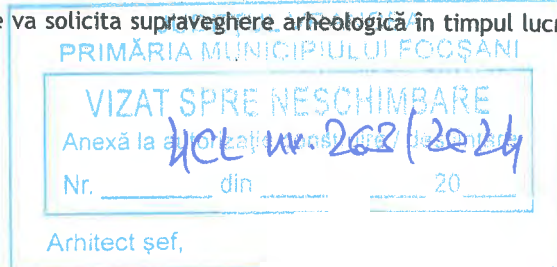
Pentru imobilele situate în perimetrele de protecție a siturilor arheologice se va urmări un proces de protejare și avizare după cum urmează (conform O.G. nr. 43 / 2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare):

1. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii); acest aviz va fi parte integrantă din acordul de mediu pentru Autorizația de Construire în cauză
2. Sunt admise ca activități pe terenul imobilelor respective, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și informare și activitățile legate de cercetarea arheologică;
3. Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
4. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.
5. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
6. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice, lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea preventivă a acestora;
7. În urma cercetării, se va solicita fie descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, fie se va institui procedura de clasare în Lista Monumentelor Istorice a imobilului sau a unei părți a acestuia, acțiunile ulterioare fiind decise după caz;
8. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
9. Rezultatele cercetării arheologice vor sta la baza stabilirii statutului juridic ulterior al imobilului. Fie se va stabili protejarea descoperirilor arheologice fie se va face descărcarea de sarcină arheologică a imobilului

Alte situații legate de descoperiri arheologice întâmplătoare și zonele determinate ca fiind de interes arheologic:

10. În afara măsurilor cerute pentru cercetarea arheologică și pentru supravegherea arheologică, în conformitate cu prevederile anterioare ale R.L.U, descoperirile arheologice întâmplătoare din teritoriul administrativ al municipiului Focșani vor fi anunțate în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză. Direcția pentru Cultură a Județului Vrancea va declanșa procedura pentru stabilirea zonei cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător. Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

11. Pentru zonele de interes arheologic se va solicita supraveghere arheologică în timpul lucrărilor de execuție (excavații, instalații îngropate, etc.)



2024.07.22  
S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.  
București

## ZONE PROTEJATE - REGLEMENTĂRI

### ART. 1

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare:

- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor.

### ART. 2

În sensul Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și /sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor - dupa caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

### ART. 3

Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:

1. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

- În baza STUDIULUI ISTORIC sunt marcate zonele de protecție de jur-împrejurul monumentului istoric

2. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate;

3. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Vrancea acest fapt.

### ART. 4

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 43/ 30.01.2000, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

Arhitect șef,

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului P.U.G. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii
9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul municipiului Focșani (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei municipiului Focșani, Direcției pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național a județului Vrancea pentru a proceda în funcție de anvergura intervenției și de locul acestora.

Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul municipiului Focșani pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al municipiului.

4.B.3. Utilizare funcțională

Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării. Sunt agreeate intervențiile care asigură:

- Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilităților actuale;
- Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu acestea;
- Valorificarea potențialului monumentului: potențialul spațial (valori constructive), potențial cultural (valori istorice și estetice);
- Integritatea și durabilitatea monumentului;
- Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.

În cadrul Zonei Centrale a municipiului Focșani și a altor subzone funcționale care se află în zona de protecție a monumentelor istorice din listă, **se admit sau se interzic următoarele funcțiuni:**

1) Activități permise, **generalități:**

- Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrală se avizează conform legii.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor.
- Se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii sau conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;

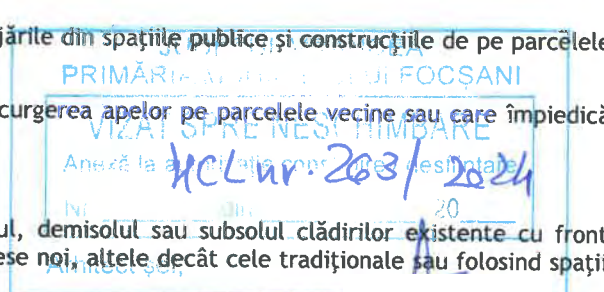


## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor din zona centrală și zona centrală extinsă.
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de zonă centrală și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.C.P.
- Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt monumente conform capitolului precedent și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor și turistilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc.;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00m. de lăcașele de cult.

### 2) Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- activități de depozitare și de comerț en-gros;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;
- deschiderea sau exploatarea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate;
- eliminarea completă a locuirii pe întinderea a două parcele învecinate în afara cazurilor tradiționale existente;



### 4.B.4. Intervenții asupra cvartalelor din țesutul urban constituit ordonat-organic al municipiului Focșani

Intervențiile asupra unui cvartal se pot face numai respectând următoarele principii:

- se vor aprecia global problemele legate de umiditatea din construcții împreună cu cea a eliminării apelor pluviale și a coerenței de rezolvare a rețelelor edilitare căutându-se soluțiile cele mai simple de gestionat.
- se vor evalua eventualele relații de cooperare între parcele (prin capilare pietonale-circulații publice și semipublice) fără a distruge coerența, morfologia parcelelor, identitatea și confortul locuirii).

Cvartalele din Zona Centrală care conțin mai multe parcele vor fi abordate în funcție de specificul fiecăreia, dar ținând cont de următoarele aspecte generale:

- parcela care este ocupată de o clădire de cult este mai importantă decât parcelele vecine;
- parcela sau parcelele orientate spre o piață sunt mai importante decât cele orientate spre o stradă;

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aceste ierarhii ale spațiului urban din cadrul zonei centrale și a zonei centrale extinse, vor fi respectate în cadrul oricăror lucrări de intervenție sau restaurare.

4.B.5. Intervenții asupra parcelor aferente monumentelor

Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

4.B.6. Intervenții asupra clădirilor existente

Atitudinea majoră va fi cea de conservare, cu posibilitatea restaurării și consolidării clădirilor existente, aducerea lor la un nivel de confort contemporan fără afectarea volumetriei, cu revenirea la forma și dimensiunea originală a golurilor și completarea decorației interioare și exterioare (dacă există documente pentru aceasta).

Clădirile existente se mențin fără transformări, cu excepția revenirii la forma lor inițială, sau după caz se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri, care sunt clasate și protejate ca monumente istorice, cuprinse în listă;
- clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale.

Indiferent de natura ei, intervenția va fi făcută în spiritul arhitecturii clădirii și a întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originală. În acest scop se vor folosi tehnici și procedee reversibile specifice structurilor din zidărie, lemn sau metal. Vor fi evitate pe cât posibil tehnologiile betonului armat.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine arealului din care face parte Municipiul Focșani, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri. Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.

Se va asigura reversibilitatea intervențiilor cerute de adaptarea bunului imobil la funcțiune, prin soluții tehnice care să nu producă modificări definitive ale acelor componente ce conferă valoare monumentului.

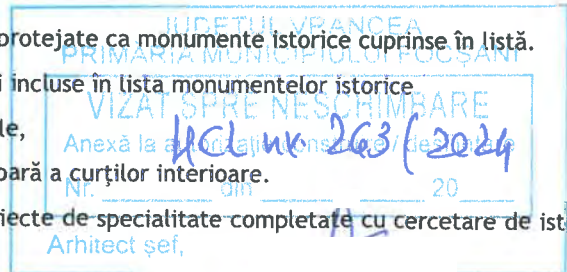
Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

Clădirile existente se mențin fără transformări, cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- clădiri sau fragmente de clădiri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice cuprinse în listă.
  - clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
  - clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,
- Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.
- Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.
  - Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială.
  - Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiilor de asanare a curților interioare, în termen de 5 ani de la adoptarea prezentului regulament.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- În intervenții mai importante extinse pe mai multe loturi nu se acceptă funcțiuni care anihilează caracterul original al zonei sau care necesită restricțiuni majore.
- Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează în:
  - trasee pietonale sau preponderent pietonale;
  - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi;
  - spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

### Façadele din zona centrală

În zona centrală este interzisă amplasarea aparent pe fațade a firidelor de bransament electric sau de gaz, a conductelor de instalații, a caburilor electrice, a instalațiilor de telefonie sau de televiziune, a instalațiilor de semafoare etc.

Nu se acceptă modificarea de goluri la fațade.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

### Materiale

La clădirile cu statut de monument istoric, tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.

Elementele de piatră de talie - placaje la socluri sau elemente de structură, de modernură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuie sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

### 4.B.7. Spații publice

#### Străzile din zona centrală și subzonele de locuințe individuale din cadrul urban al municipiului Focșani

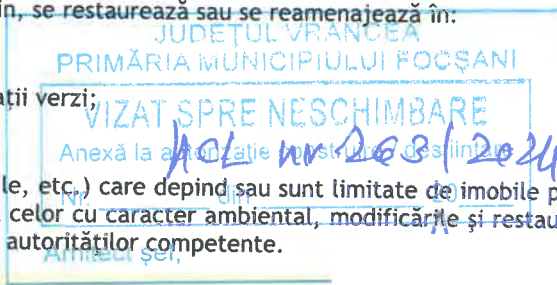
Străzile formează o tramă care asigură coerență în perceperea globală a ansamblului urbanistic din zona centrală și zonele de locuințe individuale ale municipiului. Ambientul lor va fi relaționat în mod direct cu cel al fațadelor.

Circulația auto va avea în general un caracter ocazional destinat servirii riveranilor și turiștilor. Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă).

Străzile pot fi folosite pentru mijloacele de deplasare neconvenționale (trăsură cu cai pentru turiști, bicicletă, patine etc.), în limitele impuse de administrația locală. Acest fapt poate duce la personalizarea spațiului urban.

Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate cu aceeași atenție ca și fațadele clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor) pentru a asigura o întreținere ușoară a instalațiilor pozate în infrastructură.

Proiectele de drumuri, parcuri, secțiunile transversale ce privesc îmbrăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate. Acestea vor ține cont de problemele privind reducerea problemelor fondul construit și se vor subordona ambianței urbanistice generale.



## Trotuare

Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj în zona centrală a municipiului Foçsani (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.). Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.

Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

În îmbrăcămintea trotuarului se va putea marca parcelarul existent prin așezarea diferită a pietrelor în zona despărțitoare dintre două clădiri. Detaliile vor fi relaționate cu burlanele de scurgere a apei pluviale.

## Străzi pietonale

Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative. Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea.

Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu.

Se încurajează folosirea pietrelor naturale pentru pavarea străzilor pietonale. Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.)

Desenul pentru montarea finisajului va fi corelat cu punctele de scurgere a apelor pluviale și, acolo unde este cazul, va fi condiționat de rațiuni compozițional-urbanistice (marcarea unor elemente de reper reprezentative, a unor locuri de staționare, odihnă, fântâni etc.).

**Recomandări cu privire la mansarde, lucarne, acoperișuri și învelitori ale construcțiilor din țesutul urban constituit ordonat-organic al municipiului Foçsani.**

În zonele de locuințe individuale se admit mansardări noi, iar cele vechi vor fi supuse unor activități de întreținere și reabilitare a șarpantelor și a lucarnelor pentru a se păstra silueta inițială a construcțiilor. Proporția de construcții cu mansardă, așa cum este ea definită în normativul NP-064-02<sup>2</sup>, în zona de locuințe individuale, este relativ mică, astfel încât regimul de înălțime a fost cuprins între P - P+1E+M niveluri cu acoperire în 2 sau 4 versanți cu grad de înclinare cuprins între 30° și 45°.

### Acoperișuri la construcțiile noi:

- Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1,00 m mai jos/sus față de clădirile existente.
- Dacă se plantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1,00 m la coamă, se raportează la clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.
- În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit;
- Nu se va interveni asupra volumetriei de ansamblu existente;
- Nu se admit modificari ale formei acoperisului initial.

### Invelitorile:

- invelitorile vechi sunt în general din țiglă solzi sau țiglă obisnuită;
- țiglele de coamă și țiglele de protecție ale aticurilor din zidărie trebuie fixate cu mortar;
- se vor respecta cu strictețe detaliile arhitecturale și materialele din care sunt executate acoperișurile, acesta făcând parte din silueta zonei;
- nu se va utiliza la acoperire tabla, cartonul asfaltat, azbozimentul sau alte materiale similare;
- nu se vor combina pe același acoperiș mai multe materiale, tipuri, forme sau culori de invelitori;
- nu se va străpunge invelitoarea cu tubulaturi de aerisire, nu se vor monta antene TV sau satelit.

### Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc):

- infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de

<sup>2</sup> **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT**

Aprobat de: **MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTEI** cu ordinul nr: 1991 /12 .12 .2002

**Mansarda:** Spatiu functional cuprins între învelitoare si ultimul nivel al unei cladiri, care asigura respectarea cerintelor de siguranta, protectie si confort corespunzatoare utilizarii specifice ( de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterrane.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

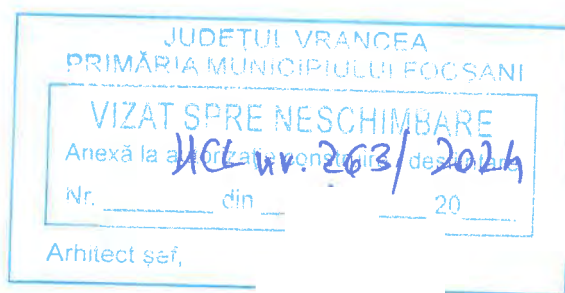
racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

- c. în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- d. stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.
- e. stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

### Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meeting-uri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- a. să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- b. să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- c. să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- d. să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- e. publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.



## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe aceste zone se va face cu respectarea art. 10 din R.G.U., după luarea măsurilor de înlăturare a factorilor de risc și conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

În sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâri ale consiliului județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora, **este interzisă**.

**Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul - posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului.

**Riscurile naturale** considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc.), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren etc.).

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a consiliului județean, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înregistrează în cadastru.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de **CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**, prezentate în ANEXA 1.

1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.
2. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru P.U.Z.-urile necesare conform reglementărilor propuse.
3. Se vor respecta perimetrele de protecție hidro-geologică și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă conform „Studiului hidrogeologic privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică al captării de apă subterană prin foraje Mândrești, pentru alimentarea municipiului Focșani, județul Vrancea” și „Studiul hidrogeologic privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică al captării de apă subterană prin foraje „Suraia”, pentru alimentarea municipiului Focșani, județul Vrancea”.
4. Pentru toate activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică în cadrul procedurilor de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului este necesară întocmirea unui studiu de evaluare a impactului asupra mediului în care să se prevadă prevenirea pătrunderii oricărui

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane.

- conform HG. 930/2005, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a instituit **zona de protecție sanitară cu regim sever**, pe o distanță de 120,00 m, față de DJ204D, zonă în care se instituie restricții conform art. 21, alin. (1), lit. a) - f) și art. 22;
- conform HG. 930/2005, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a instituit **zona de protecție sanitară cu regim de restricție**, pe o distanță de 120,00m. față de zona de protecție sanitară cu regim sever (respectiv 240,00 m față de DJ204D);

HG. Nr. 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificarile si completarile ulterioare - CAP. VI

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție:

### ART. 21

(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- utilizării substanțelor fitosanitare;
- irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
- amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- amplasării de sere și de iazuri piscicole.

(2) În vederea respectării prevederilor alin. (1) deținătorii și/sau operatorii captărilor de ape subterane, cu excepția celor prevăzute la art. 14, vor întocmi și vor ține la zi un inventar al folosinței terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor respective.

### ART. 22

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1), pe aceste terenuri sunt interzise:

- amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloïd-menajere;
- infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatari de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

### ART. 23

Pentru captările existente și în cazuri bine justificate se admit excepții de la prevederile art. 22 lit. b), i) și k), cu avizul unităților de sănătate publică și cu respectarea următoarelor condiții:

- asigurarea cu sisteme complete de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social-culturale;
- captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și a latrinelor.

### Amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Deținătorii de terenuri incluse în aceste zone, le pot exploata din punct de vedere agricol, având însă următoarele interdicții:

- Utilizarea îngrășămintelor naturale și chimice;
- Utilizarea substanțelor fitosanitare;
- Irigări cu ape uzate, chiar epurate complet;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Amplasarea garajelor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- Pășunatul și înșilozirea nutrețurilor;
- Amplasarea de sere și de iazuri piscicole;
- Amplasarea de abatoare;
- Amplasarea de bazine neetanșe cu ape reziduale, puțuri absorbante, haznale;
- Amplasarea de spitale, locuințe, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de sistem de transport prin canalizare a apelor reziduale și pluviale în condiții de siguranță în afara zonei de restricție;
- Amplasarea de cimitire umane, animale, cimitire de mașini, containere deșeuri;
- Vidanajarea și spălarea cisternelor cu ape fecaloid-menajere;
- Infiltrarea / injectarea de ape de zăcămint sau de răcire;
- Efectuarea manevrelor militare, amplasarea de balastire, exploatări de turbă, piatră, lucrări de drenaj, sau orice lucrări care diminuează stratul acoperitor - protector al acviferului;
- Executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi);
- Amplasarea de campinguri, ștranduri, în lipsa sistemelor de transport - canalizare exterior zonei cu regim de restricție;
- Spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- Transportul de conducte de substanțe poluante de orice fel, cu excepția rețelelor de canalizare din interiorul zonei cu regim de restricție care sunt strict etanșate.

### Amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever:

În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane și în partea de pe mal a acestor zone instituite pentru ape de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- Amplasarea de construcții care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
- Traversarea zonelor de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor aferente obiectivului protejat, care prezintă măsuri speciale de etanșeitate;
- Deversarea apelor uzate chiar dacă sunt epurate;
- Terenul aferent zonei de protecție cu regim sever, va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, lucrările vechi, deschise ca: galerii, canale, foraje, puțuri, pînii de explozii, vor fi asigurate pentru pătrunderea apelor cu potențial poluant.
- Pe terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever se vor putea exploata numai culturi de plante perene păioase, pomi fructiferi, cu condiția să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. De asemenea sunt interzise:
  - Irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate
  - Culturi care necesită îngrijirea cu tracțiune animală
  - Pășunatul

5. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3,00 m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,00 m față de locuințele vecine, 20,00 - 50,00 m față de sursete locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

6. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare:

- Dacă terenul / imobilul se află în zona de protecție sanitară a fermei avicole și conform art. 5 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, deținătorul exploatației poate iniția proceduri judiciare în vederea demolării construcțiilor neautorizate sau autorizate fără respectarea legii.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Pentru emiterea autorizațiilor de construcție pe terenurile care se află în **zona de protecție a exploatației agricole de creștere a păsărilor (1000,00 m)** marcate ca atare în planșa de reglementări prin certificatul de urbanism se va solicita obținerea avizului conform al Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Vrancea

- Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300,00 m** față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000,00 m** față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.
  - **Zona de protecție la conducta de transport țigei este de 10,00 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricărui lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
  - **Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20,00 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricărui lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
- Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentelor, instalațiilor, construcțiilor și/sau conductelor în cauză.
  - **Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100,00 m** de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil emis de deținătorul conductei
  - **Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție**

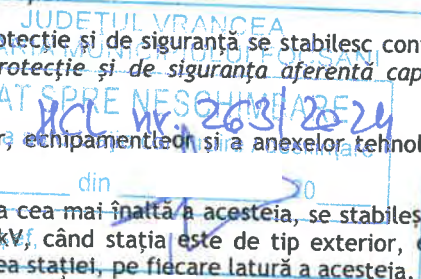
Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS nr. 341/2007, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, art. 8, 10, 11 și 43.

- Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Vrancea spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, art. 28 alin. (3).
- Zona de protecție aferentă capacității energetice**, este zona în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.  
**Zona de siguranță aferentă capacității energetice**, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și **zona de protecție**.

- Pentru o stație electrică de conexiune/transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc conform cap. V, art. 16 din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetic rev. I text actualizat*, și anume:

- Zona de protecție este delimitată de împrejurirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;
- Zona de siguranță a stației electrice, ținând seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel: pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitat la distanță de 20,00 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Pentru stațiile electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV de tip exterior, se poate diminua zona de siguranță în cazul vecinătății cu clădirile nelocuie și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E

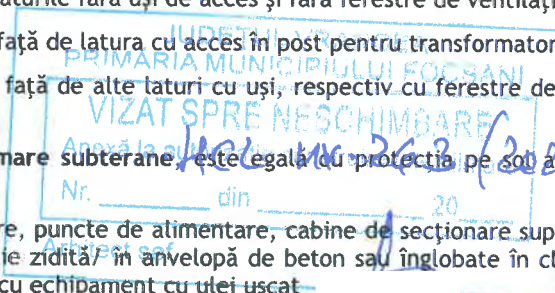


## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot instala cu acordul titularului de licență/proprietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10,00 m de împrejurimea stației.

15. Pentru un post de transformare zonele de protecție și siguranță se stabilesc conform cap. V art. 17, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev. I text actualizat*, și anume:

- Pentru **posturi aeriene pe stâlpi** este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecție pe sol a platformei suspendate;
- Pentru **posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane**, zona de protecție este delimitată astfel:
  - I. De suprafața construită, respectiv suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
  - II. La distanță de 3,00 m față de latura cu acces în post pentru transformator;
  - III. La distanță de 1,50 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
- Pentru **posturi de transformare subterane**, este egală cu protecția pe sol a perimetrului încăperii postului;
- Pentru **posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabina metalică, în construcție zidită/ învelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane**, prevăzute cu echipament cu ulei uscat



16. Pentru **linii electrice aeriene** cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Se stabilesc conform cap. V, art. 18, art. 19, art. 20, art. 21, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev. I text actualizat*.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit este de 24,00 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

Pe teren împădurit, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit 110 kV construită este de 32,00 m;

LEA 20 kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță acestora, în condițiile precizate în NTE 003/04/00.

În cazul LEA 20 kV simplu sau dublu circuit construită pe teren împădurit „distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin 1,00 m;

Menținerea culoarului de trecere al liniei prin păduri se realizează prin defrișări periodice, programate de deținătorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.

Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală de 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță se delimitează la 0,10 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

17. Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilește conform cap. V, art. 18, art. 19, art. 20, art. 21, din *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice rev. I text actualizat* și anume:

- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,80 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,80 m.

18. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 400 kV este de 75,00 m.

19. Pentru reglementarea dispunerii cablurilor de comunicații trebuie să se emită o Hotărâre de Consiliu prin care să se interzică instalarea aeriană a cablurilor în intravilanul municipiului Focșani și prin care să fie prevăzută realizarea unei infrastructuri subterane (canalizație metropolitană) necesară preluării rețelelor de comunicații aeriene,

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDETUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

precum și a rețelilor de comunicații viitoare.

În proiectarea și realizarea rețelei metropolitane vor trebui îndeplinite următoarele condiții, cumulativ:

1. capacitatea infrastructurii de canalizatie nu trebuie să limiteze sub nicio formă numărul de operatori de telecomunicații existenți sau viitori;
2. rețeaua va acoperi intravilanul municipiului Focșani;
3. rețeaua nu va afecta proprietățile private, sau acolo unde este cazul se vor respecta prevederile normative aplicabile în contextul dat;
4. canalizația va fi astfel amplasată încât să reducă la minim cantitățile de refaceri. Se va încerca, pe cât posibil instalarea în spațiul verde. Acolo unde nu este posibil, instalarea se va realiza în zonele de acces pietoni (trotuar);
5. lucrările vor fi corelate cu celelalte investiții ale primăriei (cu lucrările de modernizare străzi, proiecte de trafic, etc.);
6. rețeaua va fi astfel proiectată încât să poată fi utilizată de orice operator, conform principiului neutralității, indiferent de tehnologia de transmisiuni adoptată de aceștia;
7. rețeaua va permite accesul deschis al oricărui operator la suport - criteriu de eligibilitate;
8. suportul se va limita la infrastructură (tevi, tubulatură, conducte, fibră optică pasivă).

Zonele de servitute și de protecție ale CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE, vor ține seama de prevederile H.G. nr. 36/1996 privind administrarea drumurilor publice, Ordonanța nr. 43/1997 republicată, cu modificările și completările ulterioare, vizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică, concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor, măsuri ce intră în sarcina deținătorului.

Pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va obține avizul organelor publice de specialitate, conform Ordinului nr. 2031/2020 al Ministerului Transporturilor. Lucrările de construcție din zona drumurilor publice și din vecinătatea zonei de protecție a acestora trebuie să fie avizate de organele publice specializate (locale sau centrale), în funcție de categoria drumului.

JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexă la autorizație nr. 203/2024  
Nr. 203/2024

### ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE ZONE DE SERVITUTE PENTRU REȚELE MAGISTRALE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE</b>	Cf. ORDONANȚA nr. 7 din 29 Ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADĂ / DRUM EXPRES		50,00 m
DRUM NAȚIONAL		22,00 m
DRUM JUDEȚEAN		20,00 m
DRUM COMUNAL		18,00 m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15,00 m
<b>INFRASTRUCTURĂ TERITORIALĂ</b>		
<b>ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ</b>	(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:	
LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV		24,00 m - 12,00 m stânga/ 12,00 m dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 110 kV		37,00 m - 18,50 m stânga/ 18,50 m dreapta

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

LEA cu tensiune de 220 kV	față de axul liniei
	55,00 m - 27,50 m stânga/ 27,50 m dreapta
LEA cu tensiune de 400 kV	față de axul liniei
	75,00 m - 37,50 m stânga/ 37,50 m dreapta
	față de axul liniei

### CĂI DE COMUNICĂȚIE

#### DRUMURI

**Zonele de siguranță**<sup>3</sup> sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

**Zonele de protecție**<sup>4</sup> sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

#### CĂI FERATE

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor - conform art. 20 din R.G.U. modificat.

### 5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U.

Pentru amplasamentele rezervate lucrărilor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației componente și a avizelor necesare.

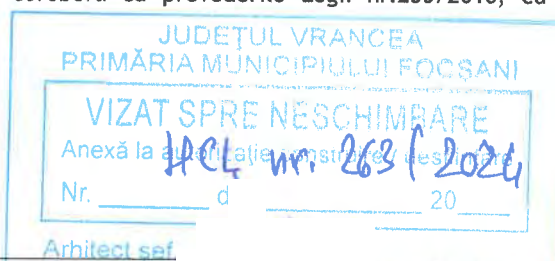
### HG. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 16

#### Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea nr. 33/1994, republicată, cu modificările și completările ulterioare.art. 6. Norma legala se va corobora cu prevederile Legii nr.255/2010, cu modificările și completările ulterioare).



<sup>3</sup> Cf. Ordonanței nr. 43/1997 și Ordonanței nr. 7 / 2010

<sup>4</sup> Cf. Ordonanței nr. 43/1997 și Ordonanței nr. 7 / 2010

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

5.4. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art. 18 din R.G.U.

HG. nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 18

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2<sup>1</sup>) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare\*).

(2<sup>2</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (2<sup>1</sup>), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

### Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

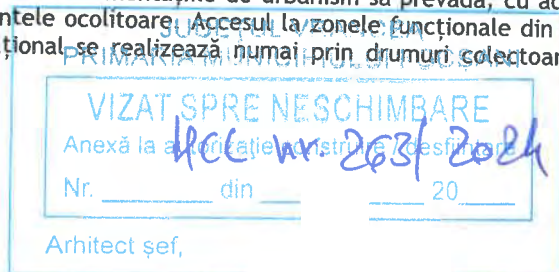
Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Pentru descongestionarea traficului în localități<sup>5</sup>, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debușează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic. Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare. Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.



<sup>5</sup> Cf. Ordonanței nr. 43/1997 republicata, cu modificările și completările ulterioare;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

5.5. Autorizarea oricăror altor lucrări în afara celor prevăzute prin P.U.G. și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MAPN, MAI, SRI și MLPDL conform Ordin comun din decembrie 1995 (ORD. nr. 30/1995).

### ORD. nr. 30/1995

Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații, pe de o parte, și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, pe de altă parte, de comun acord, stabilesc următoarele:

#### ART. 1

Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează următoarele documentații de urbanism și de amenajare a teritoriului prevăzute în anexa la Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- planurile de amenajare a teritoriului;
- planurile urbanistice generale ale municipiilor, orașelor, stațiunilor balneoclimaterice și turistice;
- planurile urbanistice generale ale satelor situate în zona de graniță, în zona riverană Dunării și Litoralului Mării Negre și în zonele de traversare a Carpaților;
- planurile urbanistice de detaliu și planurile zonale de amenajare a teritoriului pentru obiectivele situate în afara localităților;
- planurile urbanistice zonale pentru zonele centrale ale municipiilor, orașelor și stațiunilor balneare, climaterice și turistice;
- planurile urbanistice zonale sau de detaliu care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale situate în intravilan.

#### ART. 2

Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2400,00 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora - dacă nu au avizat documentațiile de urbanism prevăzute la art. 1. (de mai sus - parte a ORD. nr. 30/1995 și nu face referire la alt articol din prezentul Regulament)

Fac excepție de la prevederile lit. a) și b) următoarele lucrări:

- lucrări de reparare, protejare, conservare a clădirilor de orice fel;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

#### ART. 3

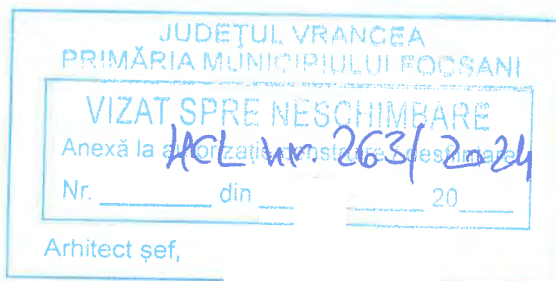
Incintele obiectivelor speciale situate în intravilan se evidențiază în planurile urbanistice generale.

Incintele obiectivelor speciale din extravilan, împreună cu zona în care este necesară obținerea avizelor menționate, se evidențiază în planurile de amenajare a teritoriului municipiilor, orașelor și comunelor.

5.6. Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General se va face conform Hotărârii nr.62/7.02.1996 pentru categoriile de lucrări: industrie, transporturi, telecomunicații, tehnologia informației, construcții și lucrări în alte domenii, cu modificările și completările ulterioare.

5.7. Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament.

**Nu se admit derogări prin documentații P.U.Z. sau P.U.D., acolo unde configurația parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate NU o permite.**



## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 17 din R.G.U., coroborat cu Anexa nr. 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificărilor și completările ulterioare.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surpărilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

### Construcții administrative și financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

### Construcții comerciale.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

### Construcții de cult.

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

### Construcții de cultură.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

### Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### Construcții de sănătate.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

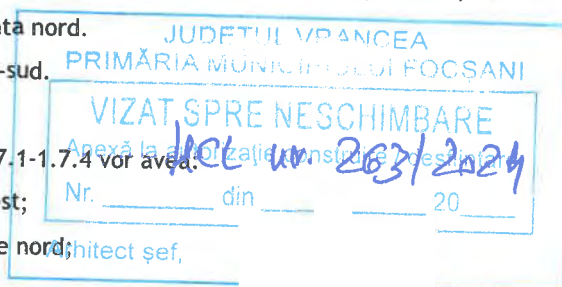
- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### Construcții și amenajări sportive.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Construcții de agrement.

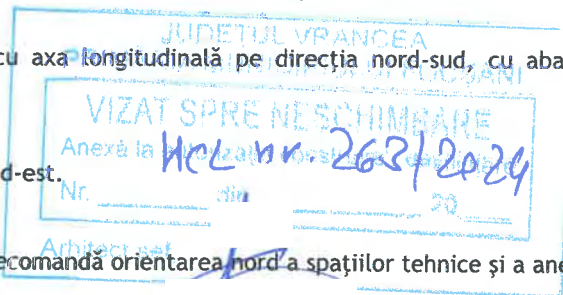
Sălii de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.



6.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18 din R.G.U., coroborat cu prevederile H.G. nr. 36/1996 - administrarea drumurilor publice și Ordonanța nr. 43/1997 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, avizând regimul juridic al drumurilor.

Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor naționale, județene și comunale se vor respecta zonele de protecție și de siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor.

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art. 23 din R.G.U.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat (HG. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 23, alin. (4)). O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului (Ord. MLPAT nr. 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. (4) și Detalieri. 1-Definiții).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc.) (Ord. MLPAT nr. 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. (4) și Detalieri. 1-Definiții).

Gabaritul este suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri (aceasta este o definiție exhaustivă a termenului gabarit<sup>6</sup>, utilizată în lucrările de specialitate, din domeniul urbanismului, în special în partea de regulament, definiție care utilizează definiția termenului tehnic și îl adaptează nevoilor de clarificare din domeniu).

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru următoarele părți de construcție: tâlpile fundațiilor, luminatoarele din sticlă amenajate în trotuarele clădirilor publice sau la nivelul acestora.

Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,00 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

<sup>6</sup> GABARÍT, gabarite, s. n. Șablon în al cărui contur, format din linii drepte sau curbe, trebuie să se cuprindă dimensiunile unui profil; contur, format din linii drepte sau curbe, care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, ale unei construcții etc. ♦ Greutate care depășește limita maximă admisă sau pe cea normală. – Din fr. gabarit. (DEX 2009)  
 gabarit sn [At: NOM. MIN. 101 / Pl: ~e / E: fr gabarit] 1 Șablon al cărui contur trebuie să cuprindă dimensiunile unui profil. 2 Contur care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, construcții etc. 3 Arcadă de lemn sau de fier pe sub care trec vagoanele încărcate pentru a verifica dacă încap prin tuneluri sau poduri. 4 (Is) ~ depășit Greutate care depășește limita maximă admisă sau normală. 5 (Fam) Statură. (MDA2 2010)



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi. Terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii intră, de asemenea, în calculul suprafeței construite. Terasele situate pe terenul grădinilor de față, sunt tolerate înspre stradă, acestea nu pot depăși cu mai mult de 2,00 m alinierea clădirilor.

Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului. Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.

Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.

Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,00 m.

### 6.4 Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 din R.G.U., respectiv:

HG. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 24

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

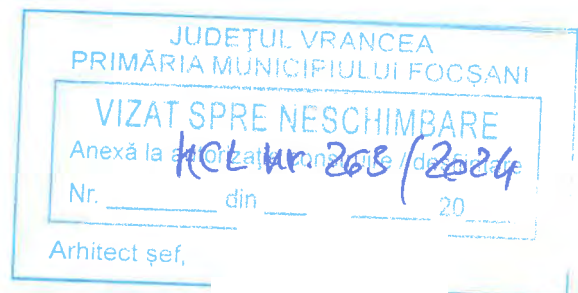
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Modul de amplasare a construcțiilor nou propuse în raport cu limitele dintre parcele poate fi: **retras** (de la limita dintre proprietăți) sau **pe limita** comună dintre proprietăți.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul (Ord. MLPAT nr. 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 24, pagina 115, Detalii. 1-Definiții).

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 2,00 m față de acestea, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei fiind în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

Pentru loturile din zonele nou introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune aceeași retragere minimă între fațadele cu ferestre și limita proprietăților.



## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**7.1 Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 din R.G.U. și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției:**

HG. nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 m<sup>2</sup> și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcăminți elastice, etc. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și/sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Pentru descongestionarea traficului în localități<sup>7</sup>, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debușează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic. Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare. Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

**7.2 Conform art. 26 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite:**

HG. nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 26

Accese pietonale

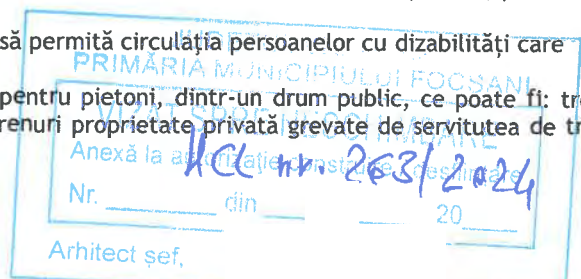
(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin acces pietonal se înțelege acea cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, ce poate fi: trotuar, stradă pietonală, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică sau, după caz, pe terenuri proprietate publică.

<sup>7</sup> Cf. Ordonanței nr. 43/1997 și Ordonanței nr. 7 / 2010



**8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

**8.1 Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 din R.G.U., coroborat cu celelalte articole din R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente:

**HG. nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, - R.G.U. / ART. 27**

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) 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.

(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.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 13, art. 27 și art. 28 din ORD.MLPAT 21/N/2000 – GM-007-2000 - R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

**8.2 Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 din R.G.U., corelate cu celelalte articole ale R.G.U.:**

**HG. nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 28**

Realizarea de rețele edilitare

(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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane\*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea\*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii\*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local,

VIZAT SPRE NESCAMBARE

Anexă la autorizația de construire nr. 265/2024

Arhivat.pdf

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului\*).

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

\*) Notă CTCE:

Conform art. II din HOTĂRÂREA nr. 490 din 11 mai 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 361 din 24 mai 2011, dispozițiile art. 18 alin. (2<sup>^</sup>1) și art. 28 alin. (3)-(9) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale și/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**ZONELE DE URBANIZARE** (viabilizarea terenurilor nou introduse în intravilan sau a celor din intravilanul existent nedezvoltate)

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu categoria de folosință agricolă sau fără utilizare, rezervate prin P.U.G. pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban sau de conformare a unor activități încă nedezvoltate, pe terenuri deja introduse în intravilan. Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin P.U.G. și/sau P.U.Z.;
- asigurarea echipării edilitare (conform ORD.MLPAT 21/N/2000);
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin P.U.G. și/sau P.U.Z..

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și odată cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

**8.3 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. (ORD.MLPAT 21/N/2000)**

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent. Captările de apă din straturile de apă subterană se vor face la o adâncime minimă de 60,00 m.

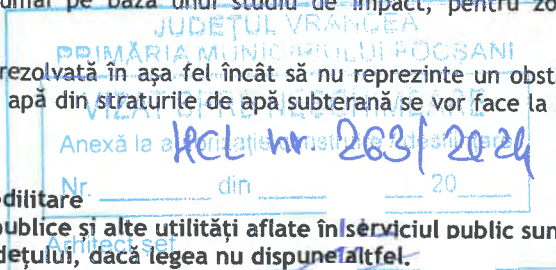
ORD.MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000 - R.G.U.

**Art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



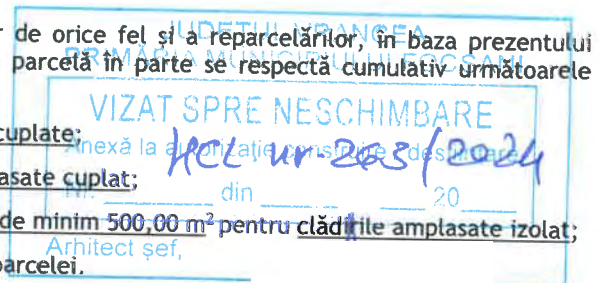
## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru a fi construibil, forma și dimensiunile unui teren trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

→ Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurării confortului de locuire în zonele propuse în limitele noului intravilan, cât și pentru cele existente cu destinația de teren agricol în intravilan, se impun operațiuni de parcelare. Parcelările amplasate în localitățile urbane sau rurale se pot realiza numai în zone stabilite în documentații de urbanism de tip P.U.G. sau P.U.Z., aprobate conform legii.

### 9.1 Operațiunile de parcelare

- Parcelarea** reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- În cazurile parcelărilor din U.A.T. Focșani - intravilan, se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- Reparcelarea**, în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat care nu sunt construibile sau care au forme neregulate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - front la stradă de minimum 12,00 m pentru clădiri cuplate;
  - suprafață de minim 300,00 m<sup>2</sup> pentru clădirile amplasate cuplat;
  - front la stradă între 12,00 și 15,00 m și o suprafață de minim 500,00 m<sup>2</sup> pentru clădirile amplasate izolat;
  - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de alimentare și distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. (ORD.MLPAT 21/N/2000 - art. 28)
- Dacă sunt necesare operațiuni de reparcelare, acestea se vor face numai în baza realizării de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.
- În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică (respectiv extinderi sau modernizări de străzi sau infrastructură tehnico-edilitară), propuse prin Planul Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- Pentru zonele propuse spre urbanizare, în cazul în care este necesară inițierea și aprobarea unor PUZ-uri pentru parcelare și/sau reparcelare ce implică lărgirea/crearea de căi de acces/străzi, după aprobarea lor, se va emite autorizația de construcție pentru imobil-clădiri numai după ce în prealabil au fost executate și recepționate lucrări de rețele tehnico-edilitare (apă, canal, gaz, electricitate, telecomunicații) urmate de aducerea la stadiul final a carosabilului (strat final de uzură) și trotuarelor.
- Transferurile de proprietăți, conform alin. (8) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- Suprafețele de teren cedate conform alin. (8) vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Focșani numai după ce, în prealabil, au fost executate și recepționate lucrări de rețele tehnico-edilitare (apă, canal, gaz, electricitate, telecomunicații) urmate de aducerea la stadiul final a carosabilului (strat de uzură) și a trotuarelor.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

11. Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

### 9.2. Baza legală și definirea unor termeni

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 din R.G.U. și ale art. 30 din ORD.MLPAT 21/N/2000, respectiv:

HG. nr. 525/1996, , republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 30

#### Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150,00 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200,00 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Zonele pentru care se propune parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de **Reglementări urbanistice - zonificare funcțională propusă**.

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată (HG. nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare).

**În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:**

**(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:**

**e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;**

**În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 233/2016 - Normele de aplicare ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:**

**ART. 18, alin. (7) "P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:**

**a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;**

**b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;**

Conform alin. (6) al art. 6) din Legea nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism.

Prin **parcelare** se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate (art. 30 din R.G.U.).

Prin **parcelă** se înțelege suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP nr. 534/2001, cu modificările și completările ulterioare).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri cu destinație și folosință exclusiv de locuință individuală pe o parcelă, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior.

Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

### 9.3. Condiții de realizare a parcelărilor noi

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul P.U.G. înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui P.U.Z. de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, P.U.Z. care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, conformarea parcelelor (raportul laturilor, suprafața, deschiderea la stradă, etc.). Este interzis prin aceste P.U.Z.-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul P.U.G., precum înălțimea maximă (H.max), regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism. Acesta se va obține de la Primăria municipiului Focșani, și prin el autoritatea publică locală este obligată, conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale viitoarelor parcele la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului.

Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează să se execute de către autoritatea publică locală sau persoane private lucrări de racordare la rețelele localității, se pot totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări constând în parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecție a Mediului.

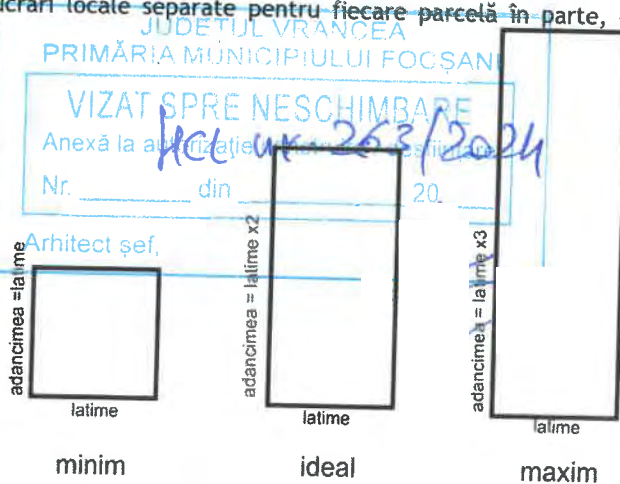
Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă rețele edilitare de apă și canalizare - fie de către autoritatea publică locală, fie de către proprietar/parcelator - aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

Operațiunea de parcelare/reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren conform P.U.Z. aprobat, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

### 9.4. Dimensiunile minime și forma parcelelor noi

Pentru ca o parcelă nouă să poată fi construită pentru funcțiunea de locuire, trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute după cum urmează. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele fiind necesar să fie respectate simultan.

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.

*Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.*

La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor R.L.U.;

Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5,00 m și cu o adâncime de max. 30,00 m, din alinierea străzii;

Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create.

Parametrii geometrici ai parcelelor pentru zona de locuințe individuale sunt:

1.	LUNGIMEA ALINIAMENTULUI PARCELEI	L.AL.
2.	ADÂNCIMEA PARCELEI	AD.
3.	SUPRAFAȚA PARCELEI	S.

raportul între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia va fi cuprins între 1,00 și 2,00  
raportul între frontul și adâncimea clădirii (f/a) ce va fi cuprins între 0,50 și 2,00

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare au fost stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Astfel că în zona destinată locuințelor individuale, parcelările orientative propuse (care au rol strategic în dezvoltarea localității, tocmai cu scopul de a preveni o dezvoltare neomogenă prin documentații de urbanism succesive de tip P.U.Z.) loturile vor avea următoarele caracteristici generale:

1. Lungimea aliniamentului parcelei (L.AL.) MINIM este de:

**12,00 m** pentru clădirile amplasate cuplat.

**15,00 - 25,00m** pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adâncimea MINIMĂ a parcelei (AD.) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00 în trup principal Foșani și 5,00 în localitățile componente Mândrești-Munteni și Mândrești-Moldova.

3. Suprafața MINIMĂ a parcelei (S.) este următoarea:

minim 300 m<sup>2</sup> pentru clădirile amplasate cuplat

minim 500 m<sup>2</sup> pentru clădirile amplasate izolat.

maxim 1200 m<sup>2</sup> indiferent de modul de amplasare pe parcelă

Unghiul format de aliniament cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei trebuie să fie de 90°. Dacă însă configurația terenului nu o permite se va opta pentru unghiuri care să nu incomodeze accesul pe parcelă.

Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxim admise, cu respectarea destanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Parametrii geometrici menționați mai sus sunt pentru terenuri de reglementare identică și reprezintă parametrii optimi pentru ocuparea unui lot.

Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

a) Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

b) Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.)



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- c) Numărul de niveluri întregi supraterane ale clădirii (Niv.)  
d) Înălțimea la cornișă a clădirii (H.c.)  
e) Regimul mediu de înălțime (R.m.h.)

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$P.O.T. = Sc/Sp \times 100\%$$

$$C.U.T. = Sd/Sp$$

unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Alinierea frontală a clădirii, față de aliniament în zonele exclusiv rezidențiale se recomandă a fi minim 3,00 m și maxim 5,00 m.

Retragerile clădirii, față de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00 m, maxim 3,00 m (sau H/2 minim și 2H maxim).

Distanțele minime dintre clădire și limitele laterale ale parcelei sunt în funcție de:

- necesitatea asigurării accesului carosabil în partea din față a parcelei, a autoturismelor pentru parcare/garare;
- a autovehiculelor pentru intervenții și servicii - alinierea laterală;
- asigurarea confortului locuirii (protecția fonică, însorirea încăperilor, iluminatul natural, ventilația naturală).

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora.

În cazul în care pe fațadele laterale ale clădirii există ferestre ale încăperilor auxiliare (băi, bucătării, etc.) - alinierea laterală minimă este 2,00 m.

Alinierea față de limita posterioară a parcelei se recomandă a respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii.

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora. Se ține seama de faptul că în zona «din spatele casei» se dorește crearea unui spațiu cât mai privat posibil. În eventualitatea în care dezvoltarea zonei o cere se poate transforma într-un spațiu de conviețuire semi-public.

**Alinierea obligatorie ale clădirii față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare.**

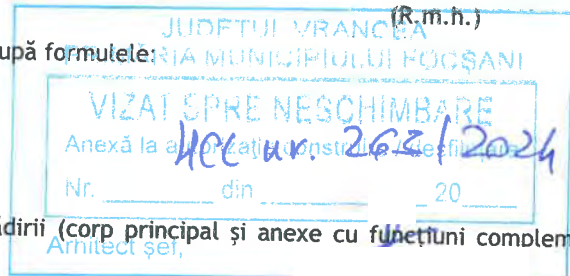
**Edificabilul delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii principale<sup>8</sup>.**

**Edificabilul nu reprezintă suprafața clădirii care se poate realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie, cu respectarea P.O.T. admis. (Ord. MLPAT nr. 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 15, pag. 75, art. 23, pag. 111, art. 24, pag. 115, Detalieri. 1-Definiții).**

### 9.5 Străzi și alei carosabile în parcelările noi

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă acces la cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau fundatură;

<sup>8</sup> Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

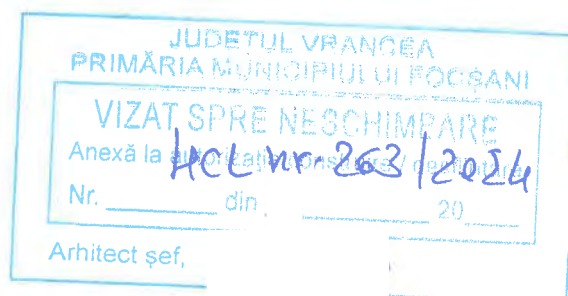


## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

2. Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;
5. Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5,00 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30,00 m de la alinierea străzii;
6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100,00 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10,00 m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.
8. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.
9. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda autorității publice locale în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
10. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 m<sup>2</sup>, în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școală, biserică, terenuri de sport, etc).
11. Aceasta va fi de minim 5 % din suprafața totală a terenului - pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000 m<sup>2</sup> și de min. 7 % pentru terenurile cu suprafața mai mare de 200 000 m<sup>2</sup>.
12. În noile parcelări se vor asigura spații verzi de folosință comună în proporție de 10 % din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse, care vor constitui un U.T.R. separat cu destinația zonă verde (V). În aceste suprafețe nu se pot include grădinile private ale locuințelor, accesele și aleile carosabile și pietonale, trotuarele, parcajele la sol sau platformele tehnico-edilitare.

### 9.6 Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor

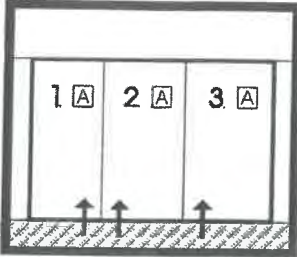
1. Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
2. Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizată construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.



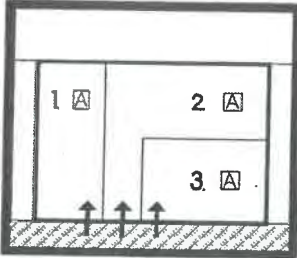
-a se consulta prevederile **Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare**, elaborator: Urbanproiect București, 2001

## Modul de acces pe parcela din drumul public si parcelele rezultate

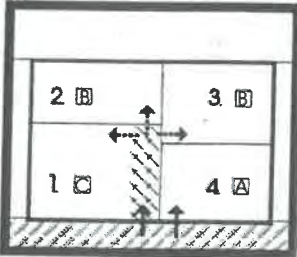
K.1.



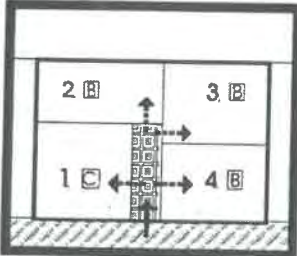
K.1.



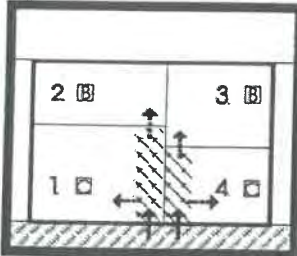
K.2.



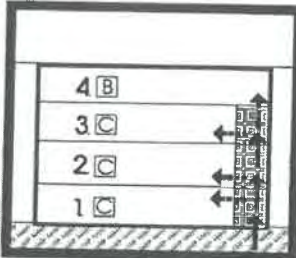
K.2.



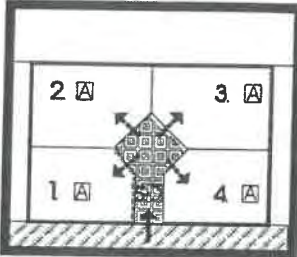
K.2.



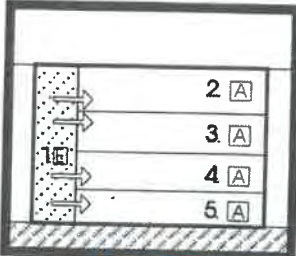
K.2.



K.3.



K.4.



PR. GENERAL: URBANPROIECT - C220/01  
P. SPECIALITATE: URBANA SA - C50/01  
GHID PRIVIND REGLEMENTAREA  
DEZVOLTĂRII URBALE PRIN  
OPERAȚIUNI DE PARCELARE

### CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

FIGURA 1  
Legenda

	Limita terenului initial (parcelabilului)
	Limita parcelelor rezultate
	Drum public existent
	Drum public nou creat
	Drum privat nou creat
	Zona prin care se face trecerea
	1...5 Numarul parcelelor
	A Parcela in proprietate deplina
	B Parcela care impune drept de trecere
	C Parcela grevata de drept de trecere pt. alte parcele
	D Parcela in coproprietate a parcelelor din zona
	E Parcela ce se alinaeste drumului public
	→ Acces direct pe parcela din drumul public
	⇨ Acces indirect pe parcela din drumul public
	⇨ Acces direct pe parcela din drumul public nou

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

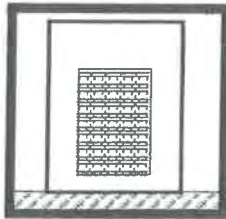
Anexă la actul de autorizare a construcției nr. 263/2024

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_

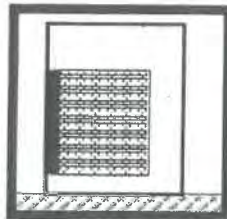
Arhitect șef,

## Tipul cladirii principale

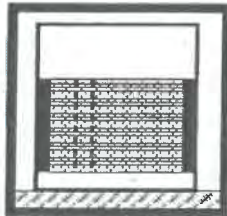
L1. Cladire izolata



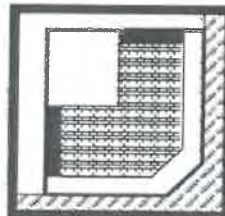
L21. Cladire cu 3 fatade si 1 calcan



L22. Cladire cu 2 fatade si 2 calcane



L22. Cladire cu 2 fatade si 2 calcane



PR. GENERAL: URBANPROIECT - C20/01

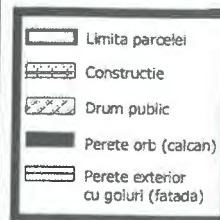
PR. SPECIALITATE: URBANA SA - C30/01

GHID PRIVIND REGLEMENTAREA  
DEZVOLTARII URBALE PRIN  
OPERATIUNI DE PARCELARE

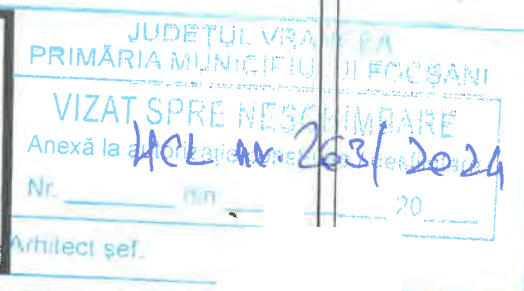
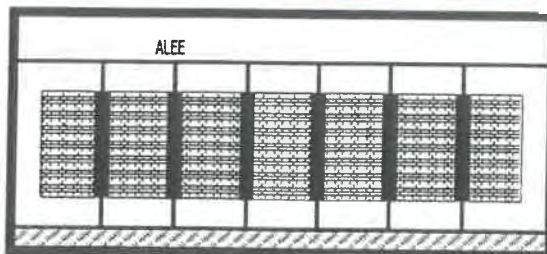
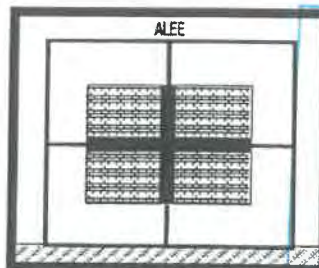
### CAPITOLUL II – FIGURA 1

DEZVOLTAREA URBAŢĂ PRIN  
OPERATI DE PARCELARE

## FIGURA 2 Legenda



## Tipuri de cladiri ce vor face obiectul unor reglementari speciale



**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**10.1** La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni.

Emiterea autorizației de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

**10.2** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Se vor respecta prevederile O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

1. Articolul 71 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 71. - (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

2. La articolul 96 alineatul (2), după punctul 1 se introduce un nou punct, punctul 1<sup>^</sup>, cu următorul cuprins:

"1<sup>^</sup>. obligația autorităților publice locale de a nu schimba destinația terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, de a nu reduce suprafețele acestora ori obligația de a nu le strămuta;"

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 și anexa nr. 6 din R.G.U., respectiv:

HG. 525/1996 , republicata, cu modificările și completările ulterioare- R.G.U. / ART. 34

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Arborii existenți vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 m<sup>2</sup>. de spațiu liber în jurul construcției. În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 m<sup>2</sup>, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi amenajate, plantate cu arbori.

**Registrul Local al Spațiilor Verzi, odată elaborat va fi respectat ca atare.**

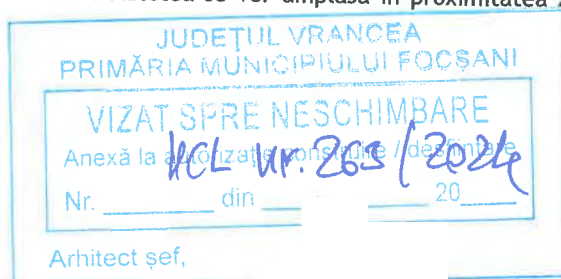
Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 30 % din suprafața totală a unei parcele și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Este interzisă îndiguierea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.



REGLEMENTĂRI privind dezvoltarea și administrarea spațiilor verzi din municipiul Focșani

**Definiții,**

Conform art. 4 din Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare:

- parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;
- scuar - spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;
- grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;
- fâșie plantată - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;
- bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive);
- parc expozițional - spațiu verde special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;
- spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente;

În sensul stabilit de legislația în vigoare, sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri existente în intravilanul municipiului:

- parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- grădini botanice și zoologice, muzee, parcuri expoziționale, zone de agrement, baze sportive;
- zone verzi aferente creșelor, grădinițelor, școlilor, unităților sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
- zonele verzi aferente locuințelor de tip condominiu;
- păduri de agrement, zone verzi pentru protecția lacurilor sau a cursurilor de apă, culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Toate spațiile verzi, definite mai sus, situate în municipiul Focșani, sunt supuse prezentelor reglementări, indiferent de forma de proprietate asupra terenului.

Responsabilitatea administrării spațiilor verzi proprietate publică sau privată a municipiului Focșani este în sarcina Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani, iar a spațiilor verzi proprietate privată este în sarcina proprietarilor, cu respectarea prevederilor legale.

Primăria municipiului Focșani, prin serviciile de specialitate va completa și conduce Registrul Local al Spațiilor Verzi, conform fișei anexă la Ordinul nr. 1549/2008, privind normele tehnice pentru aplicarea Legii nr. 24/2007, cu modificările ulterioare. Orice modificare a Legii nr. 24/2007 sau a normelor de aplicare a acesteia se va reflecta corespunzător în Registrul Local al Spațiilor Verzi. Scopul acestuia este de a organiza folosirea rațională a spațiilor verzi, a regenerării și protecției lor eficiente, cu exercitarea controlului sistematic al schimbărilor cantitative și calitative, asigurarea întreținerii, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor cu informații despre spațiile verzi.

CONDIȚII DE AMENAJARE ȘI REAMENAJARE A ZONELOR VERZI PRIN PLANTĂRI DE MATERIAL DENDRO-FLORICOL

Amenajarea și reamenajarea zonelor verzi pe domeniul public și privat al municipiului Focșani prin plantări de arbori, arbuști, flori anuale, biennale sau perene precum și prin gazonări de către persoane fizice sau juridice se poate face numai în baza acordului scris al Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani, în urma solicitării scrise a persoanelor interesate însoțită de o schiță sau plan de situație.

Plantările de material dendro-floricol se vor executa, în funcție de specie, în următoarele perioade (având în vedere condițiile climatice din municipiul Focșani):

- Pentru flori anuale - luna mai;
- Pentru flori biennale - 15 oct-15 noiembrie sau 15 martie-15 aprilie;
- Pentru flori perene - 15 oct-15 noiembrie sau 15 martie-15 aprilie;
- Arbori și arbuști - 1 noiembrie - 15 decembrie sau 1 martie - 15 aprilie;
- Arbori și arbuști cu balot - pe tot parcursul anului;

Plantarea aliniamentelor stradale, a intersecțiilor, sensurilor giratorii se va executa pe baza documentației tehnice de specialitate, respectându-se standardele prevăzute de legislația în vigoare.

În scopul amenajării spațiilor verzi, se vor avea în vedere următoarele procente de participare a principalelor părți componente ale unităților de spații verzi:

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Nr. crt.	Unitatea de spațiu verde	Arbori și arbuștu (%)	Plante floricole (%)	Gazon (%)	Alei (%)	Alte dotări (%)
1.	Scuar	20-60	5-10	30-75	15-20	0-20
2.	Grădină	30-60	4-8	32-66	10-20	20-40
3.	Parc	30-60	3-5	35-67	10-15	15-20
4.	Fâșie plantată stradală	20-60	2-5	35-78	-	-

### ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI, CONSERVAREA, DEZVOLTAREA ȘI ÎNȚEȚINEREA ACESTORA

**Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.**

Prin excepție de la prevederile de mai sus:

- este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- pepinierile care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

Primăria municipiului Focșani are obligația respectării Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 26 m<sup>2</sup> de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5 % spații verzi publice.

Protecția spațiilor verzi, a dotărilor specifice precum și a mobilierului urban este asigurată de administratorii legali precum și prin intermediul instituțiilor de ordine publică abilitate de lege. Acestea sunt obligate să acorde ajutorul solicitat de proprietarii și administratorii spațiilor verzi în vederea prevenirii și combaterii acțiunilor ilicite de deteriorare sau distrugere a obiectivelor și vegetației din spațiile verzi.

Lucrările de întreținere specifice fiecărui sezon, aplicate vegetației din parcuri, scuaruri, aliniamente stradale etc, se execută de către *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*. Proprietarii și/sau administratorii legali vor lua, de asemenea, măsuri de amenajare și întreținere a spațiilor verzi - grădini, scuaruri, parcuri, aliniamente de garduri vii, a extinderii aliniamentelor și perdelelor de protecție, inclusiv din curțile și perimetrele obiectivelor economice și sociale, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

**Asociațiile de proprietari, societățile comerciale, alte persoane fizice și juridice, administratori legali sau proprietari de imobile, sunt obligate să efectueze curățenia și întreținerea zonelor verzi aferente acestora (prin zone verzi aferente înțelegându-se perimetrul din jurul imobilului delimitat de garduri vii, căile de acces, trotuare, alei, străzi, etc).**

***Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani poate încredința spațiul verde, definit ca atare, aferent unui imobil/imobile, spre amenajare și întreținere, asociațiilor de proprietari, proprietarilor individuali, operatorilor economici, ONG-urilor, în baza unei Convenții de Parteneriat***, însoțită de schița spațiului verde cu amplasarea vegetației și a mobilierului urban.

Spațiile verzi încredințate, vor fi amenajate și întreținute prin grija persoanelor fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate, prin lucrări de amenajare, întreținere, curățenie, propuneri de completare a vegetației existente cu material dendro - floricol, udarea plantațiilor nou înființate până la prindere. Materialul dendrologic plantat la cererea asociațiilor de proprietari va fi udat de membrii asociației de 2 ori pe săptămână în perioada aprilie - septembrie. Materialul necesar plantărilor poate fi asigurat de *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani* în baza unei programări, în funcție de alocația bugetară repartizată pentru achiziția de material dendro-floricol și a priorităților la nivel de municipiu și plantat de către persoanele fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate spațiile verzi. De asemenea, materialul necesar plantărilor poate fi asigurat și/sau plantat și de către persoanele fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate spațiile verzi.

Intervențiile necesare conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare, respectiv toaletările și tăierile de arbori și arbuști, tunderea gardurilor vii, vor fi efectuate de către *Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*, în baza unor planificări săptămânale și lunare sau de persoanele fizice sau juridice cărora le-au fost încredințate spațiile verzi conform art. 15 (DIN REGULAMENTUL SPAȚII VERZI), cu acordul *Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani*.

Anexă la **ACORD** nr. **2031/2024**  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Tăierile fără acordul **Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani** atrag răspunderea exclusivă a **asociațiilor de proprietari, proprietarilor individuali, operatorilor economici, ONG-urilor, ce au încheiat Protocol de Administrare pentru zona verde aferentă unui imobil/imobile, spre amenajare și întreținere.**

Persoanele fizice și juridice ce au încheiat Convenția de Parteneriat, vor urmări starea vegetației existente în cadrul spațiului verde încredințat spre întreținere, precum și cea a mobilierului urban existent în zonă și vor semnala **Direcției de Dezvoltare Servicii Publice Focșani** toate neregulile constatate.

Spațiile verzi, pentru care a fost încheiată **Convenție de Parteneriat între Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani și Asociațiile de proprietari/ locatari, persoane fizice sau persoane juridice**, vor putea fi îngrădite cu gard, ales doar de **Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani**. Modelul ales/agreat de **Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani** va fi unitar la nivelul Municipiului Focșani, respectiv va avea aceeași înălțime, culoare și formă), restul spațiilor rămânând neîngrădite. Gardul va fi montat de **Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani**, în urma solicitărilor Asociațiilor de proprietari/locatari, persoanelor fizice sau persoanelor juridice, titulari ai **Convenției de Parteneriat**, în limita bugetului alocat.

În termen de 60 de zile de la aprobarea regulamentului, Direcția de Dezvoltare Servicii Publice Focșani va desființa și ridica toate gardurile/ împrejuririle existente pe domeniul public/ privat al Municipiului Focșani ce delimitează spațiul verde.

**Locuitorii caselor particulare (locuințe individuale, termen utilizat de R.L.U.) au obligația de a întreține zona verde din dreptul locuințelor, inclusiv zona verde situată între gard și trotuar, prin lucrări de cosit, greblat, plantare și întreținerea materialului dendro-floricol. Aceleași obligații revin instituțiilor și agenților economici din municipiul Focșani. În caz contrar vor fi notificați în prealabil și apoi aplicate sancțiuni conform prezentului regulament de către Poliția Locală Focșani.**

Autoritățile administrației publice locale, proprietarii de terenuri - au obligația de a asigura protecția vegetației din intravilanul localității împotriva bolilor și dăunătorilor prin măsuri preventive și curative de aplicare a **tratamentelor fitosanitare pentru combaterea acestora sub îndrumarea și controlul Unităților Fitosanitare pentru Protecția Plantelor.**

## DISPOZIȚII FINALE ȘI CONTRAVENȚII ÎN DOMENIUL REGLEMENTĂRII ACTIVITĂȚILOR DESFĂȘURATE ÎN ZONELE VERZI DIN MUNICIPIUL FOCSANI

Sunt interzise și constituie contravenție următoarele fapte:

1. ruperea sau scoaterea din rădăcină a florilor, arborilor, **Arhitect ser,** distrugerea suprafețelor gazonate, călcarea peluzelor, decojirea sau tăierea ramurilor, fixarea prin batere a unor corpuri străine de arbori (anunțuri, indicatoare, reclame, șarmă, bannere, cabluri, etc.);
2. urcarea în arbori, pe monumente, statui, situate în spații verzi, mutarea sau răsturnarea băncilor, coșurilor de gunoi, indicatoarelor, dormitul pe bănci;
3. utilizarea dotărilor existente din locurile de joacă pentru copii de către persoane adulte sau de către persoanele ce depășesc vârsta specificată pe pancartele adiacente;
4. scăldatul în fântânile arteziene din parcuri sau alte zone verzi ale municipiului;
5. recoltarea de frunze, flori, fructe, muguri, cetină, iarbă, plante medicinale, semințe sau alte asemenea produse, furtul vegetației din jardiniere;
6. pășunatul în parcuri, grădini, spații verzi amenajate sau neamenajate aferente ansamblurilor de locuințe;
7. aruncarea de țigări, ambalaje de orice tip, resturi menajere, materiale de construcție, pe spațiile verzi;
8. spălarea autoturismelor, motocicletelor, etc., sau a obiectelor de uz casnic (covoare, rufe) pe zone verzi;
9. utilizarea zonelor verzi pentru satisfacerea nevoilor fiziologice umane;
10. măturatul neigienic al aleilor, trotuarelor aferente spațiilor verzi care deranjează trecătorii prin praful creat;
11. deteriorarea cu corpuri străine a arborilor, statuiilor, gazonului, clădirilor sau fântânilor arteziene situate pe zonele verzi sau prin folosirea spray-urilor în aceste scopuri;
12. afectarea spațiilor verzi și a vegetației existente pe acestea cu agenți poluanți - sare, detergenți, produse petroliere precum și alte substanțe și materiale;
13. decopertarea literei și deteriorarea pământului și a stratului de sol fertil;
14. capturarea animalelor protejate, integrate ecosistemului spațiului verde;
15. aprinderea sau întreținerea focurilor pe zone verzi ori împădurite, amplasarea și folosirea grătarelor, cu excepția zonelor special amenajate în acest sens;
16. împrejurirea fără autorizație, cu garduri improvizate de orice tip a zonelor verzi aparținând domeniului public și privat al municipiului Focșani;
17. folosirea zonelor verzi din jurul blocurilor pentru înființarea grădinilor de zarzavat sau de altă natură;
18. desfășurarea neautorizată a activităților economice, socio-culturale, de turism și de agrement pe spațiile verzi ale municipiului;
19. amenajarea de parcări prin acoperire cu beton, dale, pietriș, pișcoturi, etc, a zonelor verzi;
20. nestrângerea fecalelor animalelor de companie de pe spațiul public;
21. accesul, staționarea, repararea autovehiculelor de orice tip în parcuri sau zone verzi, cu excepția accesului și staționării autovehiculelor autorizate (pompieri, salvare, cele ce deserveșc spațiile verzi sau care efectuează servicii publice);
22. accesul animalelor de companie și a altor patrupede în parcuri, scuaruri și grădini publice, exceptând locurile special amenajate;

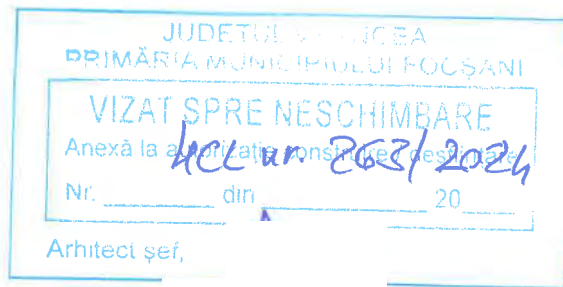


## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

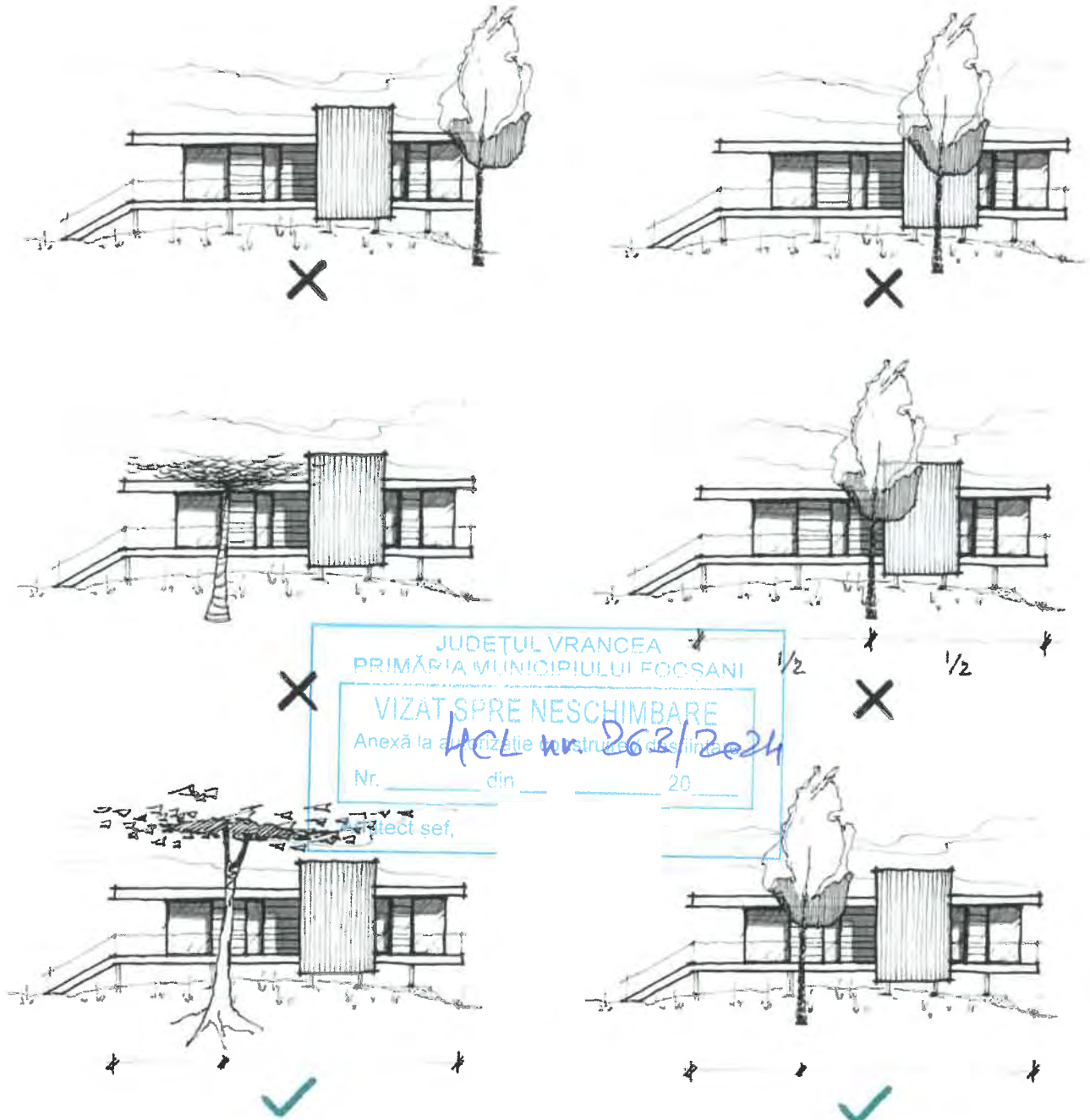
23. aprovizionarea unităților autorizate de pe teritoriul parcurilor și grădinilor cu vehicule ce depășesc 3,5 t și în afara programului stabilit de autorități;
24. depozitarea, manipularea, transportul de deșuri vegetale, menajere sau provenite de la construcții, ambalaje, combustibili, unelte, utilaje, etc., pe spații verzi;
25. parcare cu o roată sau mai multe pe spațiul verde amenajat sau deteriorarea și afectarea gardurilor vii prin parcare a vehiculelor;
26. depozitarea deșeurilor menajere, a ambalajelor rezultate din activitatea agenților comerciali la platformele de gunoi proprii parcurilor și grădinilor precum și în coșurile de gunoi amplasate în parcuri și alte zone verzi;
27. distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, dotărilor tehnice sau a mobilierului urban situat în spațiile verzi precum și a elementelor locurilor de joacă;
28. neluarea de către administratorii legali a măsurilor de salubritate și igienizare a parcurilor, grădinilor sau scuarurilor;
29. utilizarea ariei parcurilor și a altor perimetre de zonă verde pentru postarea de reclame comerciale ori îndepărtarea panourilor avertizoare privind protecția zonelor verzi;
30. distrugerea prin orice mijloace (inclusiv ardere) a vegetației lemnoase și ierboase din spațiile verzi ori perdele de protecție;
31. neluarea de către operatorii economici sau persoane fizice a măsurilor necesare siguranței funcționării și exploatarea instalațiilor și echipamentelor, în vederea reducerii riscului de accidente cu efect asupra arborilor și zonelor verzi;
32. obturarea solului natural din vecinătatea tulpinii arborelui (alveola arborelui) la un perimetru mai mic de 0,9 mp, pentru a nu se îngreuna accesul apei pluviale spre rădăcina acestuia;
33. depozitarea sau abandonarea unor materiale de construcții pe spațiul verde public sau privat; eventualul șantier care folosește aceste materiale trebuie să aibă specificată natura lucrărilor care se efectuează, intervalul de desfășurare al proiectului și să fie delimitat cu panouri speciale;
34. nerefacerea în termen de 48 de ore a stării inițiale a terenului după intervențiile legale făcute de persoane fizice sau juridice;
35. amplasarea și folosirea neautorizată în parcuri, scuaruri, grădini, în scopuri comerciale a obiectelor de distracție pentru copii constând în trenulețe, mașinuțe, tobogane și rampe gonflabile, etc.

Nerespectarea prevederilor de mai sus constituie contravenție și se sancționează cu amendă contravențională, după cum urmează:

- 2.000 lei pentru persoane fizice și 2.500 lei pentru persoane juridice, care au încălcat prevederile:
  - art. 9, 17;
  - art. 58 pct. 12, 13, 18, 19, 23, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 35
- 1.000 lei pentru persoane fizice și 2.000 lei pentru persoane juridice, care au încălcat prevederile:
  - art. 5, 14,
  - art. 58 pct. 1, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 21, 24, 25, 28, 29, 32
- 500 lei pentru persoane fizice și 1.000 lei pentru persoane juridice, care au încălcat prevederile:
  - art. 20,
  - art. 58 pct. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 20, 22.



Recomandări de amplasare a plantațiilor în relație cu fondul construit (existent/nou propus)



ilustrare grafică realizată de Sketch Like an Architect, Prague, Czech Republic .9 December 2019 , Art & Architecture on Instagram: "Some tips" from David Drazil, MSc (<https://sketchlikeanarchitect.teachable.com/>)

How To Place Entourage (Tree Edition) - there are certain composition rules when it comes to placing entourage in order to complement a building. Swipe left for no-go's and explanations. Which of the correct solutions do you like better? #SketchLikeAnArchitect

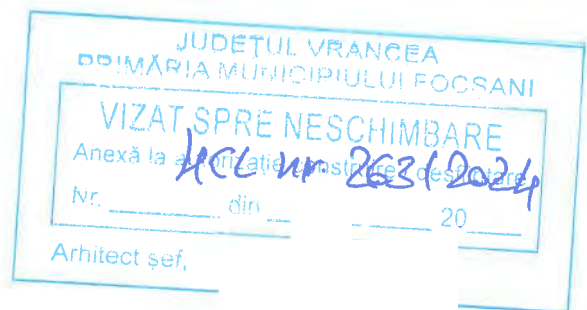
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**10.3 Toate proprietățile de pe cuprinsul localității Focșani vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului R.L.U., chiar dacă nu sunt construite.**

Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,20 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 - 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).



CAP.3 ZONIFICAREA TERITORIULUI		
<b>11.</b>	<b>ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	
	ZONA CENTRALĂ	<b>ZC</b>
	ZONA INSTITUȚII, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	<b>IS/E</b>
	ZONA REZIDENȚIALĂ	<b>LiJe</b> <b>LiIp</b> <b>LiJd</b> <b>Lc m</b> <b>Lc M</b> <b>M1-4</b>
	ZONA ACTIVITĂȚI MIXTE	<b>E.i</b>
	ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE	<b>E.m</b>
	ZONA SPAȚIILOR PLANTATE	<b>V. (s,a,p)</b>
	ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	<b>GC</b>
	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	<b>TE</b>
	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE - căi rutiere, feroviare	<b>CC-cr/cf</b>



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Regulamentul de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General, ca parte componentă a acestuia, având rolul de a detalia aplicarea prevederilor.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează Certificatul de Urbanism și Autorizații de Construcție pe teritoriul municipiului Focșani.

Regulamentul se structurează astfel:

1. Prescripții generale la nivelul întregii municipiului Focșani;
2. Prescripții specifice la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilanul și extravilanul municipiului Focșani.

### 11.1. Prescripții generale la nivelul localității

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- promovarea lucrărilor, operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane și rurale a localității Focșani;
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și a relațiilor între diverse zone funcționale;
- precizarea limitelor intravilanului, reglementarea condițiilor pentru folosirea rațională a teritoriilor.

Activitatea de construire în cadrul localității, fie ca este vorba de edificare unor construcții noi, de protejarea valorilor de patrimoniu sau reabilitarea clădirilor existente, potrivit propunerilor din P.U.G. urmează să se desfășoare după cum urmează:

- pe terenurile libere identificate în cadrul intravilanului municipiului Focșani;
- protejarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu;
- prin reabilitarea fondului existent deteriorat fizic sau moral din zonele rezidențiale cu tradiție din municipiului Focșani;

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- prin regenerarea fondului construit existent din zonele industriale aflate în declin;
- prin schimbarea destinațiilor anumitor obiective ce nu mai corespund cu nevoile comunității locale.

Autorizarea acestor categorii de construcții va respecta prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism.

În cazul când Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construcție se pot elibera pe baza prevederilor P.U.G.

În ipoteza solicitării unor obiective în zone care necesită amenajări speciale, zone protejate, parcelări pentru locuințe, spații verzi, etc, este necesar a se elibera planuri urbanistice zonale sau de detaliu în funcție de complexitatea problemelor.

### 11.2. Prescripții specifice zonelor și subzonelor funcționale

Autorizarea realizării construcțiilor se va face numai cu respectarea funcționării zonelor cuprinse în limitele intravilanului prin P.U.G. în următoarele condiții:

- construcțiile și amenajările cu altă destinație, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonelor respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsuri de protecție și integrarea lor în structura localității.

- se vor interzice realizarea construcțiilor sau a amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.

- amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite, vor fi evidențiate excepțiile de la regulă; reglementări suplimentare privind unele instituții și servicii publice sau alte prescripții prevăzute în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu fondul construit existent.

Se evidențiază reglementările privind:

- terenurile rezervate rezolvării principalelor intersecții de circulație în condițiile asigurării fluidității și garanției traficului, rezolvării disconfortului circulației pietonale;

- accesul la construcții din rețeaua principală de circulație;

- modul de organizare a spațiilor de parcare garaje.

Prescripțiile referitoare la amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban :

- realizarea acestora pe baza documentațiilor de specialitate;

- interzicerea amplasării și realizării de mobilier urban (standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse) care stânjenesc circulația pietonală și afectează estetica localității.

Prescripții privind menținerea și protejarea calității mediului:

- protejarea centrului sau a altor zone importante cu funcțiuni importante în cadrul localității față de disfuncțiunile produse de circulația auto, prin asigurarea devierii circulației de tranzit și amplasarea periferică a parcajelor;

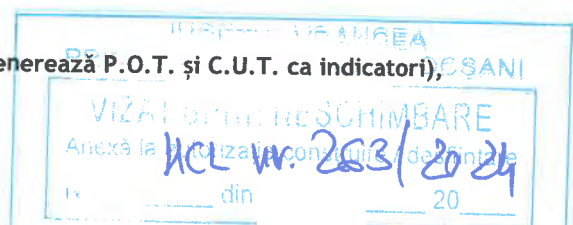
- completarea necesarului de spații verzi;

- înlăturarea surselor de poluare existente și modernizarea unor obiective industriale amplasate în apropierea zonei de locuit.

În funcție de mărimea și complexitatea localității, teritoriul se împarte în unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate de străzi existente sau limite cadastrale.

U.T.R. reprezintă în cadrul prezentului regulament unitatea de reglementare principală, și evidențiază respectiv elementele de:

- (1) retragere de la aliniament și
- (2) retrageri de la celelalte laturi ale parcelei (1 și 2 generează P.O.T. și C.U.T. ca indicatori),
- (3) înălțimea construcțiilor și
- (4) estetica (aspectul exterior al construcțiilor)



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Z.F. (Zona Funcțională) reprezintă în cadrul prezentului regulament unitatea de bază a încadrării și respectării prescripțiilor de mai jos pentru intervențiile și investițiile viitoare preconizate în U.A.T. Focșani. Zona Funcțională generează norme din punct de vedere al utilizărilor permise (ce fel de investiție este permisă a se realiza pe un areal anume din U.A.T. Focșani), al condiționărilor legate de alăturarea anumitor funcțiuni (de ex. locuințe lângă industrie) și al interzicerii în ceea ce privește aspectul funcțional (sau al anumitor tipuri de activități) de realizat în U.A.T. Focșani.

Pentru o mai facilă utilizare a prezentului R.L.U., la momentul emiterii Certificatului de Urbanism, reglementările pentru U.T.R.-uri se vor corobora cu cele pentru Z.F.-uri, fiind realizată o suprapunere exactă a celor două elemente de reglementare (normare).

Normele primare (sau cele care se instituie de facto inițial) sunt cele legate de zonele construite protejate sau cele care definesc un areal de arhitectură cu valoare (mai mică sau mai mare) istorică și/sau estetică. Până la aprobarea documentațiilor de urbanism tip P.U.Z.C.P. se instituie regulile pentru fiecare U.T.R. prevăzute de prezentul regulament. La momentul aprobării P.U.Z.C.P. regulile prezentului regulament nu mai sunt valabile (pentru zonele respective și numai pentru zonele astfel delimitate în părțile desenate ale P.U.G.).

Principalele criterii de împărțire a localității sunt următoarele:

- funcționarea predominantă a zonelor
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale
- limite fizice existente în teren (străzi importante, limite de proprietate, ape, etc)

## PROIECTELE DE REGENERARE URBANĂ

Delimitarea zonelor de regenerare urbană în cadrul UTR-urilor propuse, așa cum este specificat în O.U.G. nr. 183/2022 (ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană):

❖ UTR x ..... – „.....” – poziția ..... în SIDU

Aspectele principale ale operațiunii de regenerare urbană, pentru zonele delimitate ca atare în PUG Municipiul Focșani

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

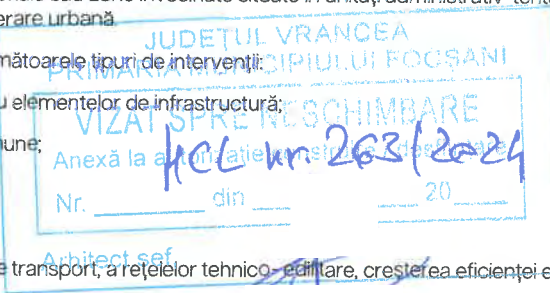
- a) construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;
- b) crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;
- c) crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- d) reabilitarea patrimoniului cultural;
- e) dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelilor tehnico-edilare, creșterea eficienței energetice;
- f) amenajarea spațiului public;
- g) creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- h) orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.

(4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) de mai sus se realizează într-o manieră integrată și coordonată și se prevăd în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.

(5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului.

(6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.

(7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

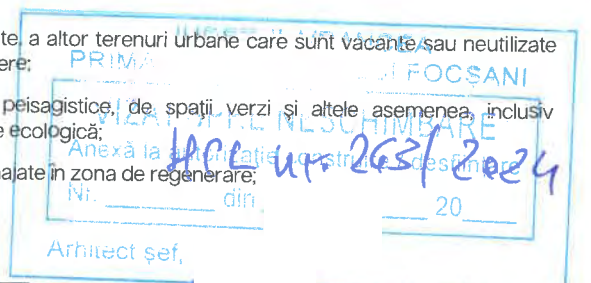
### Obligativitatea elaborării, avizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru zonele de regenerare urbană

- (1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific.
- (2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.
- (4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

### OUG 183/2022, ART. 5

**(1) Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate** menționate la art. 4 alin. (6) și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

- a) modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;
- b) promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;
- c) realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;
- d) realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- e) realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;
- f) dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;
- g) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;
- h) renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;
- i) modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- j) realizarea de lucrări de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare a fondului construit existent, amenajări peisagistice, lucrări de restaurare, punere în valoare și de punere în siguranță a monumentelor istorice;
- k) revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejmuirilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- l) realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- m) reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;
- n) crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- o) realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;

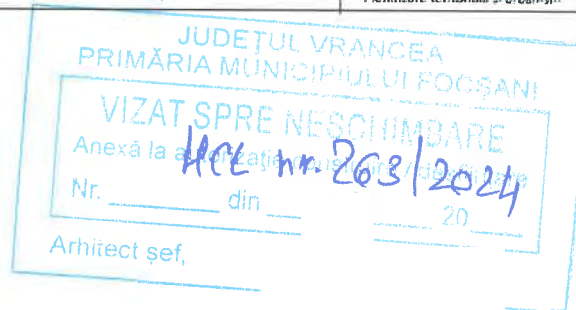


## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- p) reabilitarea/modernizarea și re tehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- q) măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

Cod	Direcție de acțiune	Titlul proiectului	Domeniul vizat	Localizare	Buget estimat (euro)
4.6.6	Crearea de noi alternative de petrecere a timpului liber și asigurarea condițiilor pentru practicarea sportului	Regenerarea urbană și valorificarea zonei adiacente a băii Mândrești prin transformarea într-un spațiu multifuncțional de recreere și petrecere a timpului liber	Planificare teritorială și urbanism	Municipiul Focșani	7.500.000
		Regenerare Urbana Piata Moldovei	Planificare teritorială și urbanism	Municipiul Focșani	25.000.000
		Regenerare Urbana Zona Centrala	Planificare teritorială și urbanism	Municipiul Focșani	50.000.000
		Regenerare urbana zona parc Teatru	Planificare teritorială și urbanism	Municipiul Focșani	8.000.000
		Regenerarea urbană a zonei cuprinsă între str Braillei, str 1 Decembrie și Bd Unirii	Planificare teritorială și urbanism	Municipiul Focșani	

cf. S.I.D.U.

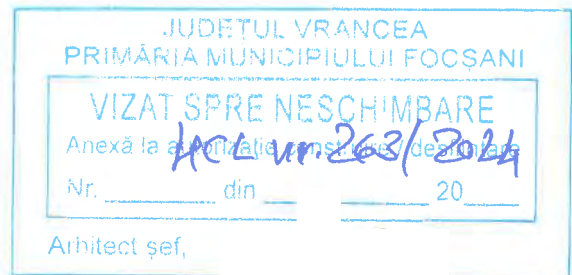




**CAP.4**

**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ	FUNȚIUNEA DOMINANTĂ	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE
<b>ZC</b>	ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI FOCSANI (zona centrală localitate)	<b>ZC</b>
<b>IS E</b>	ZONA DESTINATĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE	<b>IS E</b>
<b>L</b>	ZONA REZIDENȚIALĂ	<b>Li e, Li p, Li d, Lc m, Lc M</b>
<b>M</b>	ZONA ACTIVITĂȚI MIXTE	<b>M1-4</b>
<b>E</b>	ZONA DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	<b>E.i, E.m</b>
<b>V</b>	ZONA SPAȚIILOR PLANTATE	<b>V (-s,-a,-p)</b>
<b>GC</b>	ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	<b>GC</b>
<b>TE</b>	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	<b>TE</b>
<b>CC</b>	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (căi rutiere, feroviare)	<b>CC cr, CC cf</b>



## STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

### RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

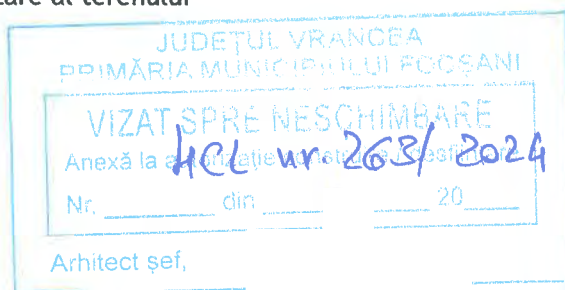
- ARTICOLUL 1 - utilizări permise
- ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții
- ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei
- ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale
- ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor
- ARTICOLUL 11 - aspectul exterior
- ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară
- ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban
- ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului
- ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI FOCSANI

ZC

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor ce au ca element comun centralitatea, fie în raport cu orașul, fie în raport cu o vecinătate imediată (în cazul nucleelor de servicii și echipamente de mici dimensiuni din zonele urbane semicentrale sau rurale).

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale municipiului.

Această structurare a zonei centrale nu urmărește o segregare funcțională foarte strictă, ci mai mult, pe de o parte, o întărire a nucleului central, și pe de altă parte, crearea unui sistem de nuclee de centralitate satelitare în raport cu centrul, funcționând în sistem policentric deschis, din această cauză dimensiunea U.T.R.-ului de zonă centrală propus nu se încadrează în 15-20 ha, fiind necesară abordarea unor suprafețe mai ample.

Zona centrală prezentă în interiorul municipiului Focșani este caracterizată de:

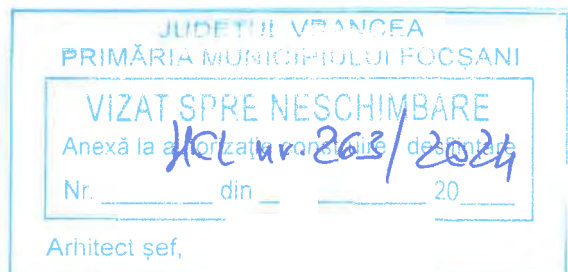
- concentrarea cea mai compactă de clădiri protejate, făcând parte din zona istorică a orașului;
- concentrarea majorității instituțiilor publice de importanță internațională, națională și municipală;
- concentrarea celor mai importante spații urbane reprezentative ale municipiului Focșani (străzi, piețe, scuaruri).

Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate a zonei, care uneori devine disfuncție, în același timp a devenit un element de particularitate și de farmec al acestei zone. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică necesitatea unei anumite elasticități a reglementărilor, care trebuie aplicate cu creativitate atât de promotorii de investiții cât și de administratori.

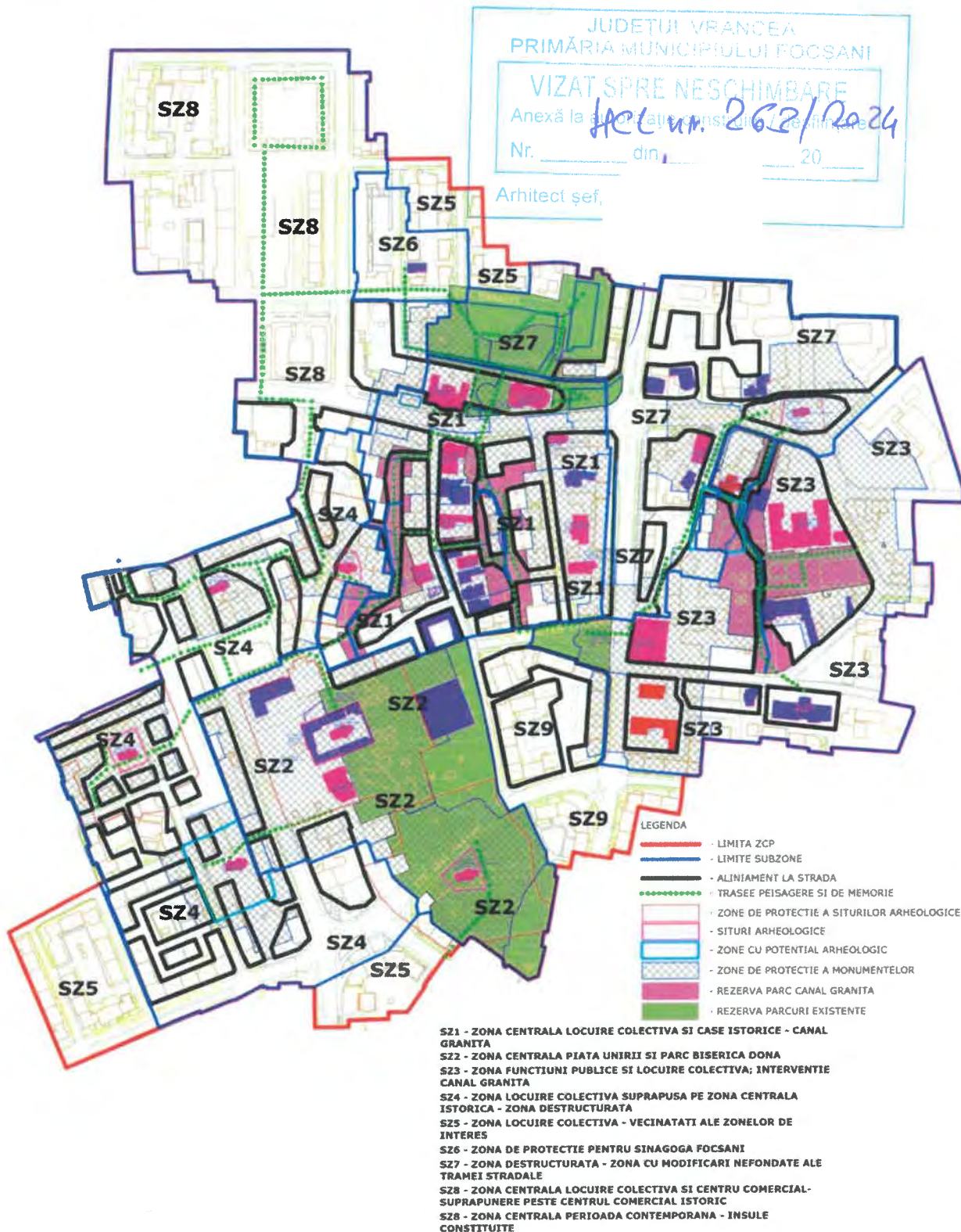
Zona cu funcțiuni de tip central este compusă dintr-o paletă largă de funcțiuni, între care cele predominante sunt funcțiunile administrative de nivel orașenesc și local, financiar-bancare, culturale, de învățământ, sănătate, religioase, comerciale și servicii publice, fiind prezente într-o proporție redusă și funcțiunile de locuire colectivă sau individuală, agrement, mică producție și funcțiunile speciale.

Zona Centrală este totodată o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul P.U.G. în Lista Monumentelor Istorice.

Prin modul în care este reglementată Zona Centrală se urmărește articularea mai bună între centrul municipiului Focșani și zone funcționale principale din cadrul urban constituit, creșterea atractivității nucleului central prin realizarea unor zone pietonale și atragerea unei game de funcțiuni de tipul alimentației publice, comerțului, serviciilor publice reprezentative și recreerii în spații publice deschise.



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



## RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

În definirea reglementărilor se va avea în vedere **detalierea/corelarea/adaptarea** acelor reglementări care fac referire la Zona Centrală a Municipiului Focșani, în vederea asigurării unei coerențe a intervențiilor punctuale asupra clădirilor monument și evitarea afectării iremediabile a edificiilor cu valoare (arhitecturală, ambientală), stabilite în baza unor criterii clare. Este posibilă prezentarea detaliată conform Ord. nr. 562/2003 a unor prevederi similare unui P.U.Z.C.P. pentru Zona Centrală, cât și pentru zonele adiacente ZC sau în afara ZC, identificate în planșa de reglementări urbanistice (planșa 3 și 3A), în ideea permiterii unor intervenții care nu alterează substanța țesutului urban până la întocmirea P.U.Z.C.P.

Aceste reglementări vor asigura încadrarea autorizării lucrărilor cu privire la condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea.

Reglementări diferite (altele decât cele stipulate de prezentul R.L.U.) privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin P.U.Z.C.P. aprobat conform legii, nefiind permisă autorizarea lucrărilor altele decât cele permise de prezentul regulament.

**Funcțiunea dominantă** a Zonei Centrale este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi ,etc.

Pentru reglementarea detaliată a Zonei Centrale (ZC) se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) și R.L.U. aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.C.P. ZC (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de C.T.A.T.U. și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

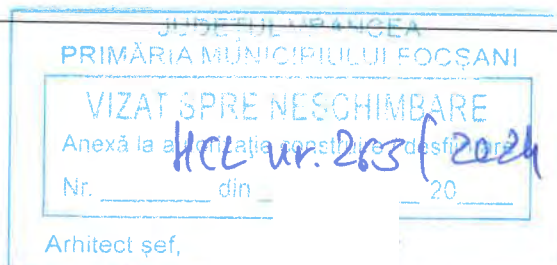
Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului R.L.U. (paginile 28-84), inclusiv zona centrală delimitată în planșele 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT nr. 562/2003).

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului R.L.U., cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Direcției Județene pentru Cultură Vrancea.

În momentul elaborării P.U.Z.C.P. se vor prelua și detalia prescripțiile prezentului R.L.U.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

Prin Avizul Arhitectului-Șef (cf. Legii 350/2001cu modificările și completările ulterioare) emis cu consultarea C.T.U.A.T. se va stabili posibilitatea autorizării edificării de construcții / corpuri de clădire noi în ZCP 7 nu mai înalte de 35,00 m la atic, urmând ca documentația tehnică respectivă să urmeze circuitul legal de avizare DJCVn - CZMI - CNMI și numai după obținerea tuturor avizelor se va emite A.C. și/sau A.D. de către Primărie.



## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

STRADA CUZA VODĂ, B-DUL UNIRII (de la intersecția străzilor Gh. Pastia și Unirea Principatelor, la intersecția cu strada Ștefan cel Mare), REPUBLICII, GREVA DE LA GRIVIȚA / (zona Piața Moldovei), CEZAR BOLLIAC, MOLDOVEI (către E), MĂRĂȘTI (la N - zona Teatrului Maior GH. Pastia, inclusiv Parcul Teatrului), GHEORGHE MAGHERU (către V - în vecinătatea ISU VN.), EROIILOR (Grădina Publică), TUDOR VLADIMIRESCU (în vecinătatea Catedralei Ortodoxe Nașterea Maicii Domnului), - inclusiv SPITALUL MILITAR DE URGENȚĂ, POLIȚIA MUNICIPIULUI, CENTRUL MILITAR FOCSANI - CAZARMA 707 și CAZARMA 2937 (CĂMIN GARNIZOANĂ FOCSANI),

zona ATENEULUI POPULAR, PIAȚA UNIRII NR. 1, ANSAMBLUL PIEȚEI UNIRII, HOTEL UNIREA, PRIMĂRIA și PREFECTURA, CINEMA și CLUB VOX

Până la aprobarea P.U.Z. ZONA CENTRALĂ / P.U.Z.C.P.

În completarea prescripțiilor pentru zonele construite protejate definite de S.I.G. aferent P.U.G.<sup>9</sup>, intervențiile asupra construcțiilor din aceste zone (de mai sus) vor avea în vedere următoarele:

**Categoriile de intervenții permise**, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C. Vrancea, sunt:

**1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:**

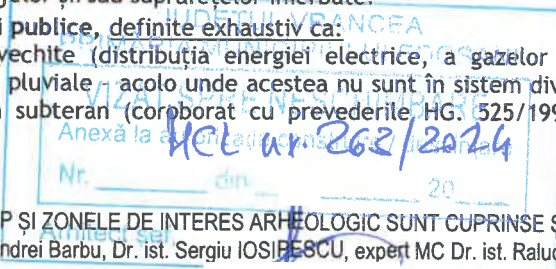
- 1.1. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- 1.2. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.3. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

**2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:**

- 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani (pg.28-84 din R.L.U.)<sup>10</sup>;
- 2.2. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitar (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>11</sup>;
- 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>12</sup>;
- 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.

**3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:**

- 3.1. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale acolo unde acestea nu sunt în sistem divisor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (corborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și

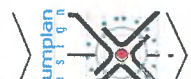


<sup>9</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>10</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>11</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>12</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- republicată și ale Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de branșament, etc.;
- 3.2. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>13</sup>;
- 3.3. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.
4. **Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:**
- 4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

**Categoriile de intervenții permise cu condiții**, până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

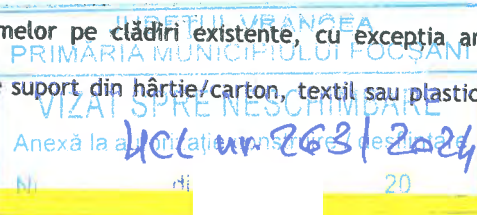
1. **Lucrări de desființare și/sau construire a unor clădiri/corpuri de clădire, investiții private și/sau obiective de utilitate publică, cu înălțimea propusă conform R.G.U., art. 31, dar nu mai mult de 35,00 m. la atic, cu avizul Arh.-Șef și al C.T.U.A.T. din cadrul Primăriei Focșani și cu obligativitatea parcurgerii procedurii legale de avizare de specialitate DJCVn - CZMI - CNMI;**

**Categoriile de intervenții interzise**, până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

1. **Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G., cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus, pe amplasamente identificate și discutate în prealabil cu DJCVn;**
2. **Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate "eliberabile" - acest statut va fi definit exclusiv de P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, elaborat conform metodologiei în vigoare.**

**Categoriile de intervenții interzise**, definitiv în ZCP 7 - Zona Centrală, sunt:

1. **Lucrări de construire de natură publicitară (comercială, electorală sau de altă factură), definite exhaustiv ca:**
- 1.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor, pe domeniul public. Publicitatea stradală se va limita la mobilierul urban specific, tip tambur de afișaj, amplasat exclusiv pe suprafețe pietonale, în piețe sau la intersecțiile de căi majore de circulație (bulevarde, străzi de categoria I);
- 1.2. amplasarea de panouri pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția amplasării pe calcanele vizibile din circulațiile principale;
- 1.3. amplasarea de reclame tipărite/serigrafiate pe suport din hârtie/carton, textil sau plastic-textil, fără excepții.



## PROIECTELE DE REGENERARE URBANĂ

Delimitarea zonelor de regenerare urbană în cadrul U.T.R.-urilor propuse, așa cum este specificat în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificarile și completarile ulterioare):

- ❖ **UTR ZC / ZCP 7 – „REGENERARE URBANĂ ZONA CENTRALĂ” – poziția 4.6.6. în SIDU**

### Regenerare Urbana Zona Centrala

Aspectele principale ale operațiunii de regenerare urbană, pentru zonele delimitate ca atare în PUG Municipiul Focșani

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității

<sup>13</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca așare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

- construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;
- crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;
- crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- reabilitarea patrimoniului cultural;
- dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelelor tehnico- edilitare, creșterea eficienței energetice;
- amenajarea spațiului public;
- creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.

(4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) de mai sus se realizează într-o manieră integrată și coordonată și se prevăd în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.

(5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului.

(6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.

(7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.

### Obligatorietatea elaborării, avizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru zonele de regenerare urbană

(1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific.

(2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.

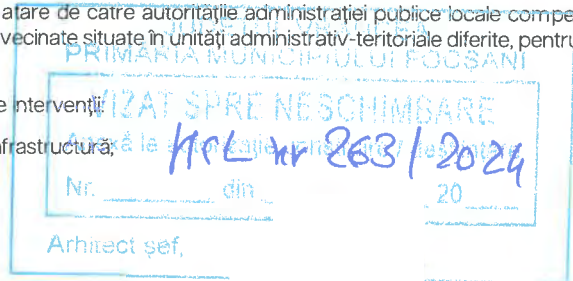
(3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

(4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

### OUG 183/2022, cu modificările și completările ulterioare, ART. 5

(1) Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate la art. 4 alin. (6) și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

- modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;
- promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;
- realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterrane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;
- realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;





## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;
- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;
- renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;
- modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- realizarea de lucrări de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare a fondului construit existent, amenajări peisagistice, lucrări de restaurare, punere în valoare și de punere în siguranță a monumentelor istorice;
- revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejurimilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;
- crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- reabilitarea/modernizarea și re tehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

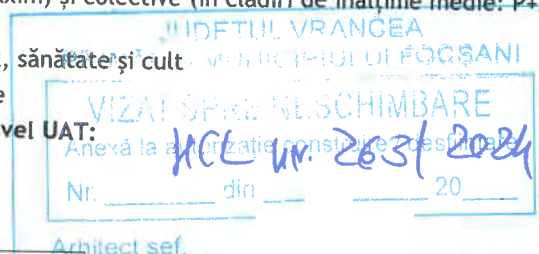
În zona centrală sunt admise următoarele utilizări:

#### Subzona - ZC

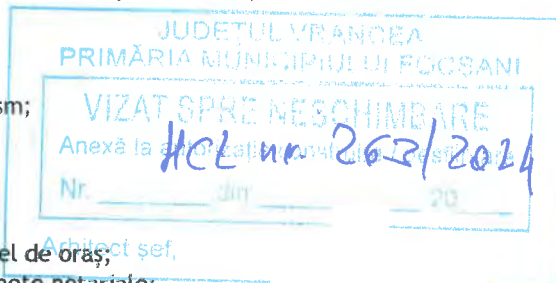
**STRADA CUZA VODĂ, B-DUL UNIRII** (de la intersecția străzilor Gh. Pastia și Unirea Principatelor, la intersecția cu strada Ștefan cel Mare), REPUBLICII, GREVA DE LA GRIVIȚA / (zona Piața Moldovei), CEZAR BOLLIC, MOLDOVEI (cătore E), MĂRĂȘTI (la N - zona Teatrului Maior GH. Pastia, inclusiv Parcul Teatrului), GHEORGHE MAGHERU (cătore V - în vecinătatea ISU VN.), EROILOR (Grădina Publică), TUDOR VLADIMIRESCU (în vecinătatea Catedralei Ortodoxe Nașterea Maicii Domnului), - inclusiv SPITALUL MILITAR DE URGENȚĂ, POLIȚIA MUNICIPIULUI, CENTRUL MILITAR FOCSANI - CAZARMA 707 și CAZARMA 2937 (CĂMIN GARNIZOANĂ FOCSANI),

zona ATENEULUI POPULAR, PIAȚA UNIRII NR. 1, ANSAMBLUL PIEȚEI UNIRII, HOTEL UNIREA, PRIMĂRIA și PREFECTURA, CINEMA și CLUB VOX

- locuințe individuale (în construcții de P,P+M, P+1E+M maxim) și colective (în clădiri de înălțime medie: P+2E - P+4E, sau de înălțime mare: P+5E - P+10E);
- dotări: comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult;
- birouri: administrative, finanțe - bănci, firme particulare
- instituții publice, servicii și echipamente publice de nivel UAT:
  - primăria
  - poliția, unități militare;



- lacaşuri de cult;
  - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
  - edituri, media;
  - servicii sociale, colective și personale;
  - activități asociative diverse;
  - hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
  - loisir și sport în spații acoperite;
  - restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
  - spații libere pietonale;
  - locuințe individuale și colective mici;
  - instituții, servicii și echipamente publice la nivel de oraș;
  - asistență juridică, cabinete de avocatură, cabinete notariale;
  - asistență medicală (dispensar, centru de îngrijire persoane vârstnice);
  - servicii sociale, colective sau personale;
  - sedii ale unor organizații politice profesionale;
  - construcții pentru învățământ.
- comerț cu amănuntul - mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor;
- piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul.



Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes suprateritorial (la nivelul zonei periurbane a municipiului Focșani definite și studiată prin documentații anterioare) și orașenesc, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

Se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul zonei centrale a municipiului Focșani și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a clădirilor valoroase. Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

**Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP. 2, pct. 4.B al prezentului R.L.U. (p.27-78) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)**

## ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30 % din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 m de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatură, etc., cu condiția ca prezența lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30 % din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40,00 m desfășurare de front.
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - funcțiunea propusă să fie compatibilă cu vecinătățile (Ord. MLPAT 80/N/1996, art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor) sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

### ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

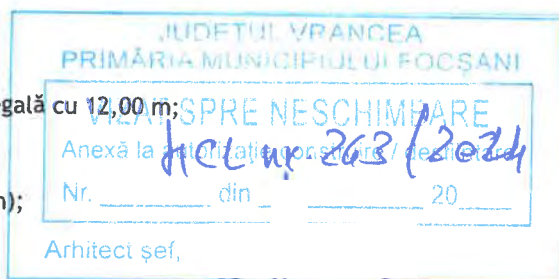
Se menține parcelarul existent, în cazul locuințelor individuale.

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric. Se recomandă refacerea parcelarului istoric acolo unde acesta a fost modificat, în măsura posibilităților și numai în baza unor studii, analize și cercetări preliminare a situației istorice, urbanistice și arheologice.

Orice modificare a parcelarului se va realiza după aprobarea P.U.Z.C.P.

Se consideră construibile parcelele (pentru locuințele individuale) care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12,00 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 m<sup>2</sup> (minim);
- sa aibă formă regulată.



Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. (după aprobarea P.U.Z.C.P.), cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului R.L.U., privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definit, în acest caz, ca fiind linia de demarcație dintre terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Față de acesta construcțiile/corpurile noi pot fi amplasate astfel:

- pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- retras de la aliniament, astfel:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- cu 3,00 m - 5,00 m, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădină decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
- cu 4,00 m - 6,00m, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00 m - 10,00 m (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de institutii, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,0 m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Art. 10 din prezentul R.L.U.;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20,00 m față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientală se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

**Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportat la cele două străzi).**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

De regulă, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.

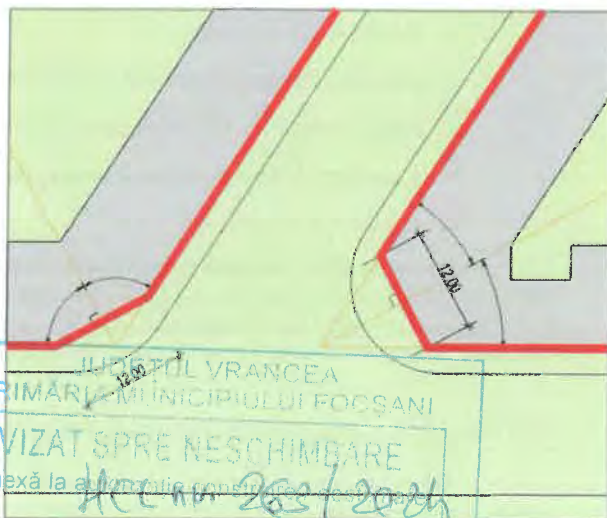
**1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare)**

Ord. nr. 21N/2000 - GM-007-2000, art. 23 - Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, etc.).

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regulă străzii respective. Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări, din cadrul prezentului P.U.G., ca având un spațiu verde de protecție adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de 2,00 m.

La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECȚII - reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea unui minim de vizibilitate și în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I și a II-a



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate.

În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

### Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Inserția construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoare excepții:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor, prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) - dacă nu intervine regula calcanului;
- În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament, se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant

### Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor, prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație, sau ale căror cerințe de program impun retrageri majorate (școli, spitale etc) prevalează cerința funcțională dacă nu se încalcă regula calcanului;
- În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) - cu excepția funcțiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent;
- În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local, dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile;
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite, se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii.

## ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat pe parcelă, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 2,00 m. și să aibă un acces auto asigurat în parcelă;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16;

**Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei** va respecta următoarele condiții:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10,00 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6,00 m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,50 m și adâncimea de minimum 3,00 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de **CONDIȚIONĂRILE PRIMARE** (de mai sus, din prezentul regulament, U.T.R. ZC - ZCP 7), clădirea nou propusă va respecta amprenta la sol a clădirii/corpului de clădire/elementelor constructive desființate.

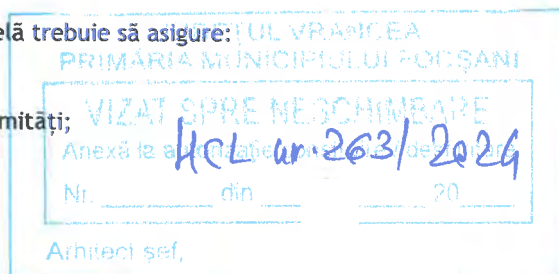
### 2. Retrașerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

**Amplasarea în interiorul parcelei:** clădirile propuse se vor amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC<sup>14</sup> - 0,60 cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00 m pentru ferestre de vedere, art. 612, art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare). Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea, etc.



De regulă, pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

#### **Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al zonei protejate aferente**

- În situația amplasării mai multor clădiri de locuit pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin P.U.D. (**numai după aprobarea P.U.Z.C.P.**) și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri, sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade;
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise clasate conform legii sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare;
- Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500,00 m<sup>2</sup>, amplasarea a mai mult de două construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu/Studiu de Amplasament (**numai după aprobarea P.U.Z.C.P.**) aprobat conform legii.

<sup>14</sup> Noul Cod Civil – Legea 287/2009

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de CONDIȚIONĂRILE PRIMARE (de mai sus, din prezentul regulament, U.T.R. ZC), clădirea nou propusă va respecta amprenta la sol a clădirii/corpurului de clădire/elementelor constructive desființate.

## ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 4,50 m În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### Circulația bicicletelor

Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

La reabilitarea străzilor, acolo unde este posibil, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1,00 m. (se recomandă 1,50 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

### Piste Velo (pentru biciclete)

#### Planificarea unei rețele de trasee utilitare pentru biciclete

Planificarea unei rețele de trasee utilitare pentru biciclete, dezvoltate la nivelul unui oraș sau a unei regiuni, presupune următoarele etape:

- Determinarea și conectarea zonelor de interes major;
- Detalierea legăturilor directe în trasee;
- Crearea unei ierarhii a traseelor;

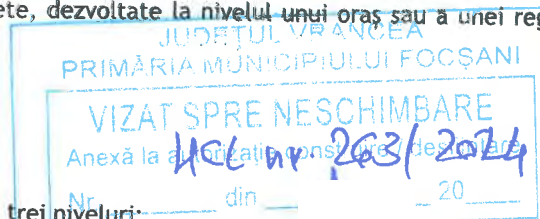
Traseele pentru biciclete dintr-o rețea pot fi clasificate în trei niveluri:

- Traseele principale au o funcție de conectare la nivel de oraș sau de regiune. Ele conectează principalele destinații dintr-o localitate sau centrele localităților unele de altele, în afara zonei construite;
- Traseele secundare au rolul de preluare a fluxurilor la nivelul zonei construite;
- Trasee de acces oferă acces la nivel de cartier.

Primele două niveluri sunt cele mai utilizate pentru realizarea rețelei. Traseele locale secundare nu sunt incluse în rețea pentru că, cel mai adesea, aceasta nu este formată din infrastructura dedicată bicicletei. Pentru aceste rute se folosesc în special măsuri de calmare a traficului, reducerea vitezei traficului motorizat sau devieri de trafic.

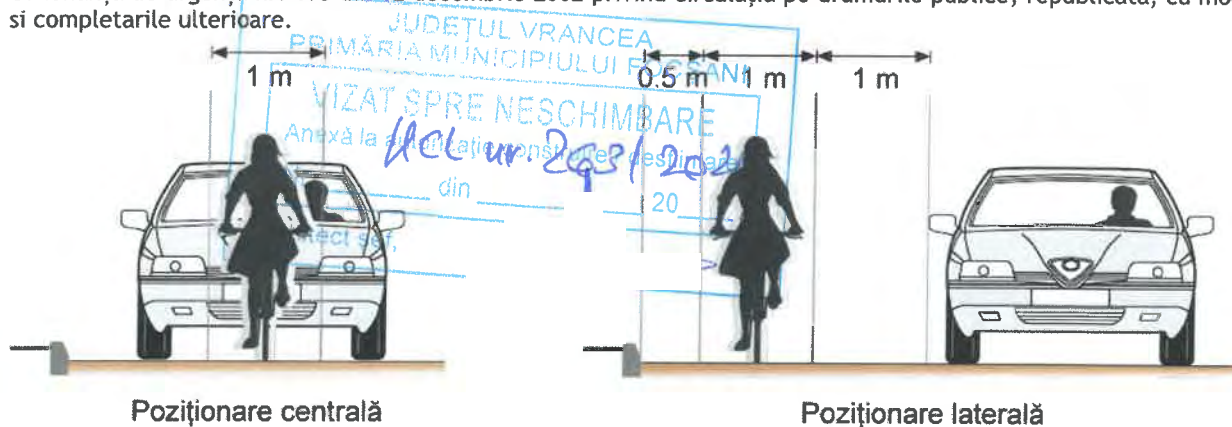
Trebuie luată în considerare îmbunătățirea continuă a condițiilor pentru utilizarea bicicletei prin creșterea siguranței pe fiecare tronson, creșterea numărului de scurtături, revizuirea unor rute, amenajarea de noi parcuri pentru biciclete, realizarea de studii și aplicarea de măsuri conforme cu rezultatele obținute, realizarea de campanii de promovare și de educare, îmbunătățirea atractivității traseelor, asigurarea de facilități suplimentare în nodurile intermodale etc.

Legislația interzice conducătorilor de biciclete să circule pe trotuar, dar permite îngustarea trotuarelor, cu respectarea standardelor și a normativelor, pentru a se amenaja piste pentru biciclete. Dacă spațiul permite amenajarea de trasee pentru biciclete pe trotuar, trecerea pentru pietoni și traversarea pentru biciclete vor fi supraînălțate la



nivelul trotuarului la toate intersecțiile cu străzi secundare, pietonii și bicicletele având prioritate față de deplasările motorizate.

Nu se vor amenaja trasee pentru biciclete pe trotuar dacă, la intersecțiile cu străzile secundare, conducătorul auto, pentru a se asigura, trebuie să oprească pe traseul pietonal sau pe cel pentru biciclete. Traseele pentru biciclete amenajate pe trotuare vor fi proiectate întotdeauna pe partea dinspre axul străzii. Toate traseele pentru biciclete trebuie să îndeplinească, simultan, toate drepturile, obligațiile și răspunderile care revin participanților la trafic și vehiculelor, precum și atribuțiile unor autorități ale administrației publice, instituții și organizații prevăzute în Ordonanța de urgență nr. 195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice, republicata, cu modificările și completările ulterioare.



MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, Ghidul de proiectare a infrastructurii pentru biciclete, proiectul de act normativ a fost publicat în data de 24.08.2020, elaborat de Organizația pentru Promovarea Transportului Alternativ – OPTAR și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice conform Protocolului de colaborare cu nr. 53507/07.06.2016

Dacă lățimea benzii de circulație nu permite circulația în siguranță a unei biciclete și a unui autoturism, pentru siguranța lui, biciclistul trebuie să se poziționeze central. Biciclistul se va poziționa lateral când lățimea benzii de circulație permite menținerea unui spațiu de siguranță față de fluxul motorizat și față de bordură.

### Banda pentru biciclete

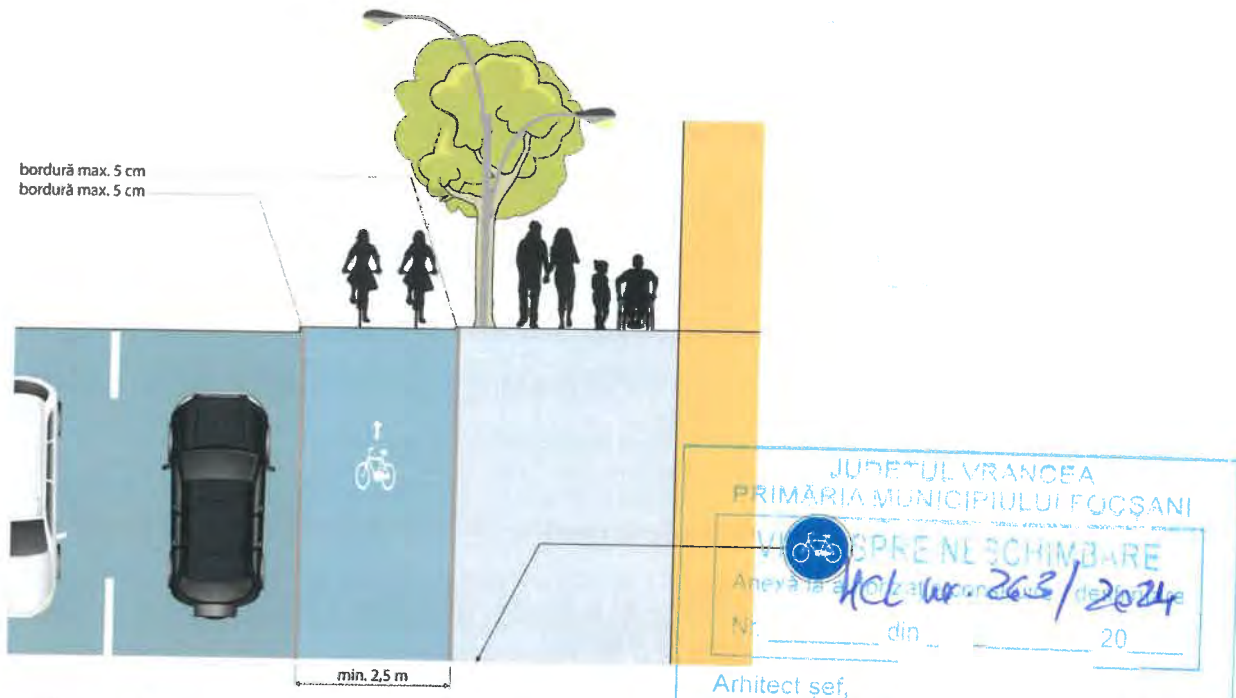
1. Lățimea unei benzi pentru biciclete este de 1,50 metri, inclusiv marcajul de delimitare. În unele cazuri, dacă traficul motorizat este scăzut, lățimea unei benzi pentru biciclete poate să fie de minim 1,00 m lățime, exclusiv marcajul de delimitare, dacă pe suprafața de rulare nu sunt capace de canalizare sau alte denivelări ce ar putea determina utilizatorii să le ocolească.
2. În cazul în care se amenajează o bandă pentru biciclete pe o bandă de circulație deja marcată, se admite o lățime de 1,20 metri între marcajele de delimitare.
3. Proiectarea unei benzi pentru biciclete trebuie să țină cont de suprafața părții carosabile ce va fi atribuită circulației bicicletelor (canalizări, șanțuri pentru scurgerea apei etc). Traectoria biciclistului trebuie să fie previzibilă.
4. Lucrările de amenajare a benzilor pentru biciclete trebuie să includă repararea suprafeței de rulare și eliminarea tuturor cauzelor care ar putea afecta siguranța utilizatorilor.
5. Delimitarea benzilor pentru biciclete se face cu marcaj de culoare albă, linie simplă discontinuă. Se poate utiliza linie continuă pe contrasensul deschis bicicletelor.
6. În cazul în care banda pentru biciclete trece pe lângă parcuri auto paralele, spațiul de siguranță între parcuri și bandă va fi de minim 1,00 m.
7. Este recomandat ca marcajul unei benzi pentru biciclete să fie continuu între intersecții. În cazul în care acest lucru nu este posibil, este recomandat ca biciclistii să fie direcționați cu marcaj "traseu sugerat pentru biciclete", acolo unde lipsește marcajul "banda pentru bicicleta".
8. Marcajul "banda pentru bicicleta" poate fi aplicat și pe distanțe scurte, acolo unde este necesară atenționarea participanților la trafic despre o îngustare a străzii sau despre o schimbare de direcție temporară sau permanentă.
9. Când banda pentru biciclete este marcată pe un drum cu prioritate, marcajul va fi continuu prin intersecțiile nedirijate.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

10. Nu se va marca "banda pentru biciclete" în intersecțiile dirijate sau în intersecțiile unde bicicletele nu au prioritate.

11. În zona de preselecție din intersecții, benzile pentru biciclete trebuie să separe fluxurile de bicicliști în funcție de direcția de deplasare.



MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, Ghidul de proiectare a infrastructurii pentru biciclete, proiectul de act normativ a fost publicat în data de 24.08.2020, elaborat de Organizația pentru Promovarea Transportului Alternativ – OPTAR și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice conform Protocolului de colaborare cu nr. 53507/07.06.2016

Cunoscute fiind nevoile biciclistului, dispozițiile legale privind asigurarea desfășurării fluente și în siguranță a circulației pe drumurile publice precum și obligațiile ce revin administratorului de drum pentru asigurarea viabilității drumului public, pista pentru biciclete și zona adiacentă acestuia trebuie să îndeplinească, simultan, următoarele condiții:

- Asigurarea unei lățimi de minim 2,50 m pentru pistele cu un singur sens și minim 3,00 m pentru cele cu dublu sens, fără obstacole, pe toată lungimea traseului;
- Asigurarea unei înălțimi de liberă de trecere pe sub obstacole de minim 2,40 m, excepțional, în tuneluri, pe pasaje și poduri, minim 2,10 m;
- Asigurarea unui spațiu de siguranță de 0,50 m în lateralele pistei pentru biciclete, liber de orice obstacol;
- Asigurarea unei suprafețe a pistei pentru biciclete dintr-un material rigid, stabil, cu un finisaj antiderapant, pe toată lungimea traseului;
- Asigurarea unui sistem de scurgere și evacuare a apei pluviale astfel încât să nu existe pericol de băltire pe suprafața pistei;
- Proiectarea traseului se va face pentru utilizarea la viteza de 30 km/h;
- asigurarea legaturii facile și în siguranță cu partea carosabilă destinată traficului general, la capete.

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

### Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- acces carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesul carosabil pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu acces carosabile, conform destinației și a Capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

### Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute acces carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura acces carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

### Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura acces carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și acces mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

### Construcții de cultură.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura acces carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și Aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

### Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura acces carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două acces carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Conform ORDINULUI nr. 1.955 din 18 octombrie 1995 (\*actualizat\*) pentru aprobarea Normelor de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor coroborat cu normele preluate în art 4 din Ordinul nr.1456/2020 este necesară respectarea următoarelor cerințe:

ANEXĂ NORME DE IGIENĂ privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor

CAP. I

Norme generale

ART. 3

(1) Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face cu respectarea normelor privind protecția sanitară față de nocivități - în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă și ale amfiteatrelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia va fi prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25,00 m, cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal.

(2) Pentru proiectele-tip ale clădirilor destinate unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor, cât și pentru clădirile care nu sunt construite după proiecte-tip se va solicita avizul prealabil al inspectoratului de poliție sanitară și medicină preventivă județean sau, după caz, al municipiului București.

(3) Terenul aferent unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților copiilor și tinerilor, asigurând pentru aceasta:

- minimum 20 m<sup>2</sup> pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar;

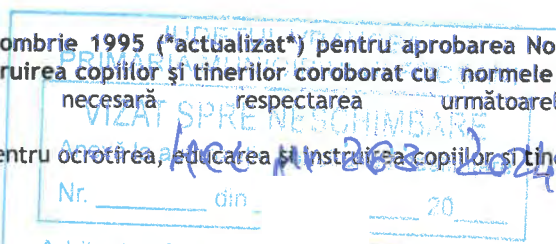
- între 10 și 50 m<sup>2</sup> pentru un elev, pe tură, în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină). Este interzisă funcționarea unităților pentru copii și tineri fără gard împrejmuit al terenului aferent.

De asemenea, terenul va fi astfel ales, încât să împiedice bălțirea apei pluviale.

### Construcții de sănătate.

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două acces carosabile separate.

Accesul carosabil ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7,00 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Conform ORDINULUI nr. 914 din 26 iulie 2006 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare (EMITENT: Ministerul Sănătății Publice, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006, Data intrării în vigoare: 15 August 2006) și NORMĂ din 26 iulie 2006 privind structura funcțională a compartimentelor și serviciilor din spital\* (EMITENT: Ministerul Sănătății Publice, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006, Data intrării în vigoare: 15 August 2006) este necesară respectarea următoarelor cerințe:

### CAP. I

Organizarea secțiilor medicale

Secția medicală de spitalizare

#### ART. 1

Secțiile medicale de spitalizare asigură cazarea și îngrijirea curentă a bolnavilor pe perioada internării în spital. Indiferent de profilul medical, secțiile de spitalizare au o structură funcțională asemănătoare, cu excepția celei de pediatrie (compartimentele pentru prematuri, sugari și copii mici) și a celei de obstetrică-ginecologie (compartimentul obstetrică fiziologică și nou-născuți).

#### ART. 2

Secția medicală de spitalizare va fi amplasată de preferință pe un singur nivel. Se acceptă amplasarea pe două niveluri a secțiilor mari, care au în componență compartimente relativ autonome.

#### ART. 3

În componența unei secții medicale de spitalizare intră următoarele categorii de spații:

- saloanele pacienților și dotările sanitare aferente;
- încăperi pentru asistența medicală;
- încăperi pentru deservirea pacienților;
- cameră de gardă cu grup sanitar și duș;
- diverse spații pentru activitățile gospodărești ale secției.

#### ART. 4

În spitalele clinice pot fi amenajate spații suplimentare, destinate activităților didactice (studenților și cursanților care își desfășoară practica medicală sau specializarea la patul bolnavului).

#### ART. 5

Salonul pentru pacienți adulți se va conforma următoarelor cerințe:

- capacitate maximă de 6 paturi în saloane curente și maximum două paturi în rezerve;
- arie utilă minimă de 7 mp/pat în saloane curente, 8 mp/pat în rezervă;
- cubaj de 20 mc/pat de aer, în caz de ventilație naturală.

#### ART. 6

(1) Dotarea minimă sanitară aferentă salonului va include:

- la saloanele cu 1-2 paturi: grup sanitar propriu/comun (duș, WC, lavoar);
- la saloanele cu 3-4 paturi: grup sanitar propriu, comun la două saloane (duș, WC, lavoar);
- la saloanele cu 5-6 paturi: grup sanitar propriu (WC, lavoar);
- un duș la 15 asistați când saloanele nu sunt prevăzute cu dușuri. Sălile de dușuri pot fi grupate pe unități de îngrijire.

(2) Pentru grupa de vârstă 3-6 ani, secția pediatrie, se prevăd grupuri sanitare comune.

#### ART. 7

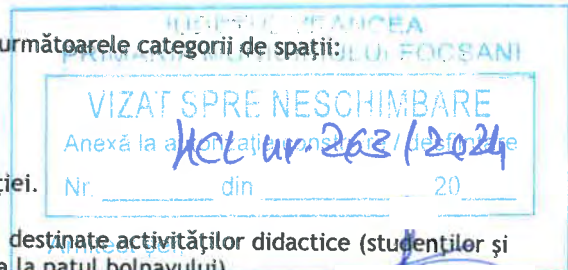
Următoarele dotări minime sunt obligatorii în salon:

- priză de oxigen la două paturi;
- corp de iluminat, priză și sonerie la fiecare pat;
- pat și noptieră cu dulap la fiecare pat;
- o masă cu scaune la fiecare salon.

#### ART. 8

(1) Orientarea ferestrelor salonului ventilat natural va fi după cum urmează:

- favorabilă sau acceptabilă: sud-est, sud, nord-vest;
- se va evita orientarea ferestrelor spre nord și nord-est (vânturi dominante reci);
- se poate accepta orientarea spre vest și sud-vest, în cazul asigurării unei protecții corespunzătoare a ferestrelor față de excesul de însorire.



(2) Condiționările privind orientarea ferestrelor nu mai sunt imperative la secțiile de spitalizare de bolnavi acuti (durata mică de spitalizare: 10-12 zile) și la saloanele la care se face tratarea aerului (climatizare).

## ART. 9

(1) La amenajarea salonului se vor avea în vedere și următoarele criterii:

- paturile vor fi așezate paralel cu frontul ferestrei și vor fi accesibile pe ambele laturi lungi;
- distanța dintre două paturi nu va fi mai mică de 0,70 m;
- distanța dintre pat și peretele exterior va fi de cel puțin 0,80 m;
- distanța dintre pat și peretele paralel pe care se află lavoarul va fi de minimum 1,30 m.

(2) Pentru cel puțin un pat dintr-un salon, circulația liberă aferentă va permite staționarea și deplasarea în cărucior pentru persoanele cu dizabilități.

Conform NORMEI din 26 iulie 2006 privind asigurarea condițiilor generale de igienă\* (EMITENT: Ministerul Sănătății Publice, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006, Data intrării în vigoare: 15 August 2006) este necesară respectarea următoarelor cerințe:

## ART. 1

Incinta spitalului, toate clădirile și anexele care asigură desfășurarea activității, trebuie să fie:

- delimitată de zonele din jur, astfel încât accesul în incintă să fie controlat;
- zonată astfel încât sectoarele în care se desfășoară activitățile medicale să fie separate de cele tehnice și gospodărești;
- prevăzută cu căi de acces pietonal și pentru autovehicule;
- prevăzută cu o zonă verde cu o suprafață de minimum 20 m<sup>2</sup>/pat;
- dotată cu facilități adaptate persoanelor cu dizabilități locomotorii;
- dotată cu ascensoare adaptate pentru transportul cu targă/cărucior al pacienților, după caz, pentru toate clădirile în care se acordă servicii medicale.

## ART. 2

Distanțele minime față de alte clădiri sau surse de nocivități din mediu vor asigura un perimetru de protecție sanitară care să evite depășirea valorilor normate privind calitatea aerului și nivelul de zgomot exterior. Perimetrul de protecție sanitară se stabilește pe baza studiilor de impact asupra sănătății, conform prevederilor legale în vigoare.

### Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.

### Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Conform ORDINULUI nr. 119 din 4 februarie 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (EMITENT: Ministerul Sănătății, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014, Data intrării în vigoare: 21 Februarie 2014) este necesară respectarea următoarelor cerințe:

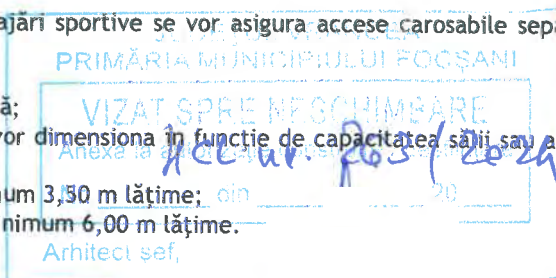
## ART. 7

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- unităților zootehnice;
- unităților de transporturi;
- stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

## ART. 8

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

### ART. 9

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

### ART. 10

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

### Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

### Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

## ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. și al Anexei 12 din prezentul R.L.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, Art. 4.:

### ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150,00 m de obiectivul deservit.

Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 minute. Distanțele de amplasare față de punctele/zonale de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500,00 m.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale ZC (ZCP 7), necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

### Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
  - un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
  - un spor de 30 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
  - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20 % pentru invitați.

### Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50 % pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de mai mult de 2000 m<sup>2</sup>.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

### Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

### Construcții de sănătate.

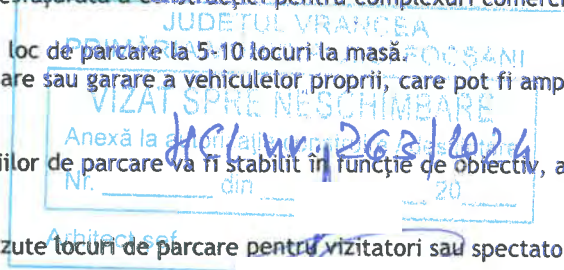
Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### Construcții de locuințe.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 Apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

## ARTICOLUL 10 - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor **(nou propuse / corpuri de clădire noi)** se va avea în vedere:

- a. protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- b. respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora
- c. se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentația P.U.Z., inclusiv pe zona învecinată amplasamentului (2 loturi stânga/dreapta, 2 loturi spate în spate și/sau pe vis-a-vis-ul străzii) pentru care se va emite AC (cu respectarea pct. b de mai sus).

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. ZCP 7 - Zona Centrală, în situațiile care se încadrează în condițiile stipulate de **CONDIȚIONĂRILE PRIMARE** (de mai sus, din prezentul regulament, UTR ZC - ZCP 7), clădirea nou propusă va respecta înălțimea clădirii/corpului de clădire/elementelor constructive desființate.

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentația (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală - să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

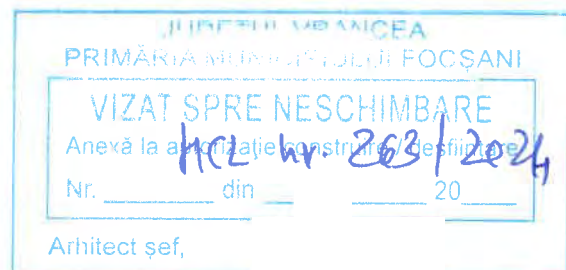
În zona centrală se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

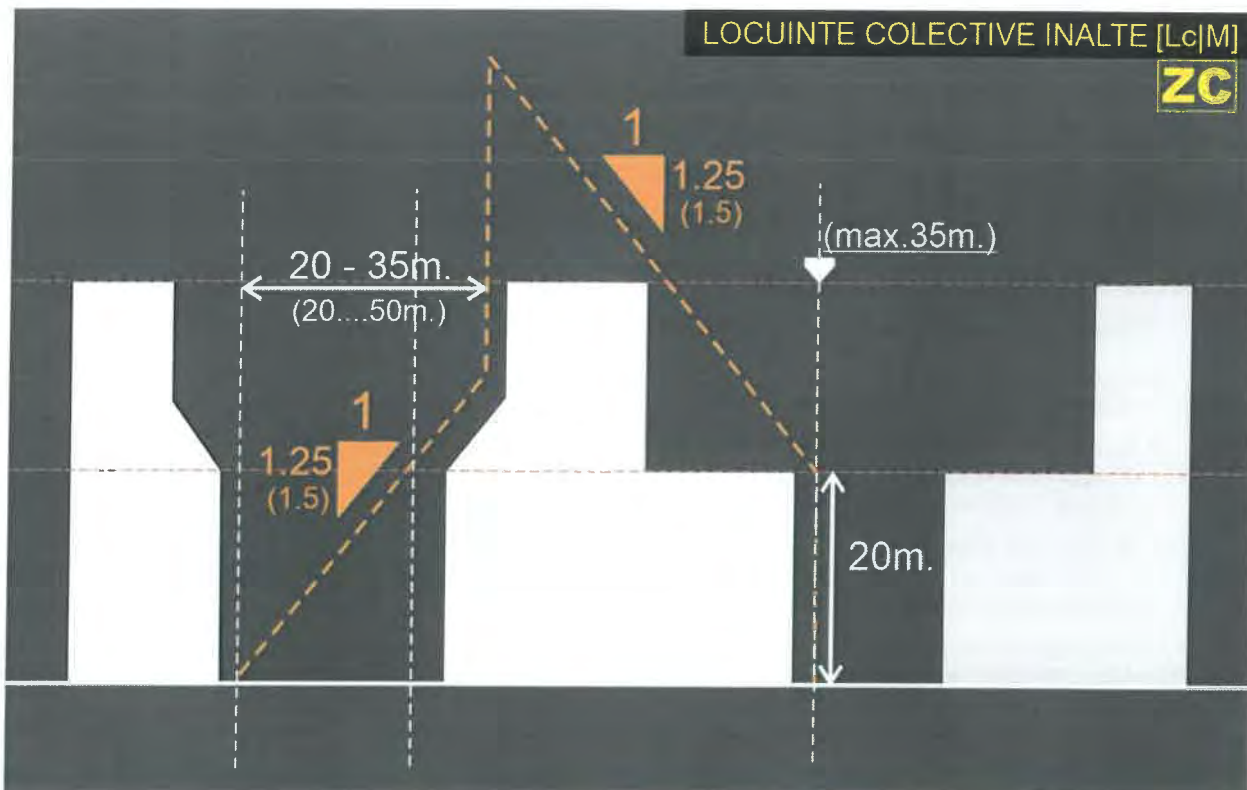
**Pentru construcții / corpuri noi** înălțimea maximă admisibilă este de -  $H_{max} = P+10E$  (35,00 m) - Bulevardul Unirii intersecție cu Str. Ghe. Pastia,  $H_{max} = P+8E$  (29,00 m.) - Bulevardul Unirii - Str. Ștefan cel Mare,  $H_{max} = P+6E$  (23,00 m.) - Str. Ștefan cel Mare,  $H_{max} = P+4E$  (16,00 m),  $H_{max} = P+3E$  (12,50 m),  $H_{max} = P+2E$  (10,00 m),  $H_{max} = P+1E+M$  (8,00 m).

Se permite autorizarea de construcții cu înălțimea de maxim 16,00 m. (P+4E), cu condiția ca acestea să nu depășească în metri înălțimea construcțiilor existente.

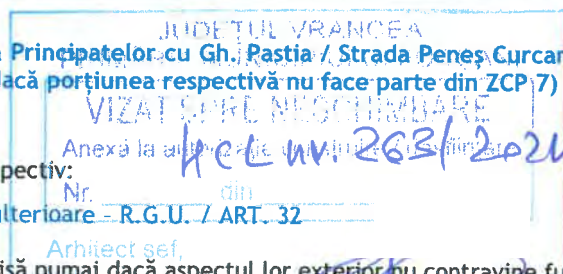
În cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecție.

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 30 grade se admite mansardarea. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public. Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale.





zona străzilor - B-dul Unirii / intersecția Străzilor Unirea Principatelor cu Gh. Pastia / Strada Penes Curcanul (și Str. Ștefan cel Mare - intersecție cu strada Republicii, chiar dacă porțiunea respectivă nu face parte din ZCP 7)



## ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U., respectiv:

HG. 525/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare - R.G.U. / ART. 32

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitectură, este interzisă.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei centrale, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

## Clădiri/corpuri existente

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii.

Orice intervenție asupra fațadelor existente în UTR ZC - zonă centrală (ZCP 7), ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proasta calitate.



## Clădiri/corpusuri noi

Se permite autorizare de construcții noi în **UTR ZC - zonă centrală (ZCP 7)**, doar în condițiile în care arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările locale. Volumetria se va conforma tipologiilor specific construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Arhitectura clădirilor/corpurilor noi în zona centrală va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:

- **volumetria** - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor** - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor - accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție** - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare** - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete).

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

Pentru **UTR ZC - zonă centrală (ZCP7)**, în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțiale inițiale.

### ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din Regulamentul local respectiv.

HG. 525/1996, republicata, cu modificările ulterioare - R.G.U. / ART. 27 Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) 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 obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apă și de canalizare.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATv.

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 consiliul local, conform art. 28 din R.G.U., respectiv:

### HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 28

#### Realizarea de rețele edilitare

(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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane\*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea\*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii\*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului\*).

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela să aibă acces la un drum public (modernizat).
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

### Locuințele colective (conform Ordinului nr. 994/2018)

Genele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică. Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotului și vibrațiilor. Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a. baie și W.C. - 22°C;
- b. camera de zi - 22°C;
- c. dormitoare - 20°C.



**5. Echiparea cu utilități** (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local (conform P.U.G.).

**Legea 159/2016 - ART. 34 - (1) Toate clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire, inclusiv clădirile care au elemente aflate în proprietate comună, precum și clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire pentru lucrări de renovare majoră, după data de 31 decembrie 2016, vor fi prevăzute cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru rețele de mare viteză.(4) Condițiile de aplicare a prevederilor alin. (1) și (2) se stabilesc prin normativele tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2).**

**ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei nr. 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componentă a subzonei ZC din cadrul U.T.R. ZC - ZCP 7	spațiu plantat suprafață minimă
administrație, finante, bănci	10% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	15% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	min. 20mp./pat (Ord. MS nr. 914/2006, anexa 4)
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	20% din suprafața parcelei

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

**ARTICOLUL 13 - împrejmuiri**

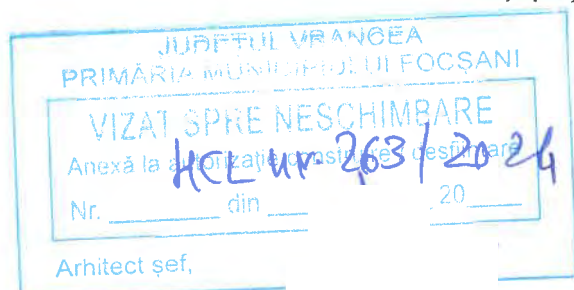
Împrejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele propuse pentru extindere, în cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45 - 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.



## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 14 - procentul maxim de ocupare al terenului

#### P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele functionale ce intră în componenta UTR ZC - zonă centrală (ZCP 7), a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T.
ZC	(min.) 80 – 85% (max.)

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), P.O.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G.. În urma aprobării P.U.Z.C.P. 7, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

### ARTICOLUL 15 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

#### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

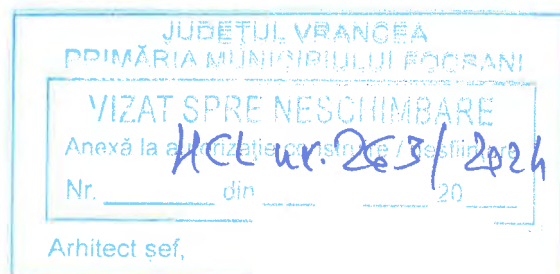
Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Pentru subzonele functionale ce intră în componenta UTR ZC - zonă centrală (ZCP 7) a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	C.U.T.
ZC	(min.) 1,5 – 2,0 (max.)

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), C.U.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G.. În urma aprobării P.U.Z.C.P. 7, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.



## DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona conține nuclee de dezvoltare ale municipiului Focșani, situate în afara zonei centrale, dar în directă relație cu aceasta, care vor putea conferi orașului o dezvoltare echilibrată, atât din punct de vedere spațial, cât și din punct de vedere funcțional. Dezvoltarea acestei subzone IS/E este foarte importantă, punând miza pe o intensificare a acestor "clusteri" de dezvoltare în cadrul sistemului policentric din jurul nucleului central, ajutând la o mai bună deservire a zonelor rezidențiale constituite și la limitarea presiunii pe zonele extrem-periferice sau dinafara intravilanului.

Ținând cont de diversitatea mare de situații și locații în care se manifestă nuclee de centralitate ale municipiului Focșani, marcate fie de prezența unor dotări de învățământ sau sănătate, fie de comerț, servicii terțiare și administrative cu un areal de deservire zonală și suprateritorială, subzona IS/E cuprinde următoarele funcțiuni:

**IS/E Funcțiuni cu caracter central, dispersate în zonele semicentrale și periferice, predominant cu dotări de învățământ și sănătate**

ȘCOALA COMERCIALĂ (STR. COTEȘTI, NR. 7), ISU VN. - ANGHEL SALIGNY (STR. DORNIȘOAREI), SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ (STR. COMISIA CENTRALĂ - STR. CUZA VODĂ), SPITALUL DE BOLI CONTAGIOASE (STR. COMISIA CENTRALĂ), ȘCOALA GIMNAZIALĂ ING. ION BASGAN (STR. MARE A UNIRII - STR. ING. ION BASGAN - STR. AURORA), LICEUL ECONOMIC MIHAIL KOGĂLNICEANU - B-DUL GĂRII, LICEUL PEDAGOGIC SPIRU HARET - STR. TIMOTEI CIPARIU, ȘCOALA NR. 1 NICOLAE IORGA - ALEEA 1 IUNIE, GRUPUL ȘCOLAR G.G. LONGINESCU - STR. SAGEȚII

**IS/E Funcțiuni cu caracter central dispersate - poli centrali secundari, predominant cu servicii terțiare și administrative de nivel local și suprateritorial**

ANAF și DIRECȚIA GENERALĂ A FINANȚELOR (B-DUL INDEPENDENȚEI), viitorul amplasament al TRIBUNALULUI FOCSANI (TRIBUNALUL NOU) - STR. LUPENI, viitorul amplasament al SPITALULUI DE URGENȚĂ - CALEA MUNTENIEI (lângă CAZARMA 900), OCOLUL SILVIC FOCSANI - STR. MARE A UNIRII, ZONA ADIACENTĂ GĂRII FOCSANI - STR. BĂRSEI (spre N), AUTOGARĂ - PIAȚA VICTORIEI, APM VRANCEA - STR. DINICU GOLESCU, AMPLASAMENT ZONA DE E. ÎN VECINĂTATEA ZONEI COMERCIALE CARREFOUR

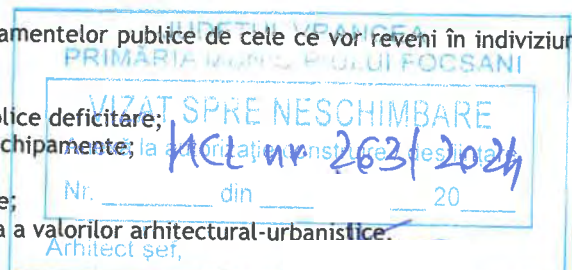
## RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât se întrevide ca, în viitorul apropiat, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile semnalate în special în zonele de locuințe individuale din oraș dar și din zonele Mândrești Moldova și Mândrești Munteni, care impun unele intervenții corective, va fi necesar monitorizarea următoarelor obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele ce vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- diminuarea insecurității prin îngrădirea spațiilor aferente;
- adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice.

Întrucât este probabilă reactualizarea indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului RLU (paginile 27 - 78), delimitate în planșa 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT nr. 562/2003).

Până la aprobarea P.U.Z.C.P., autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului R.L.U., cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Vn.

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D., inclusiv emiterea de autorizații de construire în baza prezentului P.U.G., în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2., anterior aprobării unui P.U.Z.C.P. este interzisă. În momentul elaborării P.U.Z.C.P. se vor prelua și detalia prescripțiile prezentului R.L.U.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică desemnate de prezentul R.L.U. al P.U.G., respectiv (1) Centrul Multifuncțional pentru Activități educative, culturale, recreative și sociale și (2) Centru de Comandă și Control, se va permite autorizarea direct în baza prescripțiilor prezentului regulament, fără a fi necesară întocmirea unei documentații de urbanism.

VIZAT SPRE ÎNȘCHIMARE  
Anexă la HCL nr. 263 / 2024

### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În completarea prescripțiilor pentru zonele construite protejate definite de S.I.G. aferent P.U.G.<sup>15</sup>, intervențiile asupra construcțiilor din aceste zone vor avea în vedere următoarele:

Categoriile de intervenții permise, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C. Vrancea, sunt:

**1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:**

- 1.1. renovări ale anvelopei, înțesele ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- 1.2. reparații ale anvelopei, înțesele ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.3. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

**2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:**

- 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.28-84)<sup>16</sup>;
- 2.2. asanarea prin demolare / demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazită (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>17</sup>;
- 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>18</sup>;

<sup>15</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>16</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>17</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>18</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înnierbate.
3. **Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:**
  - 3.1. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale - acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
  - 3.2. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>19</sup>;
  - 3.3. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70 %, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.
4. **Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:**
  - 4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

**Categoriile de intervenții interzise**, până la aprobarea P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

1. **Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G.**, cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus;

## PROIECTELE DE REGENERARE URBANĂ

Delimitarea zonelor de regenerare urbană în cadrul UTR-urilor propuse, așa cum este specificat în O.U.G. 183/2022 (ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană):

- ❖ **UTR ISIE** – „REGENERARE URBANĂ A ZONEI CUPRINSE ÎNTRE STR. BRĂILEI, STR. 1 DECEMBRIE ȘI B-DUL UNIRII” – poziția 4.6.6. în SIDU

**Regenerarea urbană a zonei cuprinsa între str Brailei, str 1 Decembrie si Bd Unirii**

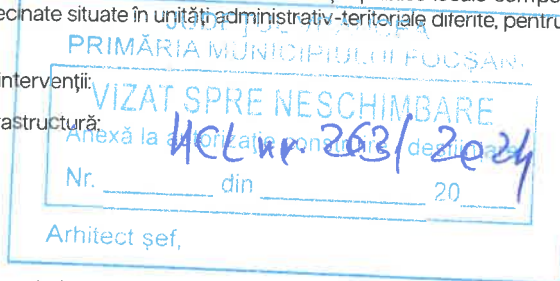
Aspectele principale ale operațiunii de regenerare urbană, pentru zonele delimitate ca atare în PUG Municipiul Focșani

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

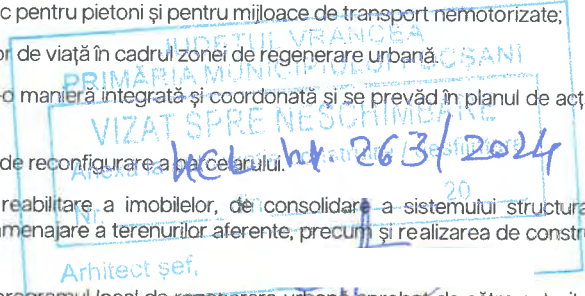
- a) construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;
- b) crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;
- c) crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- d) reabilitarea patrimoniului cultural;
- e) dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelelor tehnico- edilitare, creșterea eficienței energetice;



<sup>19</sup> **S.I.G. aferent P.U.G.** - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- f) amenajarea spațiului public;
- g) creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- h) orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.
- (4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) de mai sus se realizează într-o manieră integrată și coordonată și se prevăd în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.
- (5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelelor.
- (6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.
- (7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.



### Obligativitatea elaborării, avizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru zonele de regenerare urbană

- (1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific.
- (2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.
- (4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

### BUG 183/2022, ART. 5

(1) Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate la art. 4 alin. (6) și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

- modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;
- promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;
- realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;
- realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;
- dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitate aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;
- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;
- renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;
- modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- realizarea de lucrări de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare a fondului construit existent, amenajări peisagistice, lucrări de restaurare, punere în valoare și de punere în siguranță a monumentelor istorice;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

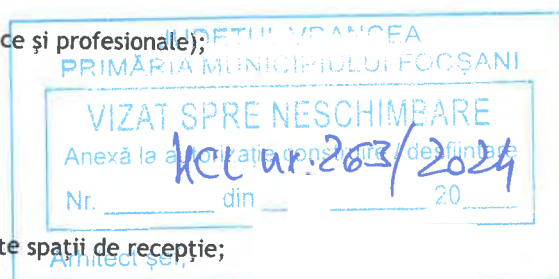
- k. revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejurimilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- l. realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- m. reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;
- n. crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- o. realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- p. reabilitarea/modernizarea și re tehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- q. măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivelul zonelor rezidențiale: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, dispensare urbane și dispensare policlinice, spital (**spitalul județean de urgență**), biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice (**Centrul Multifuncțional pentru activități educative, culturale, recreative și sociale, Centrului de Comandă și Control**)
- Se permite realizarea de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes local și suprateritorial, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- Se permit funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, județene, regionale sau naționale;
- străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- este permisă construirea de locuințe individuale și de locuințe colective (cu regim mic și mediu de înălțime);
- în cadrul ZCP 3, 4 și 5 se păstrează funcțiunea de locuire, existentă (individuală și colectivă) și se permit intervenții conform prescripțiilor pentru fiecare din cele trei ZCP-uri, conform S.I.G.;
- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari:
  - sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
  - servicii financiar-bancare și de asigurări;
  - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
  - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
  - servicii de formare-informare;
  - biblioteci, mediateci;
  - posta și telecomunicații
  - edituri, centre media;
  - activități asociative diverse;
  - hoteluri inclusiv pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
  - expoziții, galerii de artă;
  - servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
  - restaurante, cofetării, cafenele, ceainării, baruri, terase;
  - centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
  - cazinouri, discoteci, cinematografe;
  - centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
  - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;



- locuințe cu partiu special avand incluse spații pentru profesii libere (arhitect, avocat, notar, medic etc.);
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației din zonele construite protejate și/sau zonele rezidențiale adiacente zonei IS/E.

**Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP. 2, pct.4.B al prezentului R.L.U. (p.27-78) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)**

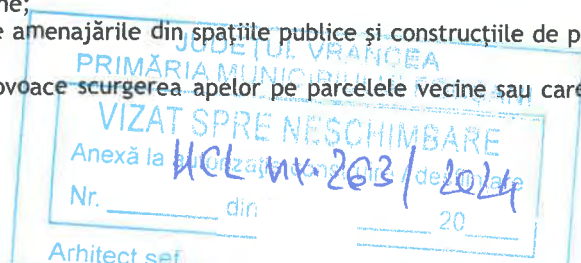
## ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- se admit locuințe de serviciu, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentanțe firme non-comercial, birouri de avocatură, etc., cu condiția ca prezența lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front;
- intervențiile asupra clădirilor (inclusiv de locuit) cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă aceste intervenții nu afectează valoarea identificată, după caz, în special în ZCP 3, 4 și 5;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente (inclusiv cele de locuit) lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
  - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona construită protejată, după caz ZCP 3, 4 sau 5.

## ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

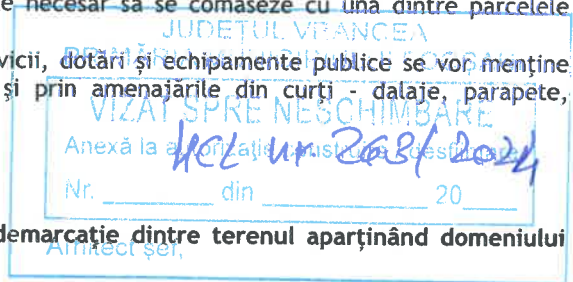


SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor având regim de înălțime sub P+1E se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 300 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 8,00 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 300 m<sup>2</sup> pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;



ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definit, în acest caz, ca fiind linia de demarcație dintre terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Față de acesta **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel:

- pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- retras de la aliniament, astfel:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - cu 3,00 m - 5,00 m, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădină decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
  - cu 4,00 m - 6,00 m, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
  - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00 m - 10,00 m (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
  - clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
  - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
  - pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20,00 m față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportate la cele două străzi).

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Construcțiile noi, de utilitate publică propuse prin prezenta documentație, se vor amplasa după cum urmează:

**1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente** (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991) - se va completa cu datele din tabel

NR.CRT.	O.D.U.P.	amplasarea clădirilor față de aliniament
1.	SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ	RETRAS DE LA ALINIAMENT
2.	CENTRULUI MULTIFUNCȚIONAL PENTRU	RETRAS DE LA ALINIAMENTUL STRĂZII ALEEA CĂMINULUI

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

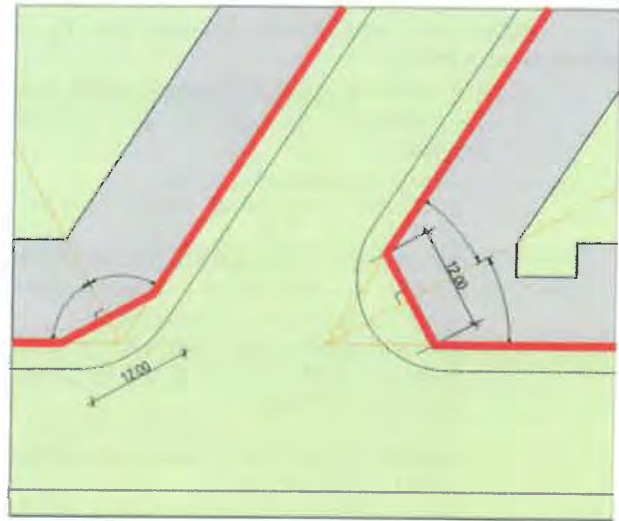
	ACTIVITĂȚI EDUCATIVE, CULTURALE, RECREATIVE ȘI SOCIALE	min. 20,00 m.
3.	CENTRUL DE COMANDĂ ȘI CONTROL	PE ALINIAMENT (și la B-dul Independenței și la str. L. Bălănuță)

Ord. nr. 21N/2000 - GM-007-2000, art. 23 - Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, etc.).

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regula străzii respective. Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări aferenta prezentului R.L.U. ca având un spațiu verde de protecție adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de 2.00 m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECȚII reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea unui minim de vizibilitate intersecției, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate.



și în

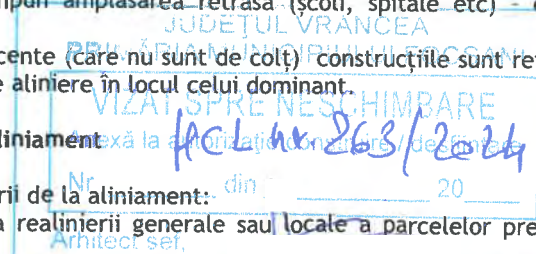
În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 - patru - parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

### Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

- Inserția construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoarele excepții:
- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
  - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
  - Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) - dacă nu intervine regula calcanului;
  - În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant.

### Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

- Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:
- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
  - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
  - În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun retrageri majorate (școli, spitale etc) prevalează cerința funcțională dacă nu se încalcă regula calcanului;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) - cu excepția funcțiilor publice, la care se aplică alineatul precedent;
- În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile;
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite, se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii.

### ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- A. Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat pe parcelă, cu condiția ca **distanțele clădirilor nou propuse față de limitele laterale** pe care nu le ating, să fie de **2,00 m** (conform NCC - Legea 287/2009<sup>20</sup>) și să aibă un acces auto asigurat în parcelă;
- B. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16, dar nu mai puțin de **2,00 m** (cf. pct. A de mai sus) sau maxim **5,00 m**;

**Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei** va respecta următoarele condiții:  
clădirile principale nou propuse se vor amplasa la o distanță de cel puțin **10,00 m** față de limita posterioară, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de **6,00m**. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

**Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

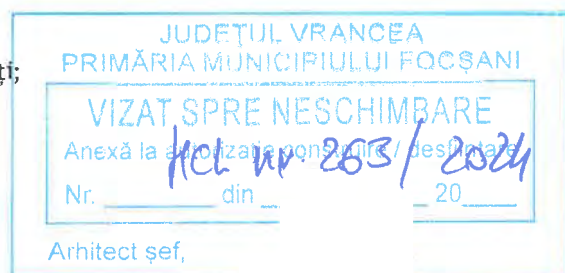
### 2. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. nr. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991)

**Amplasarea în interiorul parcelei:** clădirile propuse se vor amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC - 0,60 cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00 m pentru ferestre de vedere, art. 612, art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR nr. 525/1996). Se vor respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea, etc.



<sup>20</sup> Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009), republicat, actualizat la zi și consolidat prin: Legea 60/2012 și Legea 138/2014

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

De regulă, pentru toate construcțiile nou propuse se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii (dar nu mai puțin de 3,00 m pentru clădiri/corpur având un regim de înălțime mai mare de P+1E(P+M)).

Excepțiile de la această regulă sunt:

**Clădirile construite în regim cuplat:** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

**Clădirile partial cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

**Clădirile izolate:** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m:

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

## ARTICOLUL 8 - acces carosabile și pietonale

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 4,50 m. În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### Circulația bicicletelor

Pe străzile cu rol de deservire locală, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

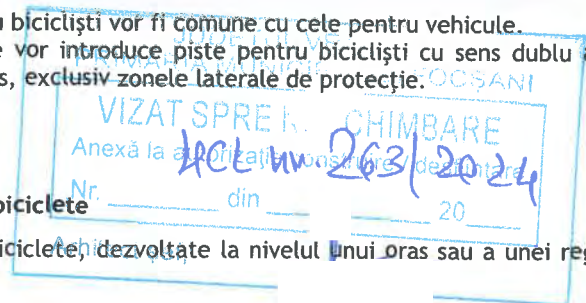
La reabilitarea străzilor, acolo unde este posibil, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1,00 m (se recomandă 1,50 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

### Piste Velo (pentru biciclete)

Planificarea unei rețele de trasee utilitare pentru biciclete

Planificarea unei rețele de trasee utilitare pentru biciclete dezvoltate la nivelul unui oraș sau a unei regiuni, presupune următoarele etape:

- Determinarea și conectarea zonelor de interes major;
- Detalierea legăturilor directe în trasee;



→ Crearea unei ierarhii a traseelor;

### Crearea unei ierarhii a traseelor

Traseele pentru biciclete dintr-o rețea pot fi clasificate în trei niveluri:

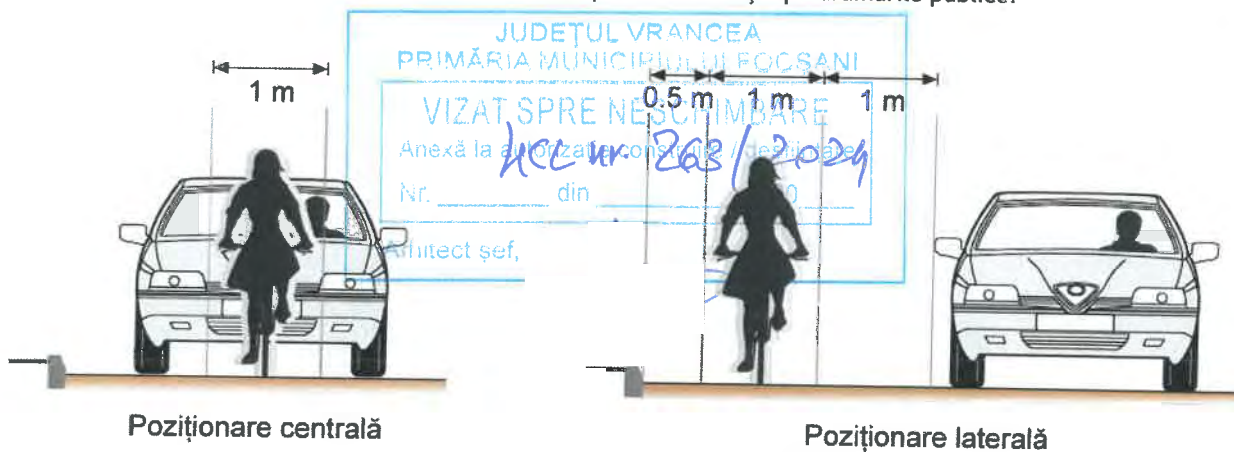
- Traseele principale au o funcție de conectare la nivel de oraș sau de regiune. Ele conectează principalele destinații dintr-o localitate sau centrele localităților unele de altele, în afara zonei construite;
- Traseele secundare au rolul de preluare a fluxurilor la nivelul zonei construite;
- Trasee de acces oferă acces la nivel de cartier.

Primele două niveluri sunt cele mai utilizate pentru realizarea rețelei. Traseele locale secundare nu sunt incluse în rețea pentru că, cel mai adesea, aceasta nu este formată din infrastructura dedicată bicicletei. Pentru aceste rute se folosesc în special măsuri de calmare a traficului, reducerea vitezei traficului motorizat sau devieri de trafic.

Trebuie luată în considerare îmbunătățirea continuă a condițiilor pentru utilizarea bicicletei prin creșterea siguranței pe fiecare tronson, creșterea numărului de scurtături, revizuirea unor rute, amenajarea de noi parcări pentru biciclete, realizarea de studii și aplicarea de măsuri conforme cu rezultatele obținute, realizarea de campanii de promovare și de educare, îmbunătățirea atractivității traseelor, asigurarea de facilități suplimentare în nodurile intermodale etc.

Legislația interzice conducătorilor de biciclete să circule pe trotuar, dar permite îngustarea trotuarelor, cu respectarea standardelor și a normativelor, pentru a se amenaja piste pentru biciclete. Dacă spațiul permite amenajarea de trasee pentru biciclete pe trotuar, trecerea pentru pietoni și traversarea pentru biciclete vor fi supraînălțate la nivelul trotuarului la toate intersecțiile cu străzi secundare, pietonii și bicicletele având prioritate față de deplasările motorizate.

Nu se vor amenaja trasee pentru biciclete pe trotuar dacă, la intersecțiile cu străzile secundare, conducătorul auto, pentru a se asigura, trebuie să oprească pe traseul pietonal sau pe cel pentru biciclete. Traseele pentru biciclete amenajate pe trotuare vor fi proiectate întotdeauna pe partea dinspre axul străzii. Toate traseele pentru biciclete trebuie să îndeplinească, simultan, toate drepturile, obligațiile și răspunderile care revin participanților la trafic și vehiculelor, precum și atribuțiile unor autorități ale administrației publice, instituții și organizații prevăzute în Ordonanța de urgență nr. 195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice.



MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, Ghidul de proiectare a infrastructurii pentru biciclete, proiectul de act normativ a fost publicat în data de 24.08.2020, elaborat de Organizația pentru Promovarea Transportului Alternativ – OPTAR și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice conform Protocolului de colaborare cu nr. 53507/07.06.2016

Dacă lățimea benzii de circulație nu permite circulația în siguranță a unei biciclete și a unui autoturism, pentru siguranța lui, biciclistul trebuie să se poziționeze central. Biciclistul se va poziționa lateral când lățimea benzii de circulație permite menținerea unui spațiu de siguranță față de fluxul motorizat și față de bordură.

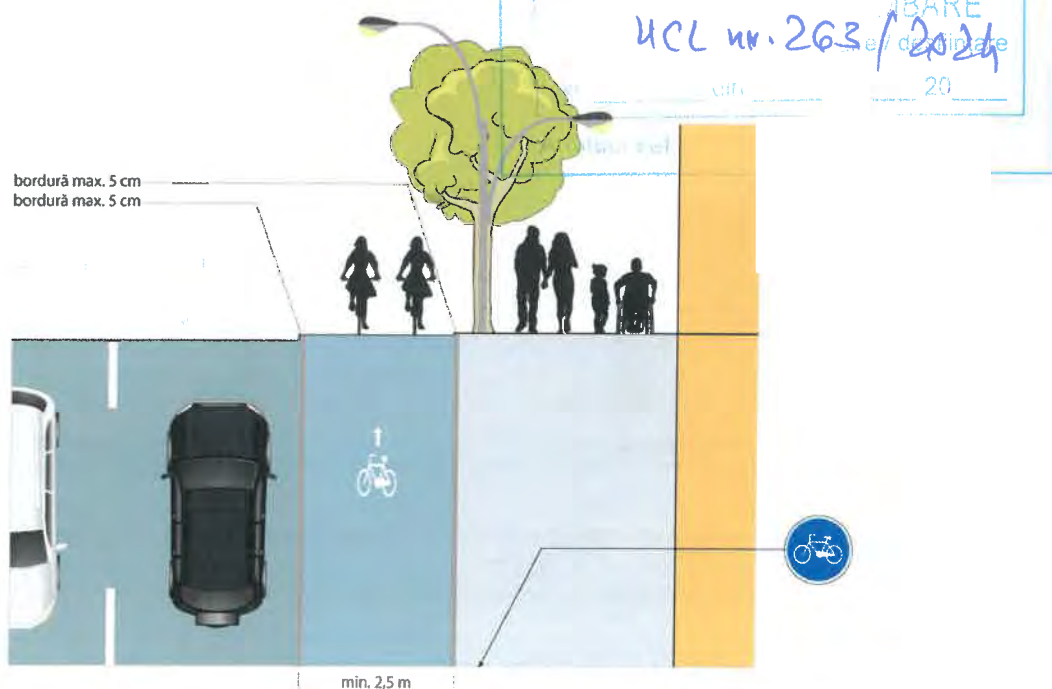
### Banda pentru biciclete

1. Lățimea unei benzi pentru biciclete este de 1,50 metri, inclusiv marcajul de delimitare. În unele cazuri, dacă traficul motorizat este scăzut, lățimea unei benzi pentru biciclete poate să fie de minim 1 m lățime, exclusiv

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

marcajul de delimitare, dacă pe suprafața de rulare nu sunt capace de canalizare sau alte denivelari ce ar putea determina utilizatorii să le ocolească.

2. În cazul în care se amenajează o bandă pentru biciclete pe o bandă de circulație deja marcată, se admite o lățime de 1,2 metri între marcajele de delimitare.
3. Proiectarea unei benzi pentru biciclete trebuie să țină cont de suprafața părții carosabile ce va fi atribuită circulației bicicletelor (canalizări, sanțuri pentru scurgerea apei etc). Traectoria biciclistului trebuie să fie previzibilă.
4. Lucrările de amenajare a benzilor pentru biciclete trebuie să includă repararea suprafeței de rulare și eliminarea tuturor cauzelor care ar putea afecta siguranța utilizatorilor.
5. Delimitarea benzilor pentru biciclete se face cu marcaj de culoare alba, linie simplă discontinuă. Se poate utiliza linie continuă pe contrasensul deschis bicicletelor.
6. În cazul în care banda pentru biciclete trece pe lângă parcuri auto paralele, spațiul de siguranță între parcuri și bandă va fi de minim 1 metru.
7. Este recomandat ca marcajul unei benzi pentru biciclete să fie continuu între intersecții. În cazul în care acest lucru nu este posibil, este recomandat ca bicicliștii să fie direcționați cu marcaj "traseu sugerat pentru biciclete", acolo unde lipsește marcajul "bandă pentru bicicletă".
8. Marcajul "bandă pentru bicicletă" poate fi aplicat și pe distanțe scurte, acolo unde este necesară atenționarea participanților la trafic despre o îngustare a strazii sau despre o schimbare de direcție temporară sau permanentă.
9. Când banda pentru biciclete este marcată pe un drum cu prioritate, marcajul va fi continuu prin intersecțiile neregulate.
10. Nu se va marca "bandă pentru biciclete" în intersecțiile dirijate sau în intersecțiile unde bicicletele nu au prioritate.
11. În zona de preselectie din intersecții, benzile pentru biciclete trebuie să separe fluxurile de bicicliști în funcție de direcția de deplasare.



MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, Ghidul de proiectare a infrastructurii pentru biciclete, proiectul de act normativ a fost publicat în data de 24.08.2020, elaborat de Organizația pentru Promovarea Transportului Alternativ – OPTAR și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice conform Protocolului de colaborare cu nr. 53507/07.06.2016



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Cunoscute fiind nevoile biciclistului, dispozițiile legale privind asigurarea desfășurării fluente și în siguranță a circulației pe drumurile publice precum și obligațiile ce revin administratorului de drum pentru asigurarea viabilității drumului public, pista pentru biciclete și zona adiacentă acestuia trebuie să îndeplinească, simultan, următoarele condiții:

- Asigurarea unei lățimi de minim 2,50 m pentru pistele cu un singur sens și minim 3,00 m pentru cele cu dublu sens, fără obstacole, pe toată lungimea traseului;
- Asigurarea unei înalțimi de liberă de trecere pe sub obstacole de minim 2,40 m, excepțional, în tuneluri, pe pasaje și poduri, minim 2,10 m;
- Asigurarea unui spațiu de siguranță de 0,5 m în lateralele pistei pentru biciclete, liber de orice obstacol;
- Asigurarea unei suprafețe a pistei pentru biciclete dintr-un material rigid, stabil, cu un finisaj antiderapant, pe toată lungimea traseului;
- Asigurarea unui sistem de scurgere și evacuare a apei pluviale astfel încât să nu existe pericol de băltire pe suprafața pistei;
- Proiectarea traseului se va face pentru utilizarea la viteza de 30 km/h;
- Asigurarea legăturii facile și în siguranță cu partea carosabilă destinată traficului general, la capete.

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

### Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

### Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

### Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

### Construcții de cultură.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

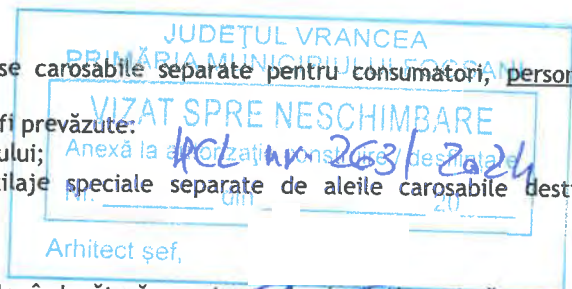
În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

### Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).



Conform ORDINULUI nr. 1.955 din 18 octombrie 1995 (\*actualizat\*) pentru aprobarea Normelor de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor coroborat cu Ordinul nr.1456/2020, art.4,este necesară respectarea următoarelor cerințe:

ANEXĂ NORME DE IGIENĂ privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor

## CAP. I

Norme generale

### ART. 3

(1) Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face cu respectarea normelor privind protecția sanitară față de nocivități - în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă și ale amfiteatrelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia va fi prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25,00 m, cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal.

(2) Pentru proiectele-tip ale clădirilor destinate unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor, cât și pentru clădirile care nu sunt construite după proiecte-tip se va solicita avizul prealabil al inspectoratului de poliție sanitară și medicină preventivă județean sau, după caz, al municipiului București.

(3) Terenul aferent unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților copiilor și tinerilor, asigurând pentru aceasta:

- minimum 20 m<sup>2</sup> pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar;

- între 10 și 50 m<sup>2</sup> pentru un elev, pe tură, în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină). Este interzisă funcționarea unităților pentru copii și tineri fără gard împrejmuit al terenului aferent.

De asemenea, terenul va fi astfel ales, încât să împiedice băltirea apei pluviale.

### Construcții de sănătate:

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7,00 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Conform ORDINULUI nr. 914 din 26 iulie 2006 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare (EMITENT: Ministerul Sănătății Publice, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006, data intrării în vigoare: 15 August 2006) și NORMEI din 26 iulie 2006 privind structura funcțională a compartimentelor și serviciilor din spital\* (EMITENT: Ministerul Sănătății Publice, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006, data intrării în vigoare: 15 August 2006) este necesară respectarea următoarelor cerințe:

## CAP. I

Organizarea secțiilor medicale

Secția medicală de spitalizare

### ART. 1

Secțiile medicale de spitalizare asigură cazarea și îngrijirea curentă a bolnavilor de perioada internării în spital. Indiferent de profilul medical, secțiile de spitalizare au o structură funcțională asemănătoare, cu excepția celei de pediatrie (compartimentele pentru prematuri, sugari și copii mici) și a celei de obstetrică-ginecologie (compartimentul obstetrică fiziologică și nou-născuți).

### ART. 2

Secția medicală de spitalizare va fi amplasată de preferință pe un singur nivel. Se acceptă amplasarea pe două niveluri a secțiilor mari, care au în componență compartimente relativ autonome.

### ART. 3

În componența unei secții medicale de spitalizare intră următoarele categorii de spații:

- a) saloanele pacienților și dotările sanitare aferente;
- b) încăperi pentru asistența medicală;
- c) încăperi pentru deservirea pacienților;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la autorizația nr. 203 / 2024  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- d) cameră de gardă cu grup sanitar și duș;
- e) diverse spații pentru activitățile gospodărești ale secției.

### ART. 4

În spitalele clinice pot fi amenajate spații suplimentare, destinate activităților didactice (studentilor și cursanților care își desfășoară practica medicală sau specializarea la patul bolnavului).

### ART. 5

Salonul pentru pacienți adulți se va conforma următoarelor cerințe:

- a) capacitate maximă de 6 paturi în saloane curente și maximum două paturi în rezerve;
- b) arie utilă minimă de 7 m<sup>2</sup>/pat în saloane curente, 8 m<sup>2</sup>/pat în rezervă;
- c) cubaj de 20 m<sup>3</sup>/pat de aer, în caz de ventilație naturală.

### ART. 6

(1) Dotarea minimă sanitară aferentă salonului va include:

- a) la saloanele cu 1-2 paturi: grup sanitar propriu/comun (duș, WC, lavoar);
- b) la saloanele cu 3-4 paturi: grup sanitar propriu, comun la două saloane (duș, WC, lavoar);
- c) la saloanele cu 5-6 paturi: grup sanitar propriu (WC, lavoar);
- d) un duș la 15 asistați când saloanele nu sunt prevăzute cu dușuri. Sălile de dușuri pot fi grupate pe unități de îngrijire.

(2) Pentru grupa de vârstă 3-6 ani, secția pediatrie, se prevăd grupuri sanitare comune.

### ART. 7

Următoarele dotări minime sunt obligatorii în salon:

- a) priză de oxigen la două paturi;
- b) corp de iluminat, priză și sonerie la fiecare pat;
- c) pat și noptieră cu dulap la fiecare pat;
- d) o masă cu scaune la fiecare salon.

### ART. 8

(1) Orientarea ferestrelor salonului ventilat natural va fi după cum urmează:

- a) favorabilă sau acceptabilă: sud-est, sud, nord-vest;
- b) se va evita orientarea ferestrelor spre nord și nord-est (vânturi dominante reci);
- c) se poate accepta orientarea spre vest și sud-vest, în cazul asigurării unei protecții corespunzătoare a ferestrelor față de excesul de însorire.

(2) Condiționările privind orientarea ferestrelor nu mai sunt imperative la secțiile de spitalizare de bolnavi acuti (durata mică de spitalizare: 10-12 zile) și la saloanele la care se face tratarea aerului (climatizare).

### ART. 9

(1) La amenajarea salonului se vor avea în vedere și următoarele criterii:

- a) paturile vor fi așezate paralel cu frontul ferestrei și vor fi accesibile pe ambele laturi lungi;
- b) distanța dintre două paturi nu va fi mai mică de 0,70 m;
- c) distanța dintre pat și peretele exterior va fi de cel puțin 0,80 m;
- d) distanța dintre pat și peretele paralel pe care se află lavoarul va fi de minimum 1,30 m.

(2) Pentru cel puțin un pat dintr-un salon, circulația liberă aferentă va permite staționarea și deplasarea în cărucior pentru persoanele cu dizabilități.

Conform NORMEI din 26 iulie 2006, privind asigurarea condițiilor generale de igienă\* (EMITENT: Ministerul Sănătății Publice, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006, data intrării în vigoare: 15 August 2006) este necesară respectarea următoarelor cerințe:

### ART. 1

Incinta spitalului, toate clădirile și anexele care asigură desfășurarea activității, trebuie să fie:

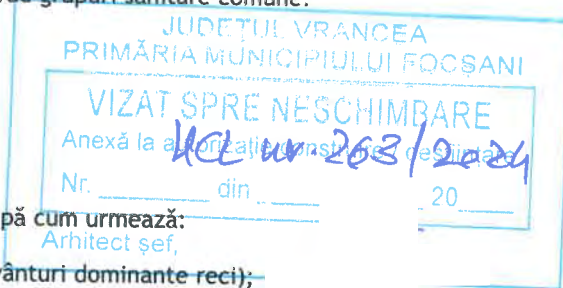
- a) delimitată de zonele din jur, astfel încât accesul în incintă să fie controlat;
- b) zonată astfel încât sectoarele în care se desfășoară activitățile medicale să fie separate de cele tehnice și gospodărești;
- c) prevăzută cu căi de acces pietonal și pentru autovehicule;
- d) prevăzută cu o zonă verde cu o suprafață de minimum 20 mp/pat;
- e) dotată cu facilități adaptate persoanelor cu dizabilități locomotorii;
- f) dotată cu ascensoare adaptate pentru transportul cu targa/cărucior al pacienților, după caz, pentru toate clădirile în care se acordă servicii medicale.

### ART. 2

Distanțele minime față de alte clădiri sau surse de nocivități din mediu vor asigura un perimetru de protecție sanitară care să evite depășirea valorilor normate privind calitatea aerului și nivelul de zgomot exterior. Perimetrul de protecție sanitară se stabilește pe baza studiilor de impact asupra sănătății, conform prevederilor legale în vigoare.

### Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.



În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.

**Construcții și amenajări de agrement.**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Conform ORDINULUI nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (EMITENT: Ministerul Sănătății, PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014, data intrării în vigoare: 21 Februarie 2014) este necesară respectarea următoarelor cerințe:

#### ART. 7

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- unităților zootehnice;
- unităților de transporturi;
- stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

#### ART. 8

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- bănci și spații amenajate pentru picnic.

#### ART. 9

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

#### ART. 10

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

**Construcții de turism.**

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

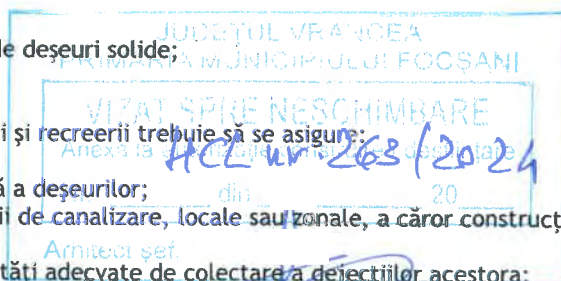
**Construcții de locuințe.**

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- acces la parcaje și garaje.

### ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. și al Anexei 2 din prezentul R.L.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului nr.119/2014, Art. 4:

#### ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150,00 metri.

Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 min. Distanțele de amplasare față de punctele/zonile de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa nr. 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale IS|E (ZCP 1-9, exceptând 7 - ZC), necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

#### Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.1-1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.7-1.1.10;

• atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### Construcții financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

#### Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale cu mai mult de 2 000 m<sup>2</sup>.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la planul de construcții nr. 2631/2024

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

### Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

### Construcții de sănătate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U.: la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### Construcții de locuințe.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

## ARTICOLUL 10 - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor (**nou propuse / corpuri de clădire noi**) se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora
- se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentații P.U.Z., inclusiv pe zona învecinată amplasamentului (2 loturi stânga/dreapta, 2 loturi spate în spate și/sau pe vis-a-vis-ul străzii) pentru care se va emite AC (cu respectarea pct. b de mai sus).

Se permite depășirea cu un singur nivel (o singură dată) pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și fără aprobarea unei documentații de urbanism (Legea nr. 193/2019, pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 11<sup>1</sup>, lit. d și e).

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificată prin studii suplimentare (studiu de însorire) însoțite de machete sau fotomontaje care să permită reprezentarea implementării investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală - să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente. Corpuri de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.

**Pentru construcții/corpurii noi** înălțimea maximă admisibilă este de -  $H_{max} = P+3E+4R^{21}$  (16,00 m),  $H_{max} = P+3E$  (12,00 m),  $H_{max} = P+2E$  (10,00 m).

Depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții:

- pe parcele având o suprafață de min. 500 m<sup>2</sup> se admit clădiri cu max. P+4E
- pe parcele având o suprafață de min. 700 m<sup>2</sup> se admit clădiri cu până la P+6E
- pe parcele având o suprafață de min. 1000 m<sup>2</sup> se admit clădiri cu până la P+8E
- pe parcele având o suprafață de min. 2000 m<sup>2</sup> se admit clădiri cu până la P+10E

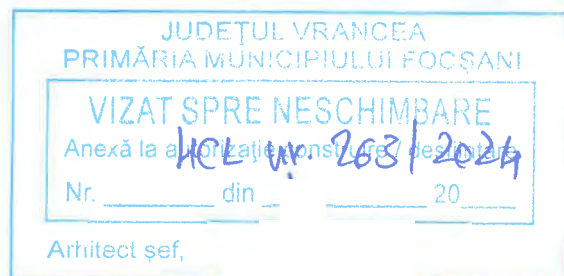
În cazul noului spital județean de urgență, se va permite o înălțime de P+6E (35,00 m max. admis, pentru a permite o înălțime mai mare pe nivel, respectiv pentru diferitele tipuri de echipamente).

**3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate** (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. nr. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991)

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR nr. 525/1996) - excepție obiectivele de utilitate publică (cele din tabelul de mai jos sau altele propuse în perioada de valabilitate a P.U.G.).

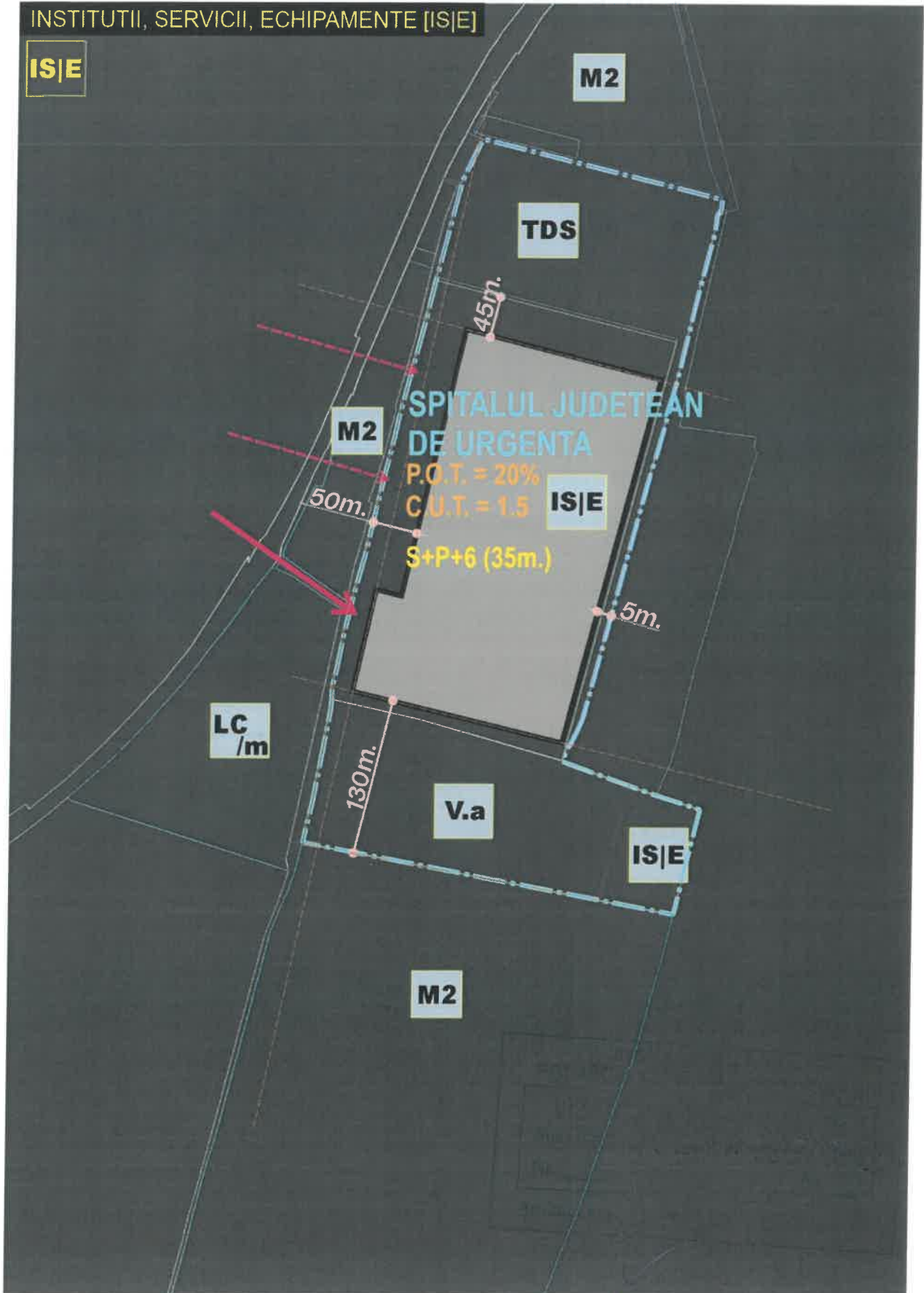
- se va completa C.U. cu datele din tabel

NR.CRT.	O.D.U.P. <sup>22</sup>	Înălțime construcție (nr.nivel și în metri)
1.	SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ	S+P+6E/ 35,00 m. H.max.
2.	CENTRUL MULTIFUNCȚIONAL PENTRU ACTIVITĂȚI EDUCATIVE, CULTURALE, RECREATIVE ȘI SOCIALE	P+2E/ 10,00 m. H.max.
3.	CENTRUL DE COMANDĂ ȘI CONTROL	2S+P+2E/ 10,00 m. H.max. parcarea supraterană adiacentă va avea o înălțime de max. P+1E (7,00 m)



<sup>21</sup> În prezentul regulament sintagma **4R** sau **5R** înseamnă etaj retras.

<sup>22</sup> O.D.U.P. – obiective de utilitate publică





## ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. , respectiv:

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 32

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Ca aspect, toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitectură, este interzisă.

**Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei centrale, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau materiale perisabile sau de proastă calitate, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.**

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii. Orice intervenție asupra fațadelor existente în UTR IS/E, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program.

Clădiri existente

În cazul unor instituții publice construite înainte de 1945 și între 1945 - 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau plăci ceramice și nu le va modifica sau elimina - valabil pentru următoarele subzone:

ȘCOALA COMERCIALĂ (STR. COTEȘTI, NR. 7), ISU VN. - ANGHEL SALIGNY (STR. DORNIȘOAREI), SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ (STR. COMISIA CENTRALĂ - STR. CUZA VODĂ), SPITALUL DE BOLI CONTAGIOASE (STR. COMISIA CENTRALĂ), ȘCOALA GIMNAZIALĂ ING. ION BAȘGAN (STR. MARE A UNIRII - STR. ION BAȘGAN - STR. AURORA), LICEUL ECONOMIC MIHAIL KOGĂLNICEANU - B-DUL GĂRII, LICEUL PEDAGOGIC SPIRU HARET - STR. TIMOTEI CIPARIU, ȘCOALA NR. 1 NICOLAE IORGA - ALEEA 1 IUNIE, GRUPUL ȘCOLAR G.G. LONGINESCU - STR. SAGETTI

Anexă la autorizație construcție desființare

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Arhitect sef,  
R.G.U. / ART. 27

## ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din R.G.U. respectiv:

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) 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 obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(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.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATv.

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 consiliul local, conform art. 28 din R.G.U., respectiv:

### HG. 525/1996 republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 28

Realizarea de rețele edilitare

(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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane\*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea\*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii\*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului\*).

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

### 5. Echiparea cu utilități (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local (conform P.U.G.).

Legea nr. 159/2016 - ART. 34 - (1) Toate clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire, inclusiv clădirile care au elemente aflate în proprietate comună, precum și clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire pentru lucrări de renovare majoră, după data de 31 decembrie 2016, vor fi prevăzute cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru rețele de mare viteză. (4) Condițiile de aplicare a prevederilor alin. (1) și (2) se stabilesc prin normativele tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la autorizația de construire

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Arhitect șef,

## ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile. Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componentă a subzonei IS/E	spațiu plantat suprafață minimă
administrație, finanțe, bănci	10% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	15% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	20% din suprafața parcelei

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

## ARTICOLUL 14 - împrejuriri

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele IS/E din cadrul satelor componente ale municipiului Focșani, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45 - 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m mășurați de la nivelul trotuarului.

În zona urbană a municipiului Focșani, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 metri din care un soclu opac de 60 cm, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurirea. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

#### P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei **IS|E** a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T. max
IS E	60%
	iar pentru parcelele situate pe colț
	75%
IS E	Spitalul Județean de Urgență
	20%
	Construcții din vecinătatea spitalului
	20%

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), P.O.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G.(în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Căcainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

#### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei **IS|E** a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	C.U.T. max
IS E	2,0
	iar pentru parcelele situate pe colț
	2,5
IS E	Spitalul Județean de Urgență
	1,5
	Construcții din vecinătatea spitalului
	1,2

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), C.U.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G.(în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Căcainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizajul nr. 208/2024

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Arhitect șef,

## DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Cele trei mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona **L** sunt:

- parcelar constituit în zonele cu un caracter urban evident;
- parcelar de factură agricolă în zonele urbane periferice, sau în zonele rurale din cartierele componente și trupurile izolate de intravilan, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării;
- parcelar neconstituit sau în curs de constituire, în zone preponderent rurale, din cadrul cartierelor componente sau trupuri de intravilan propuse;
- locuințe colective - zona marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Acestea au generat 4 tipuri de U.T.R.-uri care au compus zona **L**, după cum urmează:

**Li** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în țesut urban constituit pe un parcelar ordonat (în zona centrală și zonele dispuse radial adiacent zonei centrale), cât și în zonele cu puternic caracter rural, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive; acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, cu dotări de interes local;

**LiP** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone parțial constituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), cu dotări de interes local;

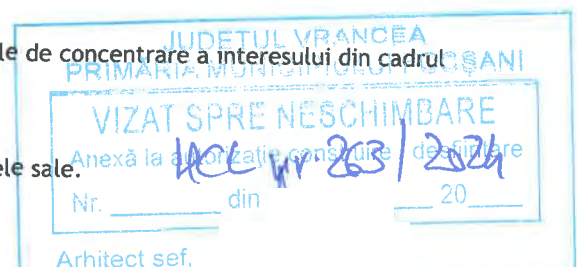
**LiPd** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone neconstituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local;

**LC** - locuințe colective

- LC/m** - locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+2E - P+4E), dezvoltate pe un parcelar ordonat, situate în zonă centrală sau în afara zonei centrale
- LC/M** - locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+5E - P+10E), situate în zonă centrală sau în afara zonei centrale

## RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

- Modernizarea rețelei stradale existente prin reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- Amenajarea de parcaje de proximitate și de piste pentru biciclete în profilele străzilor;
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate, inclusiv reorganizarea spațiului public - prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare;
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament;
- Pentru parcelări noi, suprafața minimă a terenului necesar este de 2000 m<sup>2</sup>;
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelării va fi de min. 15 %;
- Dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale;
- Creșterea gradului de mixitate funcțională - pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului - prin integrarea de noi activități;
- Creșterea gradului de coerență al structurii urbane;
- Ameliorarea condițiilor de mediu - în toate componentele sale.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului RLU (paginile 27 - 78), delimitate în planșa 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT nr. 562/2003).

Până la aprobarea P.U.Z.C.P., autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului R.L.U., cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare/intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Vn.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Categoriile de intervenții permise, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Vrancea, sunt:

### 1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 1.4. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale împănate în mod natural;
- 1.5. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.6. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.5. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

### 2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.28-84)<sup>23</sup>;
- 2.2. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitar (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>24</sup>;
- 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>25</sup>;
- 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.

### 3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:

- 3.4. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
- 3.5. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>26</sup>;

<sup>23</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>24</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>25</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC

<sup>26</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 3.6. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70 %, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.
4. **Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:**
- 4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

**Categoriile de intervenții interzise**, până la aprobarea P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

1. **Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G.**, cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus;

**Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP. 2, pct.4.B al prezentului R.L.U. (p.27-78) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELUATE DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)**

## PROIECTELE DE REGENERARE URBANĂ

Delimitarea zonelor de regenerare urbană în cadrul UTR-urilor propuse, așa cum este specificat în O.U.G. 183/2022 (ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană):

- ❖ **UTR L (LiJe, LC/m) – „REGENERARE URBANĂ A ZONEI CUPRINSE ÎNTRE STR. BRĂILEI, STR. 1 DECEMBRIE ȘI B-DUL UNIRII” – poziția 4.6.6. în SIDU**

### Regenerarea urbană a zonei cuprinsa între str Brailei, str 1 Decembrie si Bd Unirii

Aspectele principale ale operațiunii de regenerare urbană, pentru zonele delimitate ca atare în PUG Municipiul Focșani

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

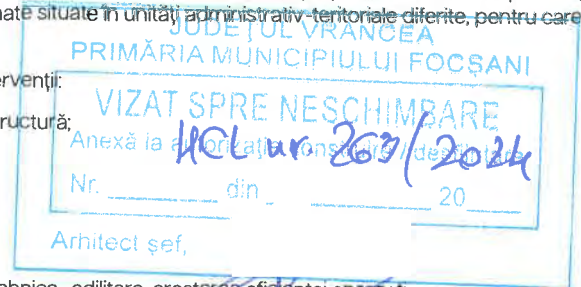
(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

- construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;
- crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;
- crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- reabilitarea patrimoniului cultural;
- dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelilor tehnico- edilitare, creșterea eficienței energetice;
- amenajarea spațiului public;
- creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.

(4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) de mai sus se realizează într-o manieră integrată și coordonată și se prevăd în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.

(5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului.



specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

(6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.

(7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.

### Obligativitatea elaborării, avizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru zonele de regenerare urbană

(1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific.

(2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

(4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

### OUG 183/2022, ART. 5

(1) Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate la art. 4 alin. (6) și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

- modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;
- promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;
- realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;
- realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;
- dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;
- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;
- renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;
- modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- realizarea de lucrări de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare a fondului construit existent, amenajări peisagistice, lucrări de restaurare, punere în valoare și de punere în siguranță a monumentelor istorice;
- revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejmuirilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- n. crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- o. realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- p. reabilitarea/modernizarea și re tehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- q. măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

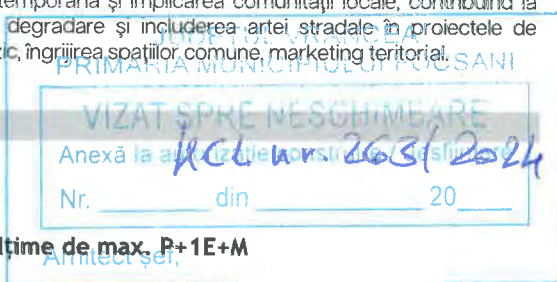
#### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

- locuințe individuale, cu caracter urban și/sau rural cu o înălțime de max. **P+1E+M**

**Lițe** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat (în zona centrală și zonele dispuse radial adiacent zonei centrale), cât și în zonele cu puternic caracter rural

#### ZONA DE VEST ȘI SUD-VEST A MUNICIPIULUI

- Str. N. Titulescu - Str. L. Bălănuță - Str. L. Kalustian - Str. Dobrogeanu Gherea (parțial ZCP 6, parțial ZCP 3) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. N. Titulescu - Str. N. Bălcescu - Str. Dobrogeanu Gherea (ZCP 3) - între intersecția cu DJCPN Vrancea (S) și Grădinița nr. 23 (N) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Ghe. Tătulescu - Str. Crișana - Str. Dobrogeanu Gherea (ZCP 3) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Crișana - Str. Cernei - Str. Ghe. Tătulescu (ZCP 3) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Predeal - Str. N. Bălcescu - Str. Timiș - locuințele individuale situate perimetral Parcului Bălcescu (la sud se propune o zona mixtă)
- Str. Timiș - Str. Ion Creangă - Str. Predeal - (până în spatele DSP Vrancea) (la sud se propune o zona mixtă)
- Str. Ion Creangă - Str. Predeal - Str. Grigore Ionescu - până la intersecția cu str. Crișana
- Str. Magazia Gării - Str. Crișana - Str. Toader Țârdea - Str. Bicz (N) - Str. Cernei
- Str. Toader Țârdea - Str. Crișana - Str. Ghe. Tătulescu (parțial ZCP 2, parțial ZCP 3) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Av. Muntenescu - Str. Simion Mehedinți - Str. Garofiței (în spate la blocurile P+3 de la B-dul Gării și adiacent Bis. Sf. Mihai și Gavril)
- Str. Războieni - Str. Av. Muntenescu - Str. Garofiței (ZCP 4) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Stupilor - Str. Alecu Russo - Str. Albinei (ZCP 4) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Gh. Asachi - Str. Alecu Russo - intersecție cu Str. Costești (ZCP 4) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Costești - Str. Unirea Principatelor - Str. Argeș (Parc Argeș) (ZCP 4) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Inului - Str. Costești - Str. Unirea Principatelor - Str. Horea, Cloșca și Crișan - Str. Dinicu Golescu (parțial ZCP 4, parțial ZCP 5) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Horea, Cloșca și Crișan - Str. Dinicu Golescu - Str. Anghel Saligny (parțial ZCP 5) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Gh. Asachi - Str. Vâlcele (ZCP 4) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Patriei - Str. Gh. Asachi
- Str. Gh. Asachi - Str. Petre Ștefu
- Str. Petre Ștefu - Str. Frăției (adiacent Bis. Sf. Spiridon) (ZCP 4) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)
- Str. Căpitan Traian Ionescu - Str. Gloriei - Str. Bicz (S) - Str. Gloriei (la V. către zona Gării)(în spate la RAR)
- Str. Odobești - Str. Căpitan Traian Ionescu - până la N. în zona Obor
- Str. Odobești - Str. Ecaterina Varga - Str. Muncitori - intersecție cu str. Cernei (la S.)(ZCP 2) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIIONĂRILE PRIMARE**)



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Str. Odobești - Str. Ecaterina Varga - Str. Prof. C. Stere (N.) - Str. Muncitori (ZCP 2) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

Str. Ecaterina Varga - Str. Prof. C. Stere (N.) - Str. Muncitori - Str. Bujor (parțial ZCP 2, parțial ZCP 6) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

Str. Prof. C. Stere (S.) - Str. Muncitori - Str. Mărășești (DN2D)(N.) - în spatele blocurilor de la intersecția cu B-dul Independenței (parțial ZCP 2, parțial ZCP 6) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

### ZONA DE EST ȘI SUD-EST A MUNICIPIULUI

Str. Bucegi - Str. Trotuș - Str. Constituției - Str. Mitropolit Varlam

Str. Mitropolit Varlam - Str. Bucegi - Str. Trotuș

Str. Constituției - Str. 1 Decembrie - Str. Bucegi - Str. Trotuș

Str. Panduri - Str. 8 Martie - intersecția sens giratoriu Str. Brăilei

Str. Lupeni - Str. Petre Liciu - Str. Plantelor (la S.)

Str. Bahne - Str. Lupeni - Str. Ghe. Doja - Str. Siretului

Str. Ghe. Doja - Str. Siretului - Str. Bistrița (până în cimitirul eroilor) (parțial ZCP 9) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

Str. Bistrița - Str. 1 Mai - Str. Al. Golescu (ZCP 9) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

Str. Al. Golescu - Str. Măgura - Str. Bistrița - Str. Răsăritului (ZCP 9) - Școala Gen. Anghel Saligny limită ZC (la V.) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

Str. Comisia Centrală - Str. Al. Sihleanu - Spitalul de Urgență (la N.) (ZCP 8) / se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P. (a se vedea **CONDIȚIUNĂRILE PRIMARE**)

### ZONA DE EST A MUNICIPIULUI - cartierele MÂNDREȘTI-MUNTENI și MÂNDREȘTI-MOLDOVA (zone cu puternic caracter rural)

Str. Luceafărul - Str. Liliacului - Str. Trandafirilor - Str. Luminiței (Mândrești-Munteni)

Str. Bălții - Str. Dumbrava - Str. Lăcrămioarei (spre Balta Mândrești, la N.) (Mândrești-Munteni)

Str. Nuferilor - Str. Cărpiniș - Str. Dâmbovița (Mândrești-Moldova)

- locuințe individuale cu P, P+M, P+1E, P+1E+M maxim în regim de construire discontinuu (construcții izolate pe parcelă) - trup principal Focșani, cadrul construit adiacent zonei centrale, cât și în zonele cu puternic caracter rural (cartierele Mândrești-Munteni și Mândrești-Moldova)

- echipare edilitară;

- circulații carosabile și pietonale;

- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol;

- dotări și servicii de interes local;

**Lijp** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone parțial constituite

### ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI

Str. Zăbala - DE13 - DE14

Cartier Mândrești-Munteni - zona străzii Liliacului - adiacent Str. Galați (DN23)

Calea Moldovei (către E.) - Str. Verde

- locuințe individuale cu maxim P+1E, în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela);

- echipare edilitară;

- circulații carosabile și pietonale;

- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol;

- dotări de interes local.

**Lijd** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M), situate în zone neconstituite.

### ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI

până la limita de intravilan, delimitată și de Ocolitoarea Nord

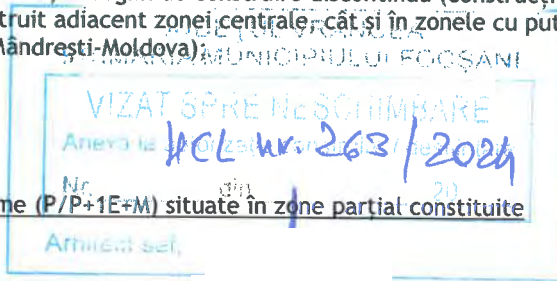
### ZONA DE NORD-EST ȘI EST A MUNICIPIULUI

până la limita de intravilan, delimitată de Ocolitoarea Nord, Autostradă și DJ204E (către E.)

la sud de DJ204E - în zona PUZ-urilor de parcelări noi (se aplică prevederile P.U.Z. aprobat)

la nord de DJ204D - în zona stației de măsurare a calității aerului - zona de protecție sanitară a captărilor de apă - obligatoriu aviz CUP și Apele Române (prin Certificat de Urbanism)

la sud de DJ204D - în zona stației de măsurare a calității aerului - zona de protecție sanitară a Gospodăriei de Apă Focșani (420,00 m)



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

la est de Strada Verde (până la limita de intravilan)

### ZONA DE VEST A MUNICIPIULUI

până la limita de intravilan, la N-V de stația electrică – strada FUNDĂTURA VÂLCELE

Str. Vâlcele – Fundătura Vâlcele – până în zona de locuințe individuale existente la DJ205S

- locuințe individuale cu maxim P+1E+M în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela);
- echipare edilitară;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol;
- dotări de interes local.

**LC** - locuințe colective

- locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+2E - P+4E), dezvoltate pe un parcelar ordonat

### ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI

B-dul Independenței – de la intersecția cu Str. Mărășești, la intersecția cu Str. Scarlat Tîrnăvitu (parțial în ZCP 6 *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*) – Str. Culturii

B-dul Independenței – de la intersecția cu STR. ING. ION BAȘGAN – STR. AURORA – partea dreaptă (parțial în ZCP 6) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

B-dul Independenței – Str. Mureșului - STR. AURORA – partea dreaptă (parțial în ZCP 6) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

B-dul Independenței – de la intersecția cu Str. Greva de la Grivița – Str. Independenței – în spatele Pieței Moldovei (în ZCP 7 – ZONA CENTRALĂ) / *se aplică prevederile SIG, până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

Str. Oituz – Str. Miron Costin (în ZCP 7 – ZONA CENTRALĂ) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

Str. Mărăști – Str. Tudor Vladimirescu – Str. Duiliu Zamfirescu (în ZCP 7 – ZONA CENTRALĂ) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

Str. Cuza Vodă – Str. Republicii (în zona Teatrului Maior Ghe. Pastia) (în ZCP 7 – ZONA CENTRALĂ) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

Str. Cuza Vodă – Str. Republicii – Str. Dimitrie Cantemir (în ZCP 7 – ZONA CENTRALĂ) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

Str. Dimitrie Cantemir – Str. Cuza Vodă – Str. Ghe. Pastia – Str. Mihail Kogălniceanu (în ZCP 7 – ZONA CENTRALĂ) / *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

### ZONA DE EST A MUNICIPIULUI (în afara zonei centrale și a zonelor construite protejate)

Str. Brăilei – Str. Dornei – Str. Bucegi – Str. Alex. Vlahuță (4 insule de locuințe colective mici)

Str. Bahne – Aleea Căminului – Str. Lupeni – Str. Pictor Grigorescu (4 insule de locuințe colective mici)

Str. Brăilei – Str. Alex. Vlahuță – Str. Dornei – Str. Pictor Grigorescu (4 insule de locuințe colective mici)

Str. 1 Decembrie – Str. Bucegi – Str. Carpați (în spatele rândului de blocuri P+10 de la B-dul Unirii) – Str. Mitropolit Varlam

Str. Plevnei – Str. Bucegi (în spatele ansamblului Bis. Sf. Împărați Constantin și Elena de la B-dul Unirii)

Str. Brăilei – Str. Mitropolit Varlam – Str. 1 Decembrie

Str. Democrației – intrare din Str. Brăilei (DN23)

### ZONA DE SUD A MUNICIPIULUI (în afara zonei centrale și a zonelor construite protejate)

Str. Dinicu Golescu – Str. Horia, Cloșca și Crișan – Str. Timotei Cipariu

Str. Căpitan Stoenescu – adiacent Pieței Victoriei (zona Autogară) – Str. Diviziei

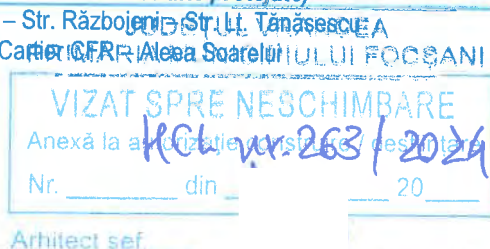
adiacent B-dului București – ansamblul de locuințe colective mici – Str. Revoluției (spre N. – până la limita cu Cazarma 338 – Aleea Echițății) – Str. Căpitan Ghiță Florin – Str. Parcului (către E.)

Str. Cornel Coman (spre B-dul București) – Str. Constructorului – Aleea Stadionului

### ZONA DE VEST A MUNICIPIULUI (în afara zonei centrale și a zonelor construite protejate)

adiacent zonei Gării – Str. Longinescu – până la intersecția cu B-dul Gării – Str. Războieni – Str. Lt. Tănăsescu

adiacent zonei Gării – de la intersecția cu B-dul Gării cu Str. Bârsei – Str. Cartierul Aleea Soarelui



- locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+5E - P+10E)

## ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI

frontul construit de la B-dul Independenței – Str. Peneș Curcanul – Str. Greva de la Grivița (parțial în ZCP 6) *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

frontul construit de la B-dul Unirii – intersecția Str. Ghe. Pastia și Str. Brăilei (parțial în ZCP 7) *se aplică prevederile S.I.G., până la aprobarea P.U.Z.C.P.*

frontul construit de la B-dul Unirii – intersecția cu Str. Ghe. Pastia (vis-a-vis de Piața Unirii)

frontul construit de la B-dul Unirii – Str. Plevnei – până la intersecția cu Str. 1 Decembrie (și pe frontul din stânga – Str. Cpt. Stoenescu)

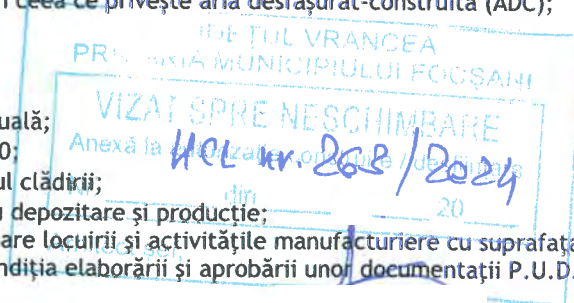
## ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

**Focsani - cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)**

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria unui nivel curent.

Se admit funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 m<sup>2</sup> în ceea ce privește aria desfășurat-construită (ADC);
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 m<sup>2</sup> se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.



**Focsani - cartierele Mândrești Moldova, Mândrești Munteni (zone cu puternic caracter rural)**

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1E+M, cu următoarele condiționări:

- regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,00 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;

Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 200 m<sup>2</sup>, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

## ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

**Focsani - cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)**

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

**Focsani - cartierele Mândrești Moldova, Mândrești Munteni (zone cu puternic caracter rural)**

Se interzic:

- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă L <sub>ij</sub> e / L <sub>ij</sub> p		Dimensiune minimă L <sub>ij</sub> d		Dimensiune minimă LC/m, LC/M	
	Front m	Suprafața m <sup>2</sup>	Front m	Suprafața m <sup>2</sup>	Front m	Suprafața m <sup>2</sup>
Cuplat	10	200	12	250	22,5	500
Izolată	12	500	15	1000	25	2000
Parcela de colț	Reducere cu 50 m <sup>2</sup>		Reducere cu 50 m <sup>2</sup>			
	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă			

### Focsani - cadrul urban constituit / LOCUINTE COLECTIVE MICI/MARI, LOCUINTE INDIVIDUALE - cartiere

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:

- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 10,00 m (L<sub>ij</sub>e, L<sub>ij</sub>p) și/sau 12,00 m (L<sub>ij</sub>d) pentru locuințele cuplate;
- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 12,00 m (L<sub>ij</sub>e, L<sub>ij</sub>p) și/sau 15,00 m. (L<sub>ij</sub>d) pentru locuințele izolate;
- deschidere la stradă mai mare sau egală cu 22,50 m pentru locuințele colective mici și/sau 25,00 m pentru locuințe colective mari;
- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul parcelar, să aibă forma regulată și o suprafață minimă de 1200 m<sup>2</sup>;
- unitățile locative vor avea suprafețe minime cel puțin egale cu: 80 m<sup>2</sup>/loc. (locuințe colective mici), 110 m<sup>2</sup>/loc. (locuințe colective mari), 150 m<sup>2</sup>/locuințe cuplate, 200 m<sup>2</sup> pentru locuințe izolate.

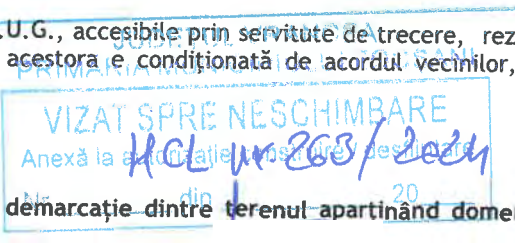
Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

#### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definit, în acest caz, ca fiind linia de demarcație dintre terenul aparținând domeniului public și celui privat.

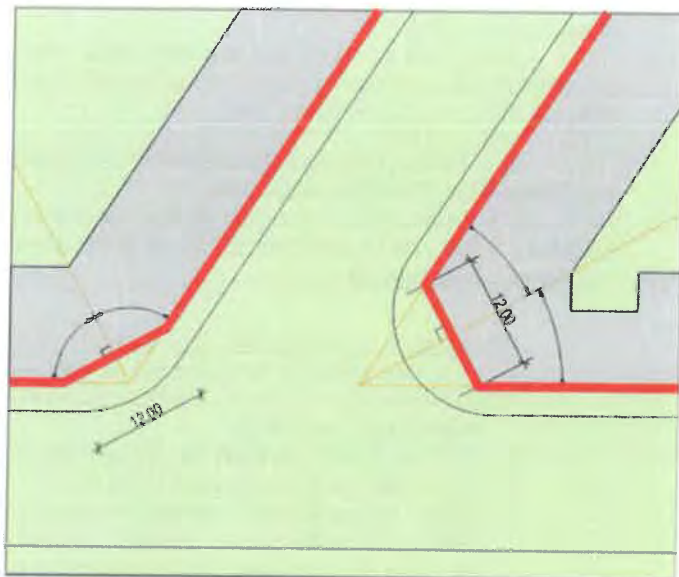
**De regulă aliniamentul existent se va conserva**, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.





**REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECȚII** - reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea unui minim de vizibilitate și în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplica la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate

În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 - patru - parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.



**Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament**

- Inserția construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoarele excepții:
- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
  - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
  - Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) - dacă nu intervine regula calcanului;
  - În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant;

**Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament**

- Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:
- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
  - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
  - În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun retrageri majorate (școli, spitale etc) prevalează cerința funcțională dacă/nu se încalcă regula calcanului;
  - În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) - cu excepția funcțiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent;
  - În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile;
  - În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii.

## ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Noului Cod Civil (NCC - 0,60 cm fără ferestre de vedere, respectiv

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

2,00 m pentru ferestre de vedere, art. 612,art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare). Amplasarea construcțiilor se va face și cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ( $H \leq D$ , H - înălțimea construcțiilor, D - distanța dintre fronturile construite).

**D = 1/2H - distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (Ord.119/2014, art.2, alin. 3).**

**ART. 3,(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (Ord. nr. 119/2014, art.2, alin. 3)**

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6,00 m;
- dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință). Metoda concretă de cuplare și gabaritul fizic se va stabili prin P.U.D. Prin P.U.D. se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va aduce evidențierea modului de adaptare la acesta.

**Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei** va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10,00 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță mai mică de 6,00 m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4,00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

**Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă

se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi	UTR Li/e / Li/p		UTR Li/e / Li/p		UTR Li/e / Li/p	
	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.
retragerea față de limitele laterale	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m
retragerea față de limita posterioară	H/2 min. 5,00m					

Unde: H = înălțimea la cornișa a construcției celei mai înalte

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,00 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 m față de limitele posterioare ale parcelei.

**Nu se permite realizarea de garaje/platforme de garare (sau de reparații auto, inclusiv spălătorii self-wash) în incintele sau adiacent ansamblurilor de locuințe colective (mici sau mari).**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_

Arhitect șef,



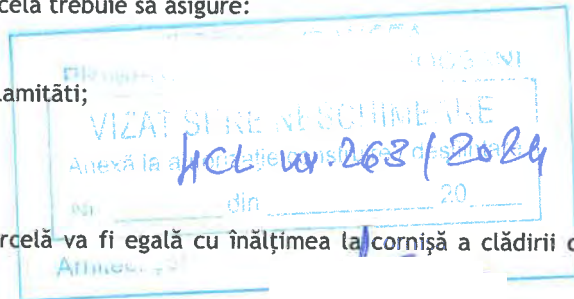
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea, etc.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ), dar nu mai puțin de 5,00 m.



### ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m).

#### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și anexa nr. 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc.

Conform anexei nr. 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

#### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

### ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. și al Anexei 2 din prezentul R.L.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului nr. 119/2014, Art. 4:

#### ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de

mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150,00 metri.

Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 min. Distanțele de amplasare față de punctele/zonile de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa nr. 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale IS|E (ZCP 1-9, exceptând 7 - ZC), necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

În cazul locuințelor individuale, cu lot propriu, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul locuințelor colective, parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150,00 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10,00 m.

#### Necesarul minim de parcaje în cadrul zonelor rezidențiale (individuale, colective mici):

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (familiale) mici, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 m<sup>2</sup>;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 m<sup>2</sup>;

#### Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

#### Anexa nr. 4 din R.G.U.

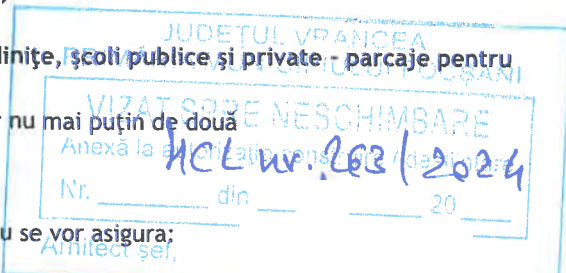
##### Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.



## ARTICOLUL 10 - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor **(nou propuse / corpuri de clădire noi)** se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentații P.U.Z., inclusiv pe zona învecinată amplasamentului (2 loturi stânga/dreapta, 2 loturi spate în spate și/sau pe vis-a-vis-ul străzii) pentru care se va emite AC (cu respectarea pct. b de mai sus).

**3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate** (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

**Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor:** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare) - excepție obiectivele de utilitate publică (cele propuse în perioada de valabilitate a P.U.G.).

Se permite depășirea cu un singur nivel (o singură dată) pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și fără aprobarea unei documentații de urbanism (Legea 193/2019, pentru modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 11<sup>1</sup>, lit. d și e).

### Focsani - cadrul urban constituit / LOCUINTE COLECTIVE MICI, MARI - cartiere

#### Clădiri/corpuri existente

În **zona de locuințe colective mici și mari** ale municipiului Focsani se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

#### Clădiri/corpuri noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi, amplasate în vecinătatea construcțiilor de locuințe colective (mici/mari), dar fără a îndeși conformarea spațială a cvartalelor existente din cartierele municipiului Focsani, este după caz:

- Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișa de **16,00 m (P+4E)**, respectiv **35,00 m (P+10E)**, măsurată de la nivelul trotuarului;
- În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
  - Clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat);
  - se admit niveluri parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24,00 m, respectiv un regim de înălțime de (3S)+P+6E - (1S)+P+6E, fără a depăși cu mai mult de două niveluri regimul de înălțime dominant al zonei **(această situație se va reglementa printr-un P.U.Z.)**

### Focsani - cadrul urban constituit / LOCUINTE INDIVIDUALE - cartiere

#### Clădiri/corpuri existente

În **zona de locuințe individuale**, trup principal (cadru urban) al municipiului Focsani se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

#### Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj + mansardă) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E, (S)+P+1E+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă).

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **8,00 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **10,00 m**.

### Focsani - cadrul rural constituit / LOCUINTE INDIVIDUALE - Mândrești Moldova și Mândrești Munteni

#### Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe individuale a municipiului Focșani se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

#### Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj + mansardă) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E, (S)+P+1E+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **8,00 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși **10,00 m**.

**Obligatoriu se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentații PUZ pe zona învecinată amplasamentului pentru care se va emite AC.**

#### ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

### Focșani - cadrul urban și rural constituit / LOCUINTE INDIVIDUALE - cartiere

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din R.G.U. respectiv:

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) 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 obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga 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.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

**Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.**

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațadă spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATV.

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 consiliul local - conform art. 28 din R.G.U., respectiv:

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare

Realizarea de rețele edilitare

(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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor/sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

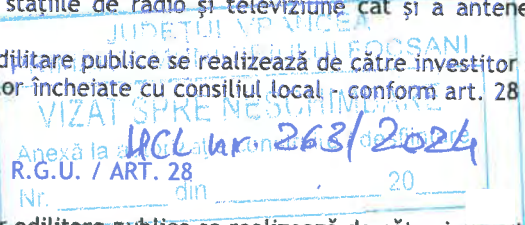
(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane\*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea\*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii\*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului\*).

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.



**5. Echiparea cu utilități**(capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991)

Legea nr. 159/2016 - ART. 34 - (1) Toate clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire, inclusiv clădirile care au elemente aflate în proprietate comună, precum și clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizației de construire pentru lucrări de renovare majoră, după data de 31 decembrie 2016, vor fi prevăzute cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru rețele de mare viteză.(4) Condițiile de aplicare a prevederilor alin. (1) și (2) se stabilesc prin normativele tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2).

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și are acces la un drum public (modernizat).

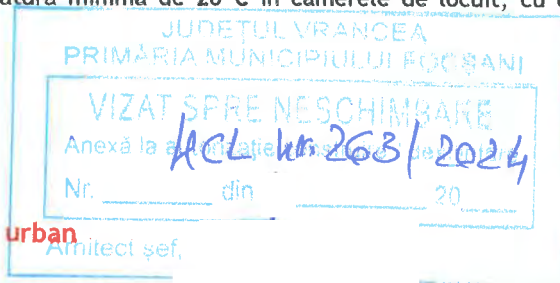
**Locuințele colective (conform Ordinului nr. 994/2018)**

Gheenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a. baie și W.C. - 22°C;
- b. camera de zi - 22°C;
- c. dormitoare - 20°C.



**ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban**

**Locuințe individuale**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini decorative (de fațadă).

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 20 % din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.

**Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30 % din suprafața totală.**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi bănci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediata apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale.

**Locuințe colective**

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

**ARTICOLUL 14 - împrejurimi.**

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### Clădiri/corpur existente

În zona de locuințe (individuale, cartierele Mândrești-Munteni și Mândrești-Moldova - cadru rural, individuale - cadrul urban constituit, locuințele colective mici și înalte) ale municipiului Focșani se păstrează indicatorii existenți în teren, cu respectarea prevederilor de mai jos pentru indicatorii urbanistici.

#### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

##### P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei L a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

#### Clădiri/corpur noi

UTR	P.O.T. max
LC/m LC/M	<b>60%</b> Pentru alte funcțiuni (dotări) P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși <b>P.O.T. maxim = 50%</b>
UTR	<b>P.O.T.</b>
<b>Li e / Li p / Li d</b>	<b>(min.) 30 - 40% (max.)</b>
pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	<b>60%</b> <b>pentru parcele comune</b> <b>75%</b> <b>pentru parcele de colț</b>
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	<b>50%</b>
	În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcele la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul P.O.T.
	Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### UTR Li|e - locuințe individuale existente

AVÂND ÎN VEDERE CONFIGURAȚIA ACTUALĂ A MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN CADRUL ȚESUTULUI URBAN TRADIȚIONAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, UNDE DE CELE MAI MULTE ORI P.O.T. POATE AJUNGE LA VALORI DE 60% ȘI PESTE, SE VA PERMITE DEMOLAREA CONSTRUCȚIILOR VECHI, CU CONDIȚIA CA AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUIRE PENTRU EDIFICAREA DE CONSTRUCȚII NOI SĂ SE ELIBEREZE CU RESPECTAREA STRICTĂ A AMPRENTEI CONSTRUCȚIEI VECHI ȘI/SAU CU UN P.O.T. CARE NU VA DEPĂȘI 60% (AVÂND ÎN VEDERE CERINȚA A.P.M. DE A ASIGURA 30% SPAȚIU VERDE PE LOT + CIRCULAȚIILE INTERIOARE LOTULUI - ALEI, PLATFORME - DE 10%).

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), P.O.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

## ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

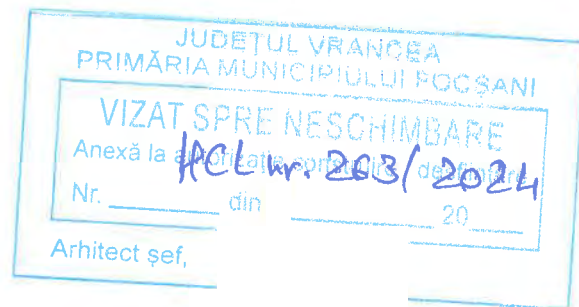
Sp – este suprafața parcelei

Pentru subzonele funcționale ce intră în componenta zonei **L** a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

Clădiri/corpuri noi

<b>UTR</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>LC/m</b>	<b>(min.) 1,10 – 1,50% (max.)</b>
<b>LC/M</b>	
<b>UTR</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>LiJe / LiIp / LiJd</b>	<b>(min.) 0,40 – 0,60 (max.)</b>
	Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de cladire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).
pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	1,20 <b>pentru parcele comune</b> 1,50 <b>pentru parcele de colț</b>
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	1,10

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), C.U.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/homogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.





DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona de activități mixte ale municipiului Focșani se constituie din trei tipuri majore de subzone diferențiate după:

- natura țesutului urban: constituit (stabil), în curs de constituire, sau neconstituit (care necesită structurare și restructurare);
- natura funcțiunilor predominante și funcțiunea corelată;
- natura fondului construit existent (necesitatea restructurării lui pentru dezvoltări urbane viitoare)

Astfel, zona mixtă în ansamblul ei, formează un sistem flexibil înglobând diferitele funcțiuni de interes general și public, formând linearități cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale din zona urbană a municipiului Focșani și în lungul principalelor artere de penetrație în oraș (drumul național, drumul județean și drumurile comunale). Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalele nuclee ale cadrului urban, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează sistemul policentric compus din nucleul central și nucleele de activități secundare dispersate.

Tipurile de funcțiuni asociate zonei mixte sunt: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere, activități productive de dimensiuni medii nepoluante (servicii destinate zonelor industriale tradiționale din municipiul Focșani), activități conexe unităților de producție locale (depozitare, sortare produse, distribuție), servicii turistice asociate posibilității dezvoltării resurselor locale și locuințe.

Zona mixtă din afara perimetrului urban constituit al municipiului Focșani conține într-o mare măsură un fond construit asociat locuirii (pe parcelă) și permite mai ușor sau chiar încurajează conversia locuințelor în alte funcțiuni, atunci când parcelarul este unul constituit, dar și neconstituit.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Când parcelarul suport al acestor zone (urbane) mixte este unul de factură agricolă, slab constituit din punct de vedere urbanistic, mixtitatea este asociată preponderent funcțiunilor de tipul serviciilor, comerțului, activităților productive nepoluante și locuirii, dar conformarea spațial - volumetrică și funcțională detaliată a acestor subzone se va putea stabili cu exactitate doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

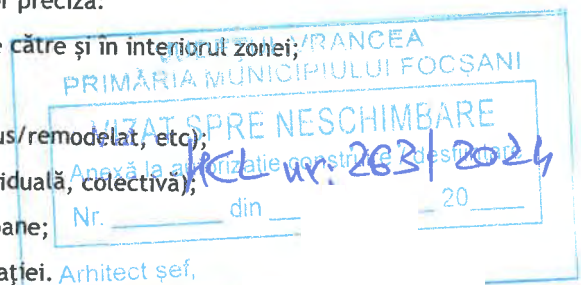
De asemenea, se instituie obligativitatea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru situația în care zona mixtă este una care se va dezvolta pe baza unui fond construit provenit din perioada industrializării, actualmente dezafectat sau în curs de dezafectare, deficitar sub aspectul echipării, materialelor, confortului general oferit utilizatorilor și care, ca atare, necesită în mod urgent restructurare, reconversie funcțională și re-inserarea în țesutul urban al municipiului Focșani.

Aceste Planuri Urbanistice Zonale pentru noile dezvoltări de zone cu pronunțat caracter mixt în locații centrale sau periferice, vor fi întocmite în acord cu legislația în vigoare și vor preciza:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei;
- modul de relaționare cu vecinătățile;
- intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc);
- zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă);
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane;
- ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației.

Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;



- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Se permite autorizarea directă în cadrul U.T.R. **M**, în integralitatea lui sau parțial, în cazul în care parcela/parcelele sunt amplasate într-o zonă constituită a municipiului din punct de vedere al funcțiunilor, cu acces la străzi de categoria I și II, cu acces la toate utilitățile. Numai în condițiile enumerate mai sus, se poate autoriza direct (conform prevederilor art. 36 din Ord. MLPAT nr. 80N/1996), fără elaborarea unei documentații de urbanism prealabile.

Componenta zonei mixte este următoarea:

UTR	subzonă	definire
<b>UTR</b> <b>corespunzătoare unui țesut urban</b> <b>constituit sau slab constituit</b>  <b>sau,</b>  <b>corespunzătoare unor zone rurale,</b> <b>slab constituite sau neconstituite</b>  <b>sau,</b>  <b>afiat în cadrul unei zone protejate</b>	<b>M1</b>	zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală
	<b>M2</b>	zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție
	<b>M3</b>	zonă activități conexe industriei locale – unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate
	<b>M4</b>	zonă activități productive nepoluante, servicii, comerț, showroom, reprezentanțe, spații verzi amenajate, activități turistice

Pentru zonele enumerate la cap. 2, pct. 4B, subpct. 4.B.2. al prezentului R.L.U. (paginile 27 - 78), delimitate în planșa 3 și 3A, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legislației în vigoare. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ord. MTCT nr. 562/2003).

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului R.L.U., cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Orice lucrare/intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Vn.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

**Categoriile de intervenții permise**, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), dar cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C. Vrancea, sunt:

- 1. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:**
  - 1.1. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
  - 1.2. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
  - 1.3. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
  - 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).
- 2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:**
  - 2.1. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p.28-84)<sup>27</sup>;

<sup>27</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 2.2. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitar (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>28</sup>;
- 2.3. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>29</sup>;
- 2.4. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- 2.5. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.
- 3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:**
  - 3.1. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
  - 3.2. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Municipiul Focșani - R.L.U. (p. 28-84)<sup>30</sup>;
  - 3.3. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.
- 4. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:**
  - 4.1. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

**Categoriile de intervenții interzise**, până la aprobarea P.U.Z.C.P. (ZCP 1,2,3,4,5,6,8,9), elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

**1. Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G.**, cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus;

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție al Zonei Construite Protejate aferente Zonei Centrale (ZCP7) (a se consulta CAP.2,pct. 4.B al prezentului R.L.U. (p.27-78) coroborat cu S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu)

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

**M1 - zonă institutii, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală.**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

**Focșani - cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)**

- locuințe individuale cu maxim P+1E+M în regim de construire discontinuu (construcții izolate pe parcelă);
- instituții, servicii și echipamente publice

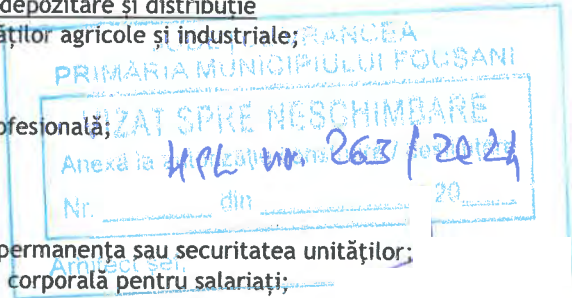
<sup>28</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

<sup>29</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

<sup>30</sup> S.I.G. aferent P.U.G. - PROPUNERILE PENTRU FIECARE ZCP ȘI ZONELE DE INTERES ARHEOLOGIC SUNT CUPRINSE ȘI PRELuate DIN S.I.G., elaborator: S.C. FORUM ART S.R.L., dr.arh. Muțescu Andrei Barbu, Dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, expert MC Dr. ist. Raluca IOSIPESCU, specialist MC Arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, specialist MC)

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- servicii profesionale, servicii sociale și comunitare;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- M2 - zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție**
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale;
- depozitarea bunurilor și materialelor;
- management și cercetare industrială;
- servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională;
- expoziție, show-room, spălătorii auto;
- facilități pentru angajați și clienți;
- comerț, alimentație publică și servicii personal;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați;
- amenajări peisagistice;
- comerț en-gros și comerțul cu amănuntul, construcții comerciale de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket, mall, showroom auto, comerț pentru materiale de construcții și amenajări interioare în construcții de mari dimensiuni;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- spații depozite logistice în construcții de mari dimensiuni;
- parcuri la sol și în clădiri supraetajate;
- corturi și construcții cu caracter provizoriu pe perioada festivalurilor, sărbătorilor legale, cu autorizare conform legislației în vigoare;
- panouri de afisaj publicitar, totemuri, unipoluri, fațade luminoase caracteristice funcțiilor menționate mai sus.



### **M3 - zonă activități conexe industriei locale - unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate**

- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul la nivel local și suprateritorial;
- parcaje la sol, întreținere autovehicole mici și de transport marfă;
- depozitare, anexe și activități ce deservește zona de activități învecinată;
- sedii ale unor firme, reprezentanțe și show-room-uri;
- spații plantate în proporție de 40 %.

### **M4 - zonă activități productive nepoluante, servicii, comerț, showroom, reprezentanțe, spații verzi amenajate, activități turistice**

- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul la nivel local și suprateritorial;
- parcaje la sol, întreținere autovehicole mici și de transport marfă;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc.);
- funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite
- spații plantate în proporție de 50 %.

## ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din aria desfășurată - construită - la nivel de parcelă.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 m.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art. 1.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Aceste reglementari de mai sus sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1		Dimensiune minimă M2/M3/M4		Dimensiune minimă M5	
	Front m	Suprafața m <sup>2</sup>	Front m	Suprafața m <sup>2</sup>	Front m	Suprafața m <sup>2</sup>
	12,00	300	18	1000	24	1000

**M1** - se vor menține caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuințelor individuale, cu următoarele condiționări:

1. dacă nu se poate asigura condiția din tabelul de mai sus, prin concesionare sau comasarea unor parcele alaturate, se impune P.U.Z. pentru întreg UTR-ul din care face parte amplasamentul.

**M3/M4/M5** - operațiunile de parcelare, reparcelare, reconversie funcțională sau restructurare se vor putea realiza doar în baza unui P.U.Z. elaborat pentru întregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza următoarele:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei;
- modul de relaționare cu vecinătățile;
- intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc);
- zonificarea funcțională internă;
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane;
- ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației.

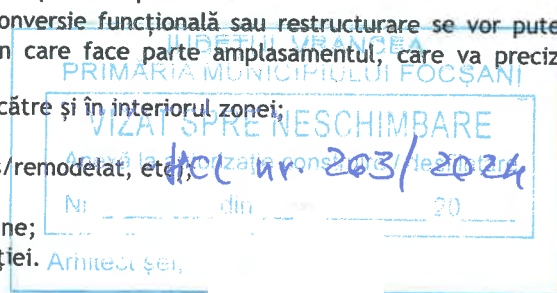
Operațiunile de parcelare (alipire, dezmembrare) se vor putea realiza premurgător fazei de autorizare, fără a fi necesară elaborarea unei documentatii de urbanism (cu respectarea prevederilor legale în vigoare).

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Față de acesta **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel:

- pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- retras de la aliniament, astfel:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- cu 3,00 m - 5,00 m, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădină decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
- cu 4,00 m - 6,00 m, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00 m - 10,00 m (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 m; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20,00 m față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportat la cele două străzi). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

De regulă, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.

Construcțiile noi, de utilitate publică propuse prin prezenta documentație, se vor amplasa după cum urmează:

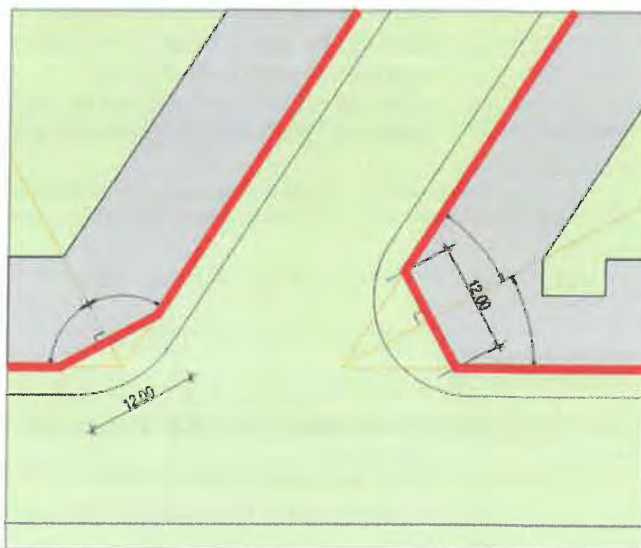
**1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente** (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 - Normele de aplicare ale Legii 50/1991) - se va completa cu datele din tabel

Ord. nr. 21N/2000 - GM-007-2000, art. 23 - Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, etc.).

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regula străzii respective. Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări aferentă prezentului R.L.U. ca având un spațiu verde de protecție adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de 2,00 m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

**REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECȚII** - reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea unui minim de vizibilitate și în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate.

În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 - patru - parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

### Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Insertia constructiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoarele excepții:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor, prevalează această regula (criteriu obligatoriu);
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) - dacă nu intervine regula calcanului;
- În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant.

### Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor, prevalează această regulă (criteriu obligatoriu);
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu), dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- În cazul în care funcțiilor publice sau de interes public care crează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun retrageri majorate (școli, spitale etc), prevalează cerința funcțională, dacă nu se încalcă regula calcanului;
- În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii, se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) - cu excepția funcțiilor publice, la care se aplică alineatul precedent;
- În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere), prevalează criteriul local, dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile;
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite, se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii.

## ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

### Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

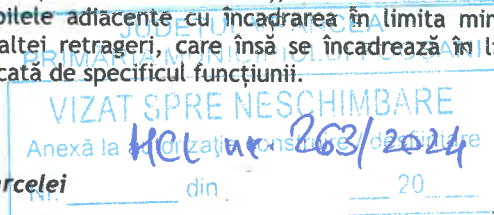
Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m.

### Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.



## ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

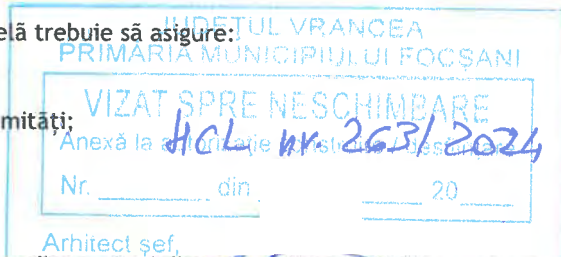
Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea , etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

De regulă, pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m, existând și excepții în cazul:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,00 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala încăperilor;
- clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.



## ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,50 m lățime, dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru M2, M3 și M4 accesul principal pe parcelă va fi de min. 6,00 m).

În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m - pentru M2, M3 și M4 accesul secundar auto pe parcelă va fi de min. 6,00m).

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și anexa nr. 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U. - anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc.

Conform anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

### Anexa nr. 4 din R.G.U.

#### Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### Construcții și amenajări sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

### Construcții de turism.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale mixte, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuințele învecinate, activitățile mixte propuse și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple ale căror culori va pune în valoare linearitatea căii.

### ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. și al Anexei 2 din prezentul R.L.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului nr.119/2014, Art. 4:

#### ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150,00 metri.

Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 min. Distanțele de amplasare față de punctele/zonile de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa nr. 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale IS|E (ZCP 1-9, exceptând 7 - ZC), necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

### Construcții comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale cu suprafața cuprinsă între 600-2000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale cu mai mult de 2000 m<sup>2</sup>.
- Pentru construcțiile comerciale de mari dimensiuni, cu suprafața desfășurată mai mare de 2000 m<sup>2</sup>, se va lua în considerare suprafața desfășurată a spațiilor de vânzare, fără a lua în calcul holuri, culoare de traversare. Spațiilor de depozitare din interiorul centrelor comerciale li se va aplica regula de 1 loc la 100 m<sup>2</sup> construiți defășurați.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### Construcții de turism.

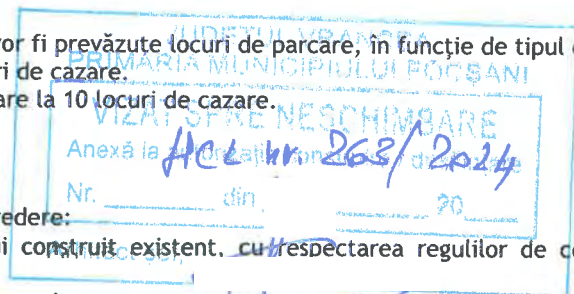
Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.



### CADRUL URBAN CONSTITUIT/NECONSTITUIT

#### Clădiri/corpuri existente

În zonele cu activități similare noilor zone mixte propuse din municipiul Focșani, cadrul urban constituit, se păstrează și se respectă înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.

#### Clădiri/corpuri noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - H<sub>max</sub> = P+2E+M (11,50 m) - P+4E (16,00 m).

Pentru zonele M2 și M3 se admit și construcții cu înălțime la coamă (tip hală) care însă nu vor depăși înălțimea totală (maximă) de 10,00 m. Se permit și înălțimi mai mari specifice funcțiunilor comerciale, cu un nivel considerat de până la 6,00 m înălțime, dar care să nu depășească echivalentul unui regim P+5E, respectiv 19,00 m înălțime și se va ține cont de vecinătatea imediată și vis-a-vis-ul străzii respective. Se permite o înălțime mai mare de până la 30,00 m pentru semnale publicitare pe fațade, unipoluri și totemuri.

M1 – zonă mixtă –	P+2E+M (Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 11,50m.)
M2 – zonă mixtă –	P+1E+M (Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 8,50m.) / tip hală H.max. = 10,00m.
M3 – zonă mixtă –	P+1E+M (Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 8,50m.) / tip hală H.max. = 10,00m.
M4 – zonă mixtă –	P+2E+M – P+4E (Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 16,00m.)

### ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Datorită caracterului de noutate adus la nivelul structurii urbane a municipiului Focșani prin inserarea unor funcțiuni mixte, arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului (cadrul urban constituit sau zonele rurale încă neconstituite în totalitate), de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

### ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din R.G.U.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Toate clădirile de locuit din zona mixtă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATv.

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 consiliul local (conform art. 28 din R.G.U.).

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și are acces la un drum public modernizat;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

### ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60 % din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30 % din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

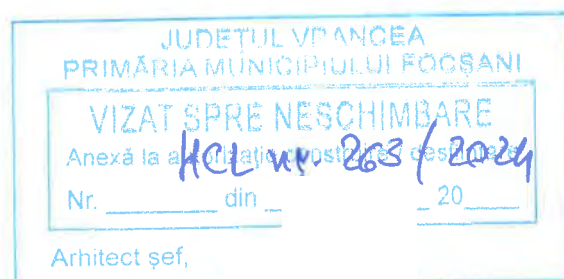
Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora
- este obligatorie amenajarea de minim 10 % spațiu verde pentru clădiri comerciale de mari dimensiuni, de tip mall.

### ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.



## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

#### P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

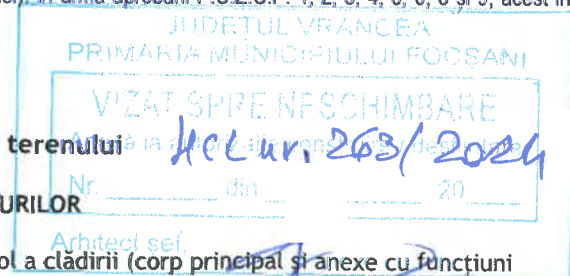
P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei **M** a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T. max
M1 / M2 / M4	70%
UTR	P.O.T. max
M3	60%

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), P.O.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.



### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

#### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Pentru subzonele funcționale ce intra în componența zonei **M** a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	C.U.T. max
M1 / M2 / M4	1,5
UTR	C.U.T. max
M3	1,2

Pentru parcelele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), C.U.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

**E.**

**DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI**

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc., desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Componenta zonei mixte este urmatoarea:

UTR	subzonă	definire
UTR	<b>E.i</b>	ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
<b>corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit sau, aflat în cadrul unei zone protejate</b>	<b>E.m</b>	ZONA MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SAU CVASI-INDUSTRIAL, RETAIL, SHOWROOM

Din această zonă fac parte:

- A. unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează
- B. unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Subzona activităților productive active (**E.**) este reprezentată de unități industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, către tipul de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii noi, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

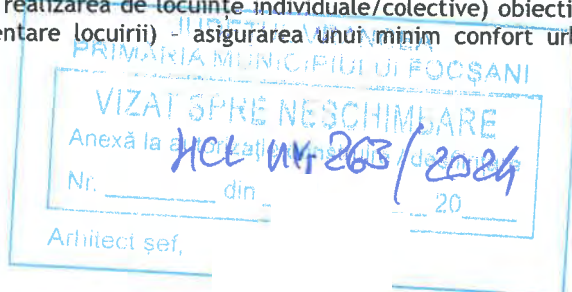
**RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL**

Pentru toate zonele industriale existente în forma actuală va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și pentru relotizarea terenului și stabilirea edificabilelor maxime.

Extinderea, adăugarea de noi clădiri, schimbarea funcțională, adăugarea de noi funcțiuni și activități (dintre cele admise sau admise cu condiționări), restructurarea parțială sau integrală a existentului se va reglementa prin P.U.Z.

Orice documentație P.U.Z. va prelua/completa/modifica și/sau detalia, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, obiectivele și serviciile de utilitate publică, condițiile de utilizare funcțională, de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.

Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edititare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate. Se vor dimensiona corect raportat la numărul de utilizatori preconizat prin investiția respectivă (după caz, dacă se solicită realizarea de locuințe individuale/colective) obiectivele de utilitate publică/funcțiunile publice (funcțiunile complementare locuirii) - asigurarea unui minim confort urban, trama stradală și spațiile plantate publice.



PROIECTELE DE REGENERARE URBANĂ

Delimitarea zonelor de regenerare urbană în cadrul UTR-urilor propuse, așa cum este specificat în O.U.G. 183/2022 (ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană):

- ❖ **UTR E (E.m)** – „REGENERARE URBANĂ A ZONELOR INDUSTRIALE DESTRUCTURATE” – propunere a elaboratorului P.U.G.

Aspectele principale ale operațiunii de regenerare urbană, pentru zonele delimitate ca atare în PUG Municipiul Focșani

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

- a) construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;
- b) crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;
- c) crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- d) reabilitarea patrimoniului cultural;
- e) dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelelor tehnico-edilitare, creșterea eficienței energetice;
- f) amenajarea spațiului public;
- g) creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- h) orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.

(4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) de mai sus se realizează într-o manieră integrată și coordonată și se prevăd în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.

(5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului.

(6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.

(7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.

Obligativitatea elaborării, avizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru zonele de regenerare urbană

(1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific.

(2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.

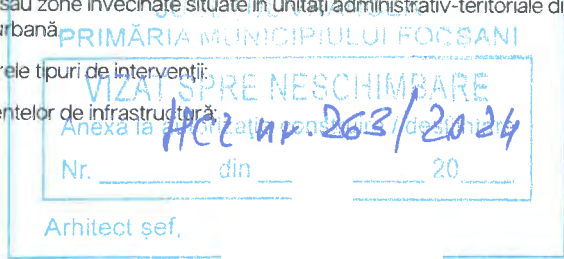
(3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

(4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

OUG 183/2022, ART. 5

(1) Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate la art. 4 alin. (6) și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

- a. modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;
- b. promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;

- c. realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;
- d. realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- e. realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;
- f. dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;
- g. lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;
- h. renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;
- i. modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreaționale; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- j. realizarea de lucrări de conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare a fondului construit existent, amenajări peisagistice, lucrări de restaurare, punere în valoare și de punere în siguranță a monumentelor istorice;
- k. revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejurimilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- l. realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- m. reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;
- n. crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- o. realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- p. reabilitarea/modernizarea și retehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- q. măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

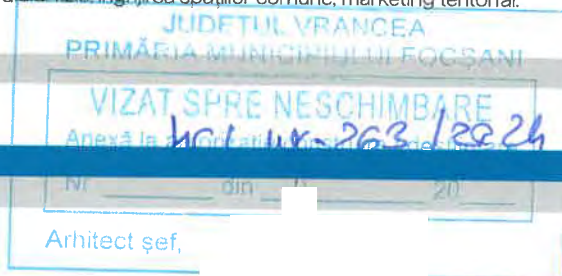
### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

#### Focsani - cadrul urban și rural constituit / CARTIERE

##### E.i - zonă destinată activităților economice

- Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren;
- Activități industriale productive și de servicii, I.M.M. cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;



Arhitect șef,

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 m<sup>2</sup> - aria desfășurată - contruită (1500 m<sup>2</sup> suprafață vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren;
- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren;
- Construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- Spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- Construcții pentru gospodărie comunală;
- Staționări auto;
- Locuințe de serviciu (cazare angajați).

### **E.m** - zona mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

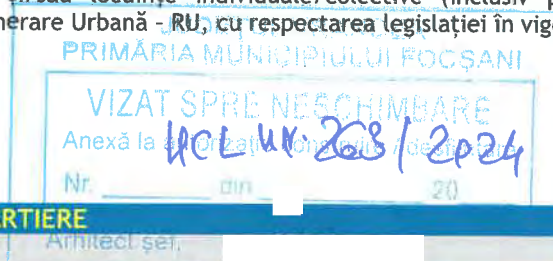
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază:
  - producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;
  - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;
- Structură funcțională dedicată activităților de depozitare și logistică:
  - depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
  - recepția și expediția mărfurilor;
  - transfer intermodal;
  - operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
  - activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază;
  - servicii direct legate de activitatea de bază.
- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc. - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități;
- complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare, etc.
- locuințe de serviciu (cazare angajați) și/sau locuințe individuale/colective (inclusiv pe zonele delimitate pentru realizarea de PUZ Regenerare Urbană - RU, cu respectarea legislației în vigoare);
- funcțiuni complementare.

### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

#### **E.** - zonă destinată activităților economice

#### Focșani - cadrul urban și rural constituit / **CARTIERE**

- E.i** - se acceptă, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:  
1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:





ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a. birouri profesionale sau de afaceri;
  - b. servicii pentru afaceri;
  - c. instituții financiare sau bancare;
  - d. poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
- a. producție manufacturieră;
  - b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
  - c. activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - d. depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - e. depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 m<sup>2</sup> - aria desfașurat - contruită (1500 m<sup>2</sup> suprafață vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren;

**E.i** - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50 % a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

**E.i** - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

**E.m** - Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin P.U.Z. aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Focșani - cadrul urban și rural constituit / **CARTIERE**

**E.i** - zonă destinată activităților economice

**E.m** - zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1.

Sunt interzise elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public, construcții provizorii de orice natură.

Se interzice localizarea unităților pot incomoda funcționarea activităților existente/propuse.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

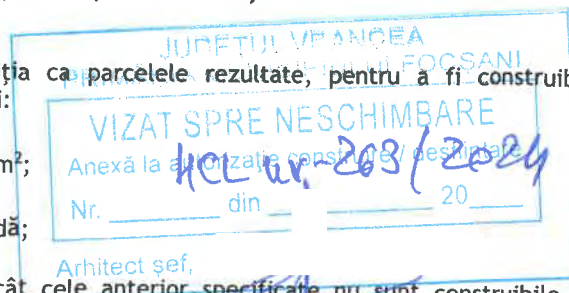
ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Structura parcelară se conservă de regulă.

Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate, pentru a fi construibile, să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- parcelele să aibă front la stradă;
- parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 m<sup>2</sup>;
- un front minim la stradă de 50,00 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- să aibă formă regulată;

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.Z. (subzona E.m), cu condiția conformării la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, urmând a fi detaliate amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Pentru stabilirea regulilor de construire, în zona fostelor platforme, se va întocmi obligatoriu o documentație P.U.Z. coordonator (E.i, E.m).

**ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 10,00 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Extinderile de clădiri sau construirea de clădiri noi se va face prin dispunerea retrasă față de aliniament. Retragerea se va stabili prin P.U.Z. și nu va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

**ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei**

*Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei*

*Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor*

*Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții*

1. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
2. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații P.U.D. Prin P.U.D. se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va aduce evidențierea modului de adaptare la acesta;
3. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m;
4. în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
5. în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât E.i sau E.m, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
6. se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

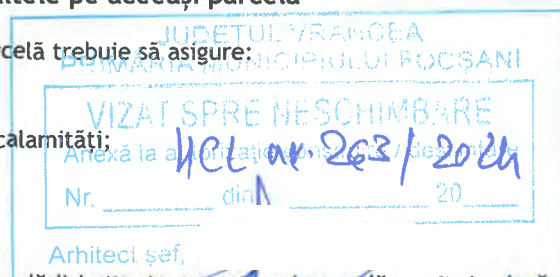
**ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea, etc.

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m:

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.



## ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și anexa nr.4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc

Conform anexei nr.4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul art. 26 din R.G.U. prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr. 5 din R.G.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

În conformitate cu posibilele dezvoltări ale subzonei E.ii, se vor respecta următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

## ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

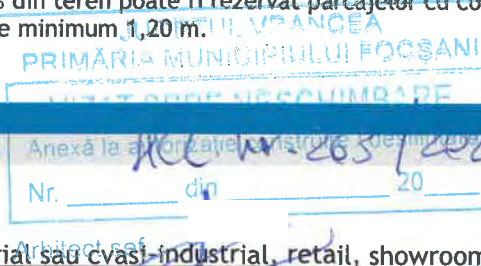
Focșani - cadrul urban și rural constituit / **CARTIERE**

**E.i** - zonă destinată activităților economice

**E.m** - zonă mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, retail, showroom

### Clădiri/corpuri existente

În zona industrială a municipiului Focșani, se păstrează și se respectă înălțimile construcțiilor/clădirilor/corpurilor de clădire existente.



## Clădiri/corpuri noi

**Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi** - pentru zonele dezafectate din cadrul platformelor industriale din municipiul Focșani - Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21,00 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25,00 m. Regimul de înălțime nu va depăși echivalentul unei construcții de P+5E (NU se admit mai mult de 4-5 niveluri peste parter cu o înălțime liberă a nivelului de max. 4,00 m).

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin elaborarea, avizare și aprobarea unei documentații P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28,00 m în punctul cel mai înalt.

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale și a zonei de mică producție nu va depăși distanța între aliniamente.

## ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la HCL nr. 268/2024

Arhitect șef,

## ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU, respectiv:

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) 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.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga 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.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

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 consiliul local (conform art. 28 din R.G.U.):

HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 28

Realizarea de rețele edilitare

(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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

(6) Montarea rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane\*).

(7) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea\*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii\*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului\*).

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

### ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34, Anexei 6 din R.G.U.). Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejerea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

#### Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 m<sup>2</sup>;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

### ARTICOLUL 14 - împrejuriri.

Împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,00 m distanța cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

#### P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T. max
E.i	60%
E.m	60%

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

#### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

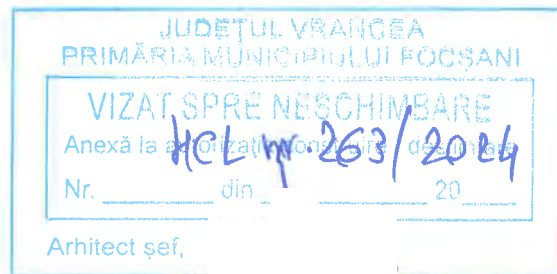
Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	CUT volumetric maxim % (mc. / mp. teren)
E.i	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 4,5 m <sup>3</sup> /mp teren
E.m	1,20



DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spațiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local și suprateritorial (la nivel de zonă periurbană), spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție și păduri din extravilan. Definirea acestei zone s-a făcut ținând cont de:

- necesitatea prezervării spațiilor plantate existente;
- necesitatea întăririi protecției spațiilor plantate de tip grădină, parc urban, amenajate și incluse în perimetre de protecție alături de instituții publice;
- necesitatea creării unui sistem plantat coerent, organizat, în relație directă cu înzestrarea naturală a orașului, cu topografia acestuia și cu caracterul zonelor construite;
- necesitatea protecției și valorificării zonelor limitrofe, cursurilor de apă, de pe teritoriul UAT Focșani;
- necesitatea creșterii atractivității pentru publicul larg a zonelor plantate de tip grădină, parc și a celor destinate sportului și agrementului.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică, elaborate de specialiști în domeniu.

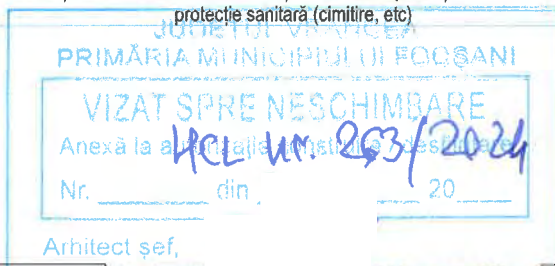
Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip P.U.Z. aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip P.U.D., avizate și aprobate conform legii.

Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de municipiu și/sau zonă periurbană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Componența zonei de spații plantate este următoarea:

UTR	UTR subzonă	definire
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	<b>V.a</b>	Parcuri și grădini amenajate
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite	<b>V.s</b>	Spații plantate amenajate, terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	<b>V.p</b>	Spații verzi liniare, coridoare verzi
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite		perdele de protecție față de circulații majore, în special în zonele de locuințe, plantații de protecție la limita dintre zone industriale, agrozootehnice și agro-industriale și zonele mixte sau de locuințe individuale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară (cimitire, etc)



## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

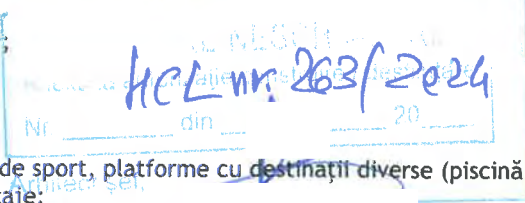
**V.a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

**V.s** - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă

*(Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din intravilan sau din afara acestuia. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Agrementul public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelor pentru grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.)*

- alimentație publică;
- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- picnic;
- sport în aer liber;
- echitație;
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (piscină, ștrand, bazin, spectacole, picnic, grătare etc.), alei, parcaje;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură;
- petrecerea timpului liber



**V.p** - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

**V.p** - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal

*(Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan).*

### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

**V.a** - zonă parc

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

**Schimbarea destinației de utilizare a terenurilor din aceasta categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.**

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui P.U.Z. al cărui teritoriu de studiu și tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent și la zonele limitrofe ale ochiurilor de apă existente. Se interzice eliminarea acestora și limitarea accesului public la acestea.

### **V.s** - zonă agrement, complexe și baze sportive

Se admit construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor, și de a fi integral demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

### **V.p** - zonă perdele de protecție

**Schimbarea destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor verzi-albastre protejate prin UTR Vp.

## ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

1. este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
2. se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
3. se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

#### **V.s** - zonă perdele de protecție

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute prin planșa de Reglementări, parte integrantă a prezentului P.U.G.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform art. 23- R.G.U., prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiile verzi plantate cu rol de protecție și reprezentare din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația existentă și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele agrozootehnice și agro-industriale existente și menținute, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,00 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

### ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

**Zonele funcționale care au prevăzute fâșii plantate în interiorul parcelei, se vor supune regulilor pentru fiecare subzonă în parte.**

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotărilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesar asigurarea:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(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 obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei nr. 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la bugetul local, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele Va și Vp.

Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unei documentații tehnice de specilitate. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

ARTICOLUL 14 - împrejmuiri.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m, terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

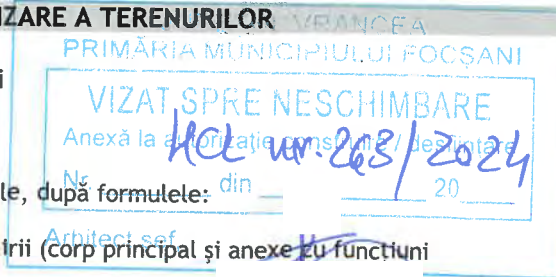
Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDETUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intră în componenta zonei V a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T. max
V.a	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim <b>20 %</b>
V.s	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim <b>30 %</b>
V.p	fără obiect

Pentru parcele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), P.O.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

#### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

S<sub>c</sub> - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

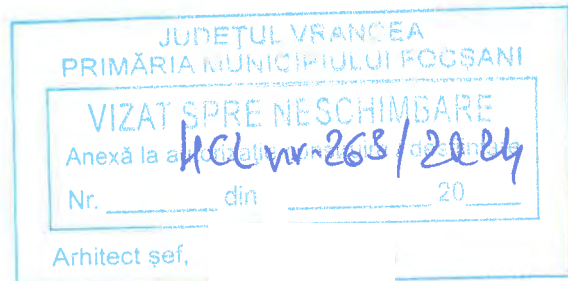
S<sub>d</sub> - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

S<sub>p</sub> - este suprafața parcelei

Pentru subzonele funcționale ce intră în componenta zonei V a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	C.U.T. maxim
V.a	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = <b>0,20 m<sup>2</sup>. ADC/ mp. teren</b>
V.s	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = <b>0,35 m<sup>2</sup>. ADC/ mp. teren</b>
V.p	fără obiect

Pentru parcele/loturile ce au edificate monumente istorice sau care au construcții aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (definite ca atare prin Studiul Istoric General, studiu de fundamentare aferent P.U.G. și avizat conform prevederilor legale), C.U.T. va fi respectat cel stipulat de S.I.G. (în special pentru parcelele Târgului de mașini și al Bazarului, pentru laturile străzii Vrancei, pentru loturile din planul al doilea față de strada Vrancei, pentru loturile adiacente Cimitirului sau parcului Cacainei). În urma aprobării P.U.Z.C.P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 și 9, acest indicator se va menține/omogeniza pentru întregul areal al P.U.Z.C.P.



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ  
TDS

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona cu destinație specială cuprinde terenurile și construcțiile aferente unităților de poliție, jandarmerie, armată și alte servicii cu caracter special care au ca activități principale menținerea ordinii și siguranței cetățenilor.

Aceste zone se află inserate în țesutul vechi al orașului. Importanța reglementării acestora rezidă atât în nevoia de armonizare cu vecinătățile cât și anticiparea evoluției, dat fiind că în ultima perioadă, multe din astfel de imobile și-au schimbat destinația, convertindu-se funcțional în alte funcțiuni de tipul locuințelor, sau sectorului terțiar.

În totalitate, terenurile MAI, însumează o suprafață de **24363 m<sup>2</sup>** (2,43 Ha).

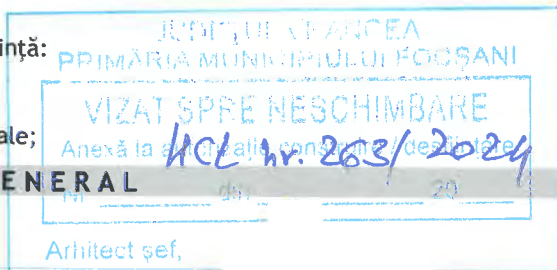
De asemenea, au fost materializate în planșa de reglementări, zonificare propusă și terenurile aflate în administrarea SRI, în suprafață de **6775 m<sup>2</sup>**, cu zona de protecție aferentă (cf. ORDIN nr. 4221 din 8 august 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor).

Pe teritoriul administrativ al municipiului Focsani, Ministerul Apărării Naționale are în administrare imobilele nr. 338, 473, 3523, 900, 707, 2937, 3084, 525, 1715, 660, 3511, 3575 și 2371 Focșani, în suprafață totală de **187,7428 ha**, din care **69,3040 ha** în intravilan și **118,4388ha** în extravilanul localității, iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apărării.

Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

S - subzona cu destinație specială formată din:

- o instalatii si unități aparținând serviciilor speciale;



RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Componenta zonei cu destinație specială este următoarea:

UTR	UTR subzonă	definite
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	TDS 1	<b>SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATĂ ÎN ZONĂ PROTEJATĂ</b>
		Strada Dimitrie Cantemir, nr.19, CF.57120 - 1442m <sup>2</sup> Strada Cezar Boliac, nr. 12, CF.55013, 51633, 54605 - 7569m <sup>2</sup> Strada Dornișoarei, nr. 22, CF. 57125 - 300m <sup>2</sup> Strada Cuza Vodă, nr. 69, CF. 62528 - 578m <sup>2</sup> Strada Cpt. Crețu Florin, CF. 63314 - 323m <sup>2</sup> Strada Longinescu, nr. 33, CF. 57123 - 1051m <sup>2</sup> Strada Dornișoarei, nr. 10, coordonate imobil - 9391m <sup>2</sup> Strada Republicii, nr. 14, CF. 63512 - 2442m <sup>2</sup> Strada Plevnei, nr. 2, CF. 65583 - 1267m <sup>2</sup> Obiectivele SRI - 6775m <sup>2</sup> <b>Obiectivele M.Ap.N - 693040 m<sup>2</sup></b>
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite	TDS 2	<b>SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE (SI EXTRAVILAN)</b>
		amplasarea de obiective/instalații viitoare

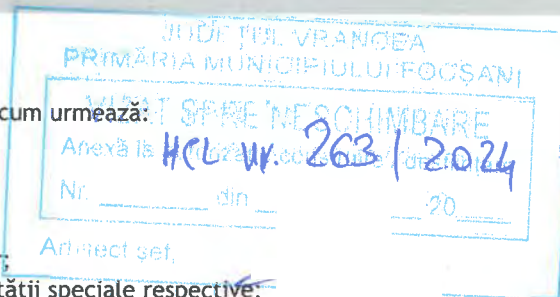
Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

*Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.*

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

- TDS 1, 2 - sunt admise unități cu destinație special după cum urmează:
- unități militare;
  - unități aparținând serviciilor speciale;
  - instalații aparținând serviciilor speciale;
  - penitenciare;
  - unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
  - servicii specializate și conexe activității de bază a unității speciale respective;
  - activități de cercetare - dezvoltare;
  - activități de formare profesională;
  - facilități pentru angajați și clienți;
  - parcaje la sol și multietajate;
  - comerț, alimentație publică și servicii personale;
  - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

TDS 1, 2 - sunt permise utilizări conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

### ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

TDS 1, 2 - sunt interzise utilizări conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

### ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.  
Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă NU vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.  
Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă NU vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

### ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U.).

Conform Anexei nr. 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul art. 26 din R.G.U. prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

## ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

## ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

## ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

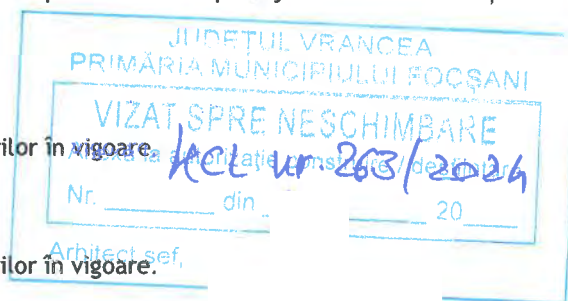
Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din R.G.U.

## ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

## ARTICOLUL 14 - împrejuriri.

TDS 1, 2 - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.



## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

#### P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDEȚUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei TDS a Municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T. max.
TDS 1	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 50 %
TDS 2	fără obiect

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

#### C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

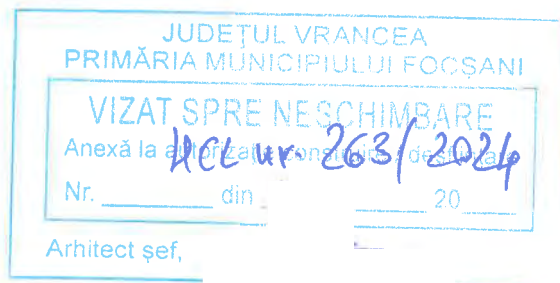
Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei TDS a Municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	C.U.T. max.
TDS 1	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,2 mp. ADC/ mp. teren
TDS 2	fără obiect





REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (ZC, M, E), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone: subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală; subzona cimitirelor: subzona cimitirelor; subzona cimitirelor protejate.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică, elaborate de specialiști în domeniu.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip P.U.Z. aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

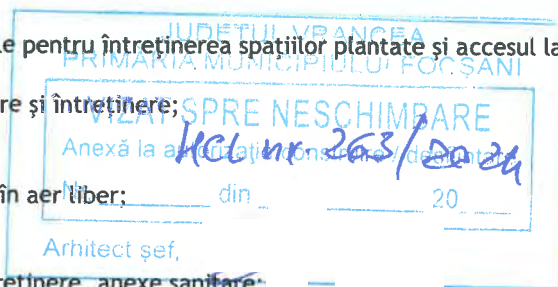
Amplasarea de funcțiuni de loisir public, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip P.U.D., avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

GC - Gospodărie comunală - sunt admise numai funcțiunile constând în: construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: - birouri autonome; - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V - Spații verzi); cimitire și clădiri anexă: - cimitire; - capelă mortuară; - mausoleu - osuar; - circulații carosabile; - parcaje; - circulații pietonale; - plantații; - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje;
- lucrări funerare sub și supraterane;
- spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber;
- crematorii;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- circulații - alei carosabile, semicarosabile și pietonale, obiective de utilitate publică



Se conservă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

GC - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

GC - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

GC - Gospodărie comunală

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 m<sup>2</sup>.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.

**ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)**

1. pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare;
2. se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
3. se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)**

**GC - Gospodărie comunală**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 m<sup>2</sup>. și un front la stradă de minim 15,00 m.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

**ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform art. 23 - R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiile verzi plantate cu rol de protecție și reprezentare din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația existentă și caracterul general al străzii.

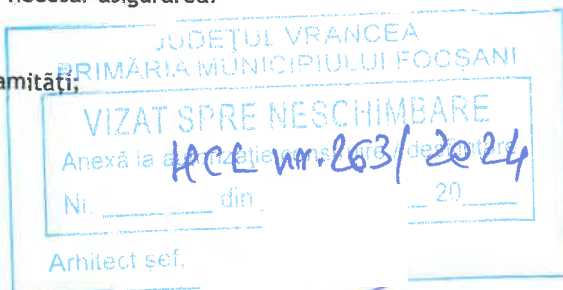
**ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei**

*Zonele funcționale care au prevăzute fâșii plantate în interiorul parcelei, se vor supune regulilor pentru fiecare subzonă în parte.*

**ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotărilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesar asigurarea:

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminării naturale;
- însoririi;
- securității;
- salubrității, etc.



**ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale**

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică. Se va asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

**Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
  - în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc
- Conform Anexei nr. 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

## ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Nu se impune o regulă.

## ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

## ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din R.G.U.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

## ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei nr. 6 din R.G.U.).

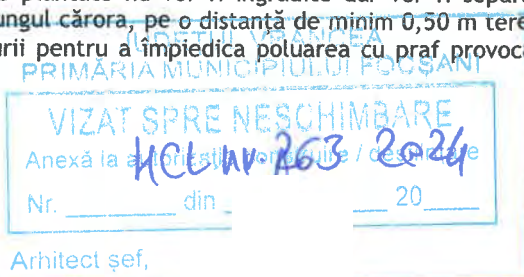
Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde. Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Fâșii de teren cu o lățime de minim 3,00 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

**P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

$POT = Sc/Sp \times 100\%$

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$POT = Sc/Sp \times 100\%$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții.

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei GC a municipiului Focșani se reglementează P.O.T. după cum urmează:

UTR	P.O.T. max
<b>GC</b> (pentru toate utilizările admise)	<b>10 %</b>
cimitir	suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,50 – 10,00 m <sup>2</sup> , din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

**C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR**

$CUT = Sd/Sp$  unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

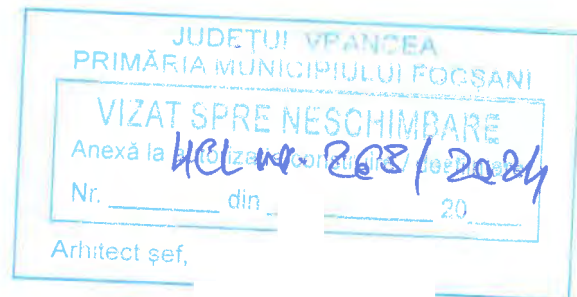
Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei GC a municipiului Focșani se reglementează C.U.T. după cum urmează:

UTR	C.U.T. maxim
<b>GC</b> (pentru toate utilizările admise)	<b>0,04</b>
cimitir	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = <b>0,15 m<sup>2</sup> ADC/ mp. teren</b>



## SUBZONE FUNCTIONALE

ZONĂ PROTEJATĂ - PROTEJAREA SITURILOR ARHEOLOGICE	EX.zp
ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - PAȘUNE, ARABIL	EX.a
ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	EX.th
ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	EX.tc





DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Terenuri aflate sub incidența unei zone protejate - situri arheologice

În municipiul Focșani se află un singur sit arheologic clasat în Lista monumentelor istorice, anume Așezarea neolitică de la Focșani, cod VN-I-s-B-06339 , situat în punctul Bariera Cotești, din sudul orașului, la 500 m de calea ferată. Situl este înscris și în Repertoriul Arheologic Național cu codul 174753.01.

În anul 1976, cu ocazia realizării unor fundații pe un promontoriu situat în zona sudică a orașului, la 50 m de linia ferată ce ducea la platforma industrială, arheologii Victor Bobi și Anton Paragină de la Muzeul de Istorie din Focșani au descoperit urmele unui bordei, trei toporașe (dălți) din gresie șlefuită de dimensiuni diferite, fragmente ceramice dintr-o pastă cu multă pleavă, unele dintre ele mai păstrând încă urme de angobă roșie . Conform determinărilor arheologice este vorba de o așezare neolitică timpurie aparținând culturii Starčevo - Criș.

De-a lungul timpului, descoperiri întâmplătoare sau săpături de salvare făcute în orașul Focșani au documentat locuirea în perioada secolelor II-IV.

Astfel, la punctul Fundătura din str. Comisia Centrală a fost găsit în 1962 un mormânt sarmatic de înhumăție cu inventar constând din ceramică, podoabe, datat cu o monedă de bronz romană emisă în anul 354, în timpul domniei împăratului Constantius al II-lea (337-361) .

În curtea Liceului Unirea, în urma unei săpături fortuite din anul 1958, s-au aflat resturile unui mormânt de înhumăție cuprinzând un vas de factură sarmatică, lucrat de mână, de culoare brună-cenușie, și alte fragmente de vase lucrate la roată, de culoare cenușie, de origine carpică. Mormântul a fost atribuit sarmaților roxolani, fiind datat la începutul sec. III p. Chr .

La marginea vestică a orașului, la joncțiunea șoselei Focșani-Cârligele cu apa Milcovului, au fost descoperite fragmente ceramice lucrate la roată, de culoare cenușie, aparținând secolelor II-III p. Chr.

Fragmente de ceramică carpică au fost descoperite și în săpăturile din parcul Nicolae Bălcescu .

În grădina casei din str. Unirea Principatelor nr. 14 a fost descoperit un tezaur de circa 120 de monede romane din sec. II p. Chr., dintre care 66 au intrat în colecțiile Muzeului Vrancei. Acest tezaur imperial roman descoperit la Focșani cuprindea monede eșalonate din sec. II, emisiuni din timpul lui Antoninus Pius, până în a doua jumătate a sec. III, emisiuni de la Trebonianus Gallus și Volusianus, anii 251-253 .

Din sec. VI-VII p. Chr. provin descoperiri de la biserica Stamatinești , cercetările efectuate în jurul monumentului furnizând fragmente ceramice lucrate cu mâna care au făcut posibilă reconstituirea unui vas.

Cercetări de arheologie medievală și modernă în Focșani

Orașul medieval Focșani - Punct Școala generală nr.4, înregistrat în RAN cu codul RAN 174753.13. În anul 1984 a fost realizată o săpătură de salvare, descoperindu-se o locuință cu vase de tip castroane, sfeșnice, câni, farfurii, datată în sec. XVIII .

Depozitul de vase ceramice medievale de la "Școala economică", înregistrat în RAN cu codul 174753.12, a fost descoperit prin săpăturile de salvare din anul 1984. Cu această ocazie a fost cercetat un cuptor medieval cu inventar bogat constituit mai ales din străchini .

În realitate, ambele descoperiri au aceeași localizare, Școala generală nr. 4 fiind transformată în Școala economică, iar actualmente, prin dezvoltare, devenind Colegiul economic "Mihail Kogălniceanu" situat în bd. Gării nr. 25.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniul arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare a O.G. 43/2000 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prezentului regulament.

În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Vrancea).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activității umane curente.

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a. din OG 43/2000 republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Vrancea, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Vrancea).

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

#### EX|zp

Având în vedere prezența unui număr important de situri arheologice și monumente istorice, multe dintre acestea nefiind incluse în listele de patrimoniu, dar aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Focșani, considerăm oportună o mai bună gestionare a acestora în vederea includerii acestora în circuitul turistic.

Ca o concluzie dorim să subliniem importanța introducerii în circuitul turistic al unui număr cât mai mare de obiective în circuite turistice cât mai variate, la care să fie implicați direct principalii operatori turistici din zonă. În acest mod credem că localitatea poate căpăta valente turistice reale.

#### Concluzii rezultate din cercetările arheologice desfășurate în municipiul Focșani

- Vechea conductă de aducțiune a apei în Focșanii Munteni. Prin corelarea rezultatelor cercetărilor arheologice de la biserica Sf. Gheorghe (biserica armenescă) și de la biserica Nașterea Sf. Ioan Botezătorul, s-a constatat existența vechii conducte de aducțiune a apei în Focșanii Munteni, surprinsă în aceste puncte din vechea stradă Cotești. Caracteristicile acesteia au fost relevate în cercetările de la biserica armenescă – o conductă de olane cu lungimea de 25 cm și diametrul exterior de cca. 16 cm, închisă într-un canal de cărămidă (25 x 11,5/12 x 3,5/4 cm), cu orientarea V-E.
- În planul secund al școlilor armenesti, biserica armenescă cu hramul Sf. Maria împreună cu cimitirul ei din Bd. Republicii nr. 10, constituie o valoare patrimonială excepțională, atât prin vechimea bisericii – a doua jumătate a sec. XVIII, cât și prin pietrele de mormânt datate. Cea mai veche reperată în cursul cercetărilor, datează din anul 1795, conferind întregii parcele un potențial arheologic cu totul remarcabil, care merită să fie clasat. În felul acesta, într-o zonă centrală a orașului, școlile armenesti – deja înscrise în lista monumentelor istorice – împreună cu biserica și cimitirul, pot crea un ansamblu patrimonial de o valoare excepțională.
- La o analiză atentă a tuturor siturilor arheologice clasate în LMI sau înscrise în RAN, se constată aproape întotdeauna nedesăvârșirea cercetărilor arheologice efectuate înainte de 1989, situație cauzată în primul rând de caracterul fortuit al descoperirilor. Acest fapt se reflectă, din păcate, în precaritatea informațiilor și a rezultatelor arheologice publicate.
- Având în vedere concluziile de mai sus se impune introducerea obligativității cercetării arheologice preventive și a supravegherii arheologice pentru lucrările și intervențiile care pot afecta siturile arheologice clasate și zonele lor de protecție încă din faza de proiectare, astfel încât să fie posibilă punerea în valoare a patrimoniului arheologic deosebit de bogat al zonei. În cazul siturilor cu potențial arheologic identificate se impune obligativitatea supravegherii arheologice a lucrărilor și intervențiilor care le pot afecta.
- În cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare este necesară anunțarea autorităților locale și intervenția acestora pentru oprirea lucrărilor și anunțarea imediată a specialiștilor în vederea evaluării corecte a potențialului arheologic, conform legislației specifice în vigoare.

#### 1.A.

**Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii nr. 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare:**

- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Directia Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea**;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Ministerul Culturii și Cultelor**.

#### 1.B.

**În sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:**

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejmui, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;
- Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și /sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor – după caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

### 1.C.

#### Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În baza STUDIULUI ISTORIC și a STUDIULUI ARHEOLOGIC (elaborat de arheolog Raluca Iosipescu) sunt marcate zonele de protecție de jur-împrejurul monumentului istoric și a siturilor arheologice
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate
- În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Vrancea acest fapt.

### 1.D.

#### Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 43 din 30.01.2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
- Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
- În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
- Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
- Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
- Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii
- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul municipiului Focșani (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei municipiului, Direcției pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național a jud. Vrancea pentru a proceda în funcție de anvergura intervenției și de locul acestora.

Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul municipiului Focșani pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al municipiului.

### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc., numai după obținerea în prealabil a avizului DJCVN/CZMI.

În siturile arheologice și zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. - D.J.C. Vrancea. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

### ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii:  
Structura parcelară se conservă de regulă.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament Fără obiect.

### ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei Fără obiect.

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 8 - acces carosabile și pietonale

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate printr-un PUZCP.

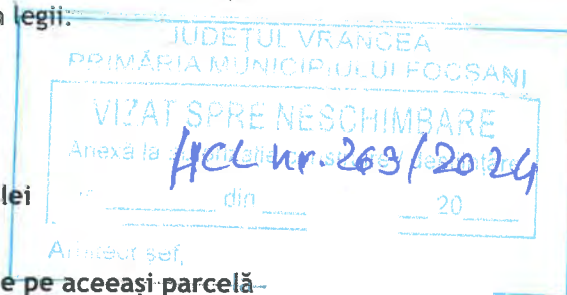
### ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 11 - aspectul exterior Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară Fără obiect.

### ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban Fără obiect.

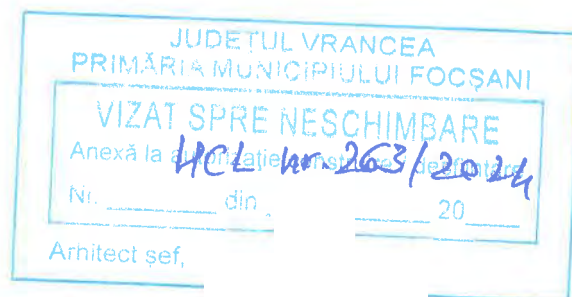


ARTICOLUL 14 - împrejurii.  
Fără obiect.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului  
Fără obiect.

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului  
Fără obiect.



## DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din terenurile agricole din extravilan.

## RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin P.U.G. se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

**EX A** - În zonă sunt admise următoarele utilizări:

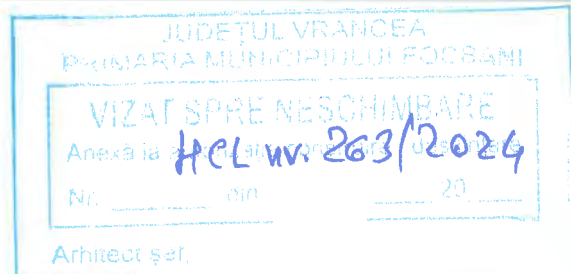
- activități agricole;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție.

### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1.

### ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.



## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform art. 23 - R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În conformitate cu Legea nr.18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

### ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conform Art. 24 - R.G.U.

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se impune o regulă. În cadrul exploatației agricole va fi delimitată o zonă destinată anexelor în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10 % din suprafața totală a exploatației agricole.

### ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,50 m.

### ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

### ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

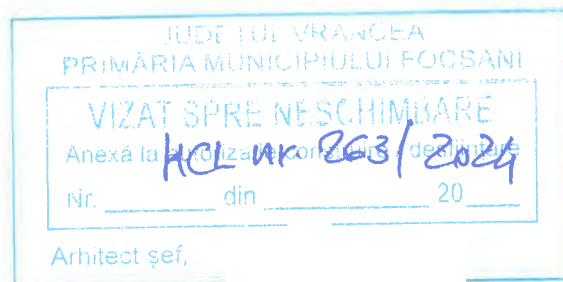
Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din R.G.U.

### ARTICOLUL 13 - spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34, Anexei nr. 6 din R.G.U.).

### ARTICOLUL 14 - împrajmuri.

Nu se impune o regulă.



## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei **EX a** a municipiului Focșani se propun:

UTR	P.O.T. max
<b>EX.a</b>	<b>15 %</b> - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

UTR	C.U.T. max.
<b>EX.a</b>	<b>0,2</b> - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor

## DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

### TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

H.G. 525/1996 , republicata, cu modificările și completările ulterioare- R.G.U. / ART. 7

Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

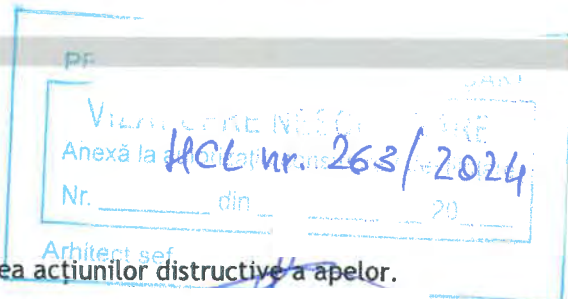
## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

EX|th

Utilizări permise:

1. Captări de apă
2. Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
3. Lucrări specifice pentru pescăria existentă.



### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc., numai după obținerea în prealabil a avizelor necesare.

Utilizări permise cu condiții: Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.

### ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Utilizări interzise: Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Structura parcelară se conservă de regulă.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Fără obiect.

**ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei**

Fără obiect.

**ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Nu se impune o regulă.

**ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale**

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate printr-un PUZ.

**ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor**

Nu se impune o regulă.

**ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor**

Nu se impune o regulă.

**ARTICOLUL 11 - aspectul exterior**

Nu se impune o regulă.

**ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară**

Fără obiect.

**ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban**

Fără obiect.

**ARTICOLUL 14 - împrejurimi.**

Fără obiect.

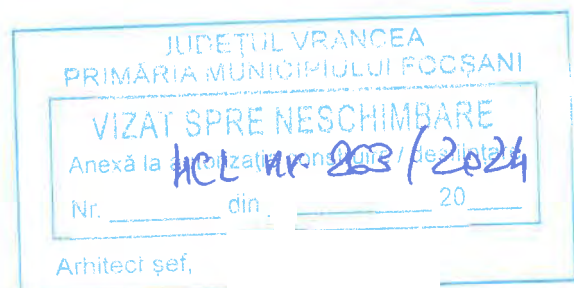
**SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

**ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului**

Fără obiect.

**ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului**

Fără obiect.



DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. Amplasarea construcțiilor în vecinătatea culoarelor de siguranță stabilite conform legii se vor respecta conform art. 20 din RGU. și avizul conform al Ministerului Transporturilor.

H.G. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 18

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2^1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare\*).

(2^2) Prin excepție de la prevederile alin. (2^1), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoana.

H.G. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare - R.G.U. / ART. 20

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

- a) construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

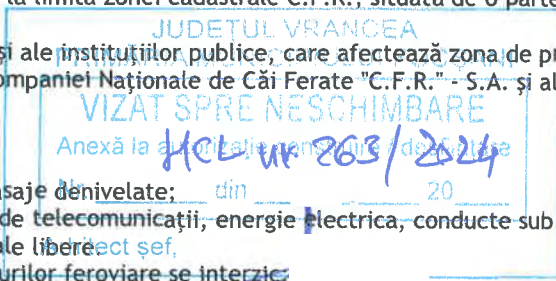
(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:





## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Tipurile de subzone funcționale:

- subzonă căi de comunicație

1. Căi de comunicație rutieră
2. Căi de comunicație feroviară
3. Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
4. Lucrări pentru protecția împotriva poluării
5. Spații verzi
6. Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

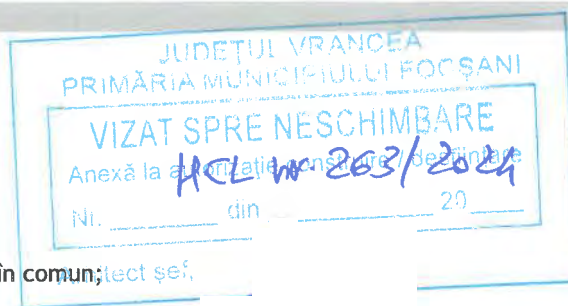
Funcțiunile complementare sunt cele legate de servicii compatibile funcției de bază a zonei.

## SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - utilizări permise

EX.tc

- Unități ale întreprinderilor de transport teritoriale;
- Garaje;
- Spații de staționare;
- Parcaje;
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii și treceri de pietoni;
- Zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare (de protecție);
- Elemente de consolidare a părții carosabile;
- Instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- Echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
- Lucrări de terasamente;
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactice și a altor noxe (praf, fum, funingine, CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, etc)



### ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- A. Incintele unităților de transporturi și garajele publice ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv în privința riscurilor de poluare, de incendiu sau explozie;
- B. Se impune delimitarea clară, prin garduri sau perdele de vegetație a terenului aferent activității feroviare, vizibil de pe drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizelor structurilor de specialitate.

### ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Se interzic orice amenajări sau amplasarea de funcțiuni care să atragă fluxuri ce pot crea stocaje sau suprapuneri.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Structura parcellară se conservă de regulă. Caracteristicile parcelelor, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime sau de aliniere, indicatorii maximi de ocupare a terenului se vor stabili conform necesităților tehnice și normelor specifice și cu respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate.

### ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

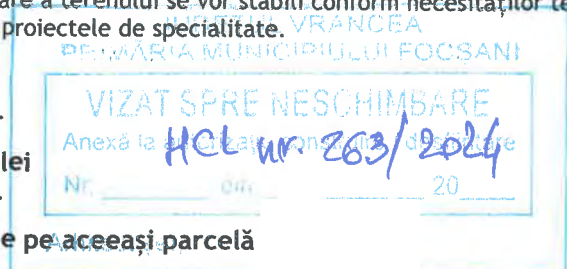
Nu se impune o regulă.

### ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate printr-un PUZ.

Accesele pietonale se conformează conform art. 26 din R.G.U.



## ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Conform art. 32 din R.G.U.

- Clădirile și amenajările propuse să nu afecteze prin amplasament, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se amplasează ;
- Organizarea incintelor va trebui să țină seama de aspectul oferit înspre drumurile publice;
- Parcajele publice să fie înconjurate și dotate cu garduri vii de 1,2 m înălțime;
- Să se realizeze o amenajare peisagistică a spațiilor neconstruite din interiorul incintelor și pe întreg traseul viitoarei zone feroviare sau rutiere existente (de-a lungul drumurilor naționale, județene sau comunale);

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri. Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 minute. Distanțele de amplasare față de punctele/zonile de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500 m.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale M, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24-97, din 28.11.1997), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

## ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Nu se impune o regulă.

## ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Nu se impune o regulă.

## ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

## ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Fără obiect.

## ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Fără obiect.

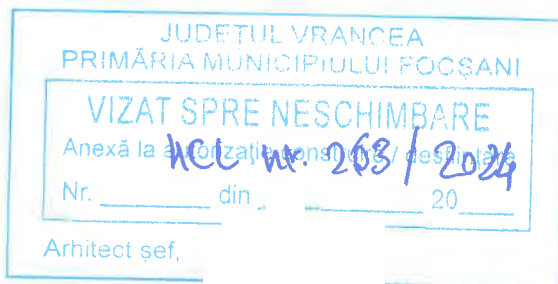
## SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

Fără obiect.

### ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

Fără obiect



## ANEXA 1

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

#### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploataării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conducele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conducele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

#### norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra siroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezonul de precipitații atmosferice.
- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art. 27):

- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10,00 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Pentru depozitele de deșeuri municipale/industriale se vor respecta distanțele minime conform art. 11 alin (1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6,00 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,50 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

#### norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4, art. 27 - 31):

- Apele uzate trebuie epurate în așa fel încât să respecte prevederile legale specifice domeniului de gospodărire a apelor.
- La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu se respectă distanța minimă de protecție sanitară prevăzută la art. 11 alin. (1) (150m.)
- Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12,00 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15,00 m;
- față de marginea drumului carosabile 8,00 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91 .

Distanța minimă pe orizontală L - dintre axul conductei de gaze și diferite obiective se modifică conform obiecțiunilor SC Transgaz SA

ND No. 3915 - 94 (TRANSGAZ S.A. Sucursala de transport gaze naturale Mediaș)

Nr. crt.	Obiectiv	Distanța minimă de siguranță - L
1.	<p>Obiective din industria de petrol și gaze dintre care:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj</li> <li>- parcuri de colectare de țitei și gaze</li> <li>- depozite centrale și stații de tratarea țiteiului</li> <li>- stații de depozitare, degazolinare, condiționare și lichefiere a gazelor, stații de deetanizare</li> <li>- stații de compresoare gaze</li> <li>- stații de comprimare CO<sup>2</sup></li> <li>- factă de gaze</li> <li>- instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzire cu flacără directă)</li> <li>- clădirea stației de reglare și măsurare gaze</li> <li>- stații de colectare și depozitare a lichidelor evacuate din conducte</li> <li>- stații de pompe țitei și produse petroliere</li> <li>- stații de injecție ape de zăcământ</li> </ul>	40,00 m
2.	Depozite de carburanți și benzinării	60,00 m
3.	Instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 kv sau mai mare, inclusiv posturile și stațiile de tip exterior sau combinat	55,00 m
4.	Instalații electrice de tip interior, instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv, posturi de transformare de interior și exterior	50,00 m
5.	Grupuri sociale, industriale și administrative	
	-pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bari	65,00 m
	-pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50,00 m
	-pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bari	35,00 m
6.	Centre populate și locuințe individuale	
	-pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bar	65,00 m
	-pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bar	50,00 m
	-pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35,00 m
7.	Paralelism cu linii de cale ferată	
	a) pentru conductele cu presiune maximă de regim peste 5 bar	
	- cu ecartament normal	80,00 m
	- înguste	60,00 m
	b) pentru conducte cu presiune maximă de regim sub 6 bar	35,00 m

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

8.	Paralelism cu drumuri: → autostrăzi → drumuri naționale → drumuri județene → drumuri comunale	60,00 m 52,00 m 50,00 m 48,00 m
9.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	230,00 m
10.	Balastiere în râuri	530,00 m
11.	Poligoane de tragere și obiective în care se află încărcături pirotehnice	280,00 m
12.	Depozite de gunoaie	80,00 m

## REȚELELE DE TRANSPORT ȚIȚEI

Societatea S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI, în calitate de administrator al Sistemului Național de Transport al Petrolului, conform H.G. 793/2002, are în administrare pe teritoriul UAT Focșani conducta de transport țitei Ø 20" Bărăganu-Onești.

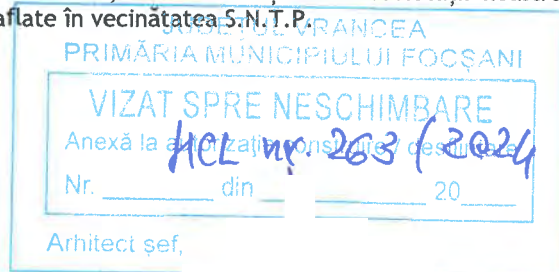
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și ale Ordinului nr. 47/1203/509/2003 al MEC/MTCT/MAI este obligatoriu ca:

1. la introducerea de terenuri în intravilan, la momentul eliberării Autorizației de Construire, sau a avizării de documentații P.U.Z./P.U.D., sau extinderi, modernizări de drumuri, sau înființări de plantații, etc. să se facă numai după ce este obținut și avizul S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI pentru lucrările amplasate în vecinătatea conductei și instalațiilor deținute de S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI;
2. să se menționeze S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI și pe Certificatele de Urbanism ce fac obiectul vânzării/cumpărării de terenuri amplasate în vecinătatea conductei și instalațiilor deținute de S.C. CONPET S.A. PLOIEȘTI.

Traseul conductei de transport țitei Ø 20" Bărăganu-Onești este materializat în planșa nr. 3 și în planșa nr. 4 ale pieselor desenate aferente P.U.G. Municipiul Focșani. Conform Ordinului 196/2006 - privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țiteiului, gazolinei, condensatului și etanului, EMITENT: AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU RESURSE MINERALE, zona de protecție și siguranță a conductei de transport țitei Ø 20" Bărăganu-Onești se regăsește în Anexa 1 la Ordin.

Se instituie zonă (culoar) cu restricții de construire în vecinătatea conductelor/instalațiilor administrate de CONPET S.A. avându-se în vedere "Situția Existentă", conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M. Zona de siguranță la conductele de transport țitei active este de 10,00 m de o parte și de alta a conductelor, 5,00 m de o parte și de alta la conductele de transport țitei casate și 15,00 m față de instalațiile aferente amplasate suprateran (SPC, prize potențial, robineți secționare, aerisitoare, bazine retenție, etc.).

Se impune obligativitatea obținerii avizului CONPET S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de "Autorizații de Construire", avizări de P.U.Z. -uri, P.U.D. -uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri, etc., amplasate în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A., inclusiv menționarea societății noastre în Certificatele de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P.



## DISTANȚE DE SIGURANȚĂ

dintre instalațiile tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E. și diferite obiective industriale, comerciale, administrative și sociale învecinate acestuia

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor învecinate conductelor și instalațiilor tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E.	Distanța de siguranță [m]														
		Conducte						Stații de pompare și alte asemenea			Rampe de încărcare și terminale		Depozite			
		Țiței Condensat		Gazolină		Etan		Țiței, Condensat	Gazolină	Etan	Țiței, Condensat	Gazolină	Produce clasele III b, IV b	Produce clasele I, II, III a, IV a	Gaze lichefiate	
		Subterană	Supraterană*	Subterană	Supraterană*	Subterană	Supraterană*									
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Obiective din industria de petrol și gaze															
1.1.	conducte de transport al țițeiului, condensului, produselor petroliere	T	Ț	I	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	T	
1.2.	conducte de gaze cu p<6 bar	T	Ț	I	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	T	
1.3.	conducte de transport al gazolinei sau gazelor cu 6<p<40 bar	T	Ț	I	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	T	
1.4.	conducte de transport al etanului sau gazelor cu p>40 bar	T	Ț	I	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	T	
1.5.	instalații tehnologice în aer liber, categoriile A, B, C, pericol de incendiu	I	T	I	I	T	T	20	20	20	30	50	20	40	50	
1.6.	instalații tehnologice în aer liber categoriile D, E, pericol de incendiu	10	10	15	15	20	30	20	25	30	30 (a)	50	20 (b)	30	50	
1.7.	instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare) încălzitoare cu flacără directă)	10	30	30	40	40	50	30	40	50	30 (a)	50	30	40	50	
1.8.	faclă de gaze neintegrată (c)	10	35	30	40	30	50	40	50	50	40	50	50	50	50	
2.	Instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală de 110 kv sau mai mare	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
3.	Instalații electrice de tip interior; instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală mai mică de 110 kv; posturi de transformare de interior și exterior	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20	20	20	20	20	20	20	20	
4.	L.E.A. mai mare de 1 kv															
4.1.	paralelisme (d)	5 (e)	Hst+3 (f2)	Hst (f2)	Hst+3 (f2)	Hst (f2)	Hst+3 (f2)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la autorizația de construire nr. 203/2024  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef,



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL FOCSANI, JUDETUL VRANCEA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.2.	intersecții (d)	5 (e)	(g1)	Hst (f2)	(g1)	Hst (f2)	(g1)	1	1	1	1	1	1	1	1
5.	L.E.A. mai mică de 1 kV														
5.1.	paralelisme	(g2)	Hst (f4)	(g2)	Hst (f4)	(g2)	Hst (f4)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)
5.2.	intersecții	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)								
6.	Cabluri electrice supratereane și subterane														
6.1.	paralelisme	1	-	0.6 (h)	-	0.6 (h)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.	intersecții (distanța măsurată în plan vertical)	0.5 (i)	-	0.25 (j)	-	0.25 (j)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Linii de cale ferată														
7.1.	paralelisme	25 (k)	30 (k)	30 (k)	40 (k)	40 (k)	50 (k)	30 (k)	40 (k)	45 (k)	50 (k)	50 (k)	50 (k)	50 (k)	50 (k)
7.2.	intersecții	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Drumuri														
8.1.	paralelisme și apropieri cu autostrăzi	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50
8.2.	paralelisme și apropieri cu drumuri naționale	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50
8.3.	paralelisme și apropieri cu drumuri județene	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20	20	20	20	20	30	40	50
8.4.	paralelisme și apropieri cu drumuri comunale	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18	18	18	18	18	20	30	50
8.4.	intersecții	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Construcții civile, sociale, industriale și administrative aparținând terților	10	15	15	30	20	40	30	30	40	30 (a)	40	30	40	50
10.	Zone populate și locuințe individuale	10	15	15	30	20	40	30	30	40	30 (a)	40	30	40	50
11.	Unități militare	50	100	50	100	60	100	150	150	150	150	150	150	150	150
12.	Poliigoane de tragere și depozite de exploziv (o)	50	150	50	150	60	160	250	250	250	250	250	250	250	250
13.	Balastiere în râuri	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
14.	Depozite de furaje	40	50	50	60	50	60	50	50	50	50	50	50	50	50
15.	Hidrocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100
16.	Termocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100
17.	Centrale atomoelectrice	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

\*) În sensul normativelor NTE 003/04/00 și PE 106/1995, toate elementele amplasate deasupra solului ale conductei îngropate (inclusiv refulatoare, vane, reglatoare, etc.) vor fi tratate drept conducte supratereane.

### NOTĂ IMPORTANTĂ:

- Reducerile de distanțe se stabilesc prin proiect și se consemnează în mod expres într-un capitol distinct al acestuia.
- Toate elementele amplasate deasupra solului, aparținând unei conducte subterane vor fi tratate după distanțele specifice conductelor supratereane.
- Distanțele prevăzute în această anexă se măsoară:
  - pentru localități la limita zonei construibile (intravilan);
  - pentru construcții izolate, la punctul cel mai apropiat al construcției;
  - pentru întreprinderi industriale sau alte obiective asimilabile cu acestea, la limita împrejuririi acestora;
  - pentru drumuri, din axul drumului;

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- de la piciorul taluzului pentru căile ferate în rambleu și de la muchia superioară a taluzului pentru căile ferate în debleu;
- pentru poduri distanțele se consideră ca și pentru linia ferată sau drumul de categoria respectivă, de la marginea podului.
- Distanțele minime pentru orice construcție nespacificată în prezenta normă se stabilesc prin proiect.
- T = distanță ce se stabilește din considerente exclusiv tehnologice.
- Hst = înălțimea stâlpului.

Legenda notelor literare din tabel și explicarea acestora:

- (a) Pentru produsele din clasele III b și IV b distanțele prevăzute se pot reduce cu 25 %.
- (b) Fac excepție rezervoarele de combustibil pentru consum zilnic, de la centrale termice, motoare termice, alte asemenea.
- (c) Distanțele se referă la facle cu înălțimi mai mici sau egale cu 60 m. Distanțele stabilite de prezenta normă se verifică și calculând nivelul radiației termice la cota obiectivului, în final considerându-se valoarea cea mai acoperitoare. Pentru facle situate la înălțimi mai mari de 60 m distanța se stabilește funcție de nivelul radiației la cota obiectivelor învecinate și de gradul de securitate al personalului și utilajelor ce pot circula în zona neîmprejmuită a faclei.

(d) Pentru conductele subterane se consideră distanța minimă, pe orizontală, dintre partea de fundație cea mai apropiată a stâlpului sau orice element al prizei de împământare și generatoarea laterală a conductei. Pentru conductele supraterane se consideră distanța minimă, pe orizontală, între limita apropiată a liniei electrice și generatoarea laterală a conductei.

(e) Distanța se poate reduce, în cazuri impuse, până la 3 m cu acordul beneficiarului conductei.

(f1) Distanța se poate reduce, în cazuri impuse, cu acordul comun al unităților ce administrează instalațiile respectiv conductele.

(f2) Distanța se poate reduce, în conformitate cu normativul NTE 003/04/00.

(f3) Distanța minimă va fi în conformitate cu normativul NTE 003/04/00 și ID 17-1986.

(f4) Distanța se poate reduce în conformitate cu normativul PE 106 - 1995.

(g1) Distanța, minimă va fi în conformitate cu normativul NTE 003/04/00.

(g2) Distanța, minimă va fi în conformitate cu normativul PE 106 - 1995.

(g3) Distanța minimă va fi în conformitate cu normativul PE 106 - 1995 și ID 17-1986.

(h) În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la distanțele precizate în normativul PE 107/1995.

(i) Distanța în plan vertical dintre cablu și conductă poate fi redusă până la 0,25 m numai în cazul poziționării cablului în tuburi de protecție pe toată lungimea intersecției plus câte 0,5 m în fiecare parte, în conformitate cu normativul PE 107/1995.

(j) De regulă, conducta se pozează sub nivelul cablului. Ultimul care se pozează pe traseu, fie conducta, fie cablul, se introduce în tub de protecție ce va depăși cu minim 0,8 m fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători. Traversarea se va face perpendicular sau la un unghi de cel mult 30 grade de o parte și de alta a perpendicularei. Toate detaliile traversării se stabilesc prin proiect.

(k) Distanțele față de linia de cale ferată se pot reduce cu avizul direcțiilor abilitate din cadrul Căilor Ferate Române, pe baza unei documentații întocmite conform reglementărilor în vigoare. În cazul poziționării obiectivelor noi sub limita de 100 m, este posibil ca organismele Căilor Ferate Române să solicite compensații materiale în baza unor reglementări proprii. Distanțele se măsoară de la marginea rambleului/debleului. Distanțele pentru liniile industriale se stabilesc de către proiectant în baza normelor specifice, pentru fiecare situație de montaj în parte.

(l) Intersecțiile conductelor cu linii de cale ferată se realizează în baza unui proiect specific, concordant și cu prevederile standardului de referință, care va fi supus analizei și aprobării organismelor feroviare abilitate, în vederea obținerii autorizației de construire Căi Ferate.

**(m) Distanțele dintre conducte și drumuri se pot reduce prin proiect cu acordul organismelor rutiere abilitate, până la limita zonei de siguranță a drumului, în limita a:**

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime peste 5,00 m.

(n) Intersecțiile dintre conducte și drumuri se vor proiecta concordant cu prevederile standardului de referință. Proiectul de specialitate va fi supus analizei și avizării organismelor rutiere abilitate.

(o) Proiectul va fi avizat de Ministerul Apărării Naționale, în conformitate cu normele în vigoare.

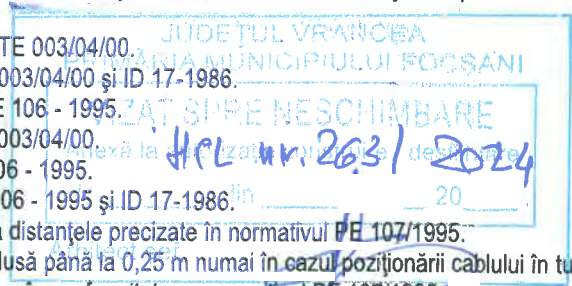
(p) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la depășirea limitei zonei de protecție a cursului/acumulării de apă sau în cadrul situației conductei/instalațiilor în zona inundabilă sau cu risc de eroziuni/alunecări.

(r) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la traversarea apelor de suprafață.

T = tehnologic, I = interzis, Hst = înălțimea stâlpului

Distanțele prevăzute în anexă se măsoară:

- pentru localități, de la limita constructibilă (intravilan). Dacă limita constructibilă este reprezentată de aliniamente de clădiri, de la părțile cele mai apropiate ale acelor aliniamente;
- pentru construcții izolate, de la punctul cel mai apropiat al construcției;



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pentru întreprinderi industriale, depozite, stații de compresoare, etc., de la punctul cel mai apropiat al împrejuririi;
  - pentru drumuri de la limita amprizei/șanțului acestora - după caz;
  - de la piciorul taluzului, la căile ferate în rambleu și de la muchia taluzului, pentru cele în debleu;
  - pentru podurile de cale ferată sau de drumuri, distanțele minime se consideră ca și pentru linia de cale ferată sau categoria de drum respectivă, de la marginea podului.
- Distanțele minime față de orice construcție specială, necuprinsă în tabelul de mai sus se stabilește prin proiect.

### TRANSPORTURI RUTIERE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANȚA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căii
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50,00 m
DRUM NAȚIONAL		22,00 m
DRUM JUDEȚEAN		20,00 m
DRUM COMUNAL		18,00 m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15,00 m

**Zonele de siguranță<sup>31</sup>** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

**Zonele de protecție<sup>32</sup>** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de altă a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

### TRANSPORTURI FERROVIARE

REGULI PRIVIND AMPLASAREA ȘI AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂII FERATE, RESPECTIV REGULILE DE UTILIZARE A ZONEI DE PROTECȚIE (UTILIZĂRI PERMISE, UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI ȘI UTILIZĂRI INTERZISE) - ținând cont de legislația în vigoare (conform prevederilor art. 29 - 33 din Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicata, cu modificările ulterioare și ale Ordonanței de Urgență nr. 83 din 16 noiembrie 2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările ulterioare).

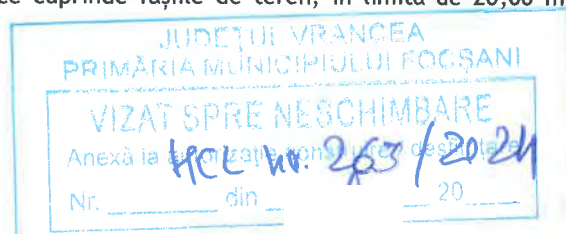
#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

<sup>31</sup> Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

<sup>32</sup> Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100,00 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

### Art. 1 - Utilizări admise

#### Zona de siguranță feroviară

Amplasarea construcțiilor feroviare și a instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului

### Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

#### Zona de siguranță feroviară:

- proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației;
- în scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă - copaci, arboret etc. peste elemente ale căii ferate, administratorul infrastructurii feroviare execută lucrări de toaletare/tăiere/defrișare și înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, cu respectarea reglementărilor specifice în domeniul silvic;
- pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țiței, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară;
- traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare;
- compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspunde pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.

#### Zona de protecție feroviară:

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor;
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi;
- se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor.

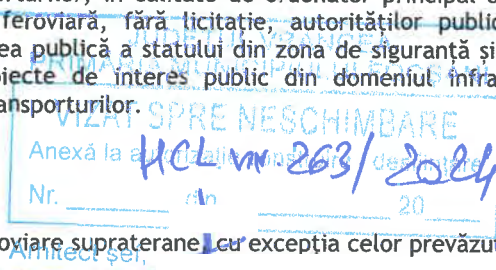
### Art. 3 - Utilizări interzise

#### Zona de siguranță feroviară:

- executarea oricăror construcții sau instalații feroviare supraterrane, cu excepția celor prevăzute de lege;
- închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane cu excepția celor prevăzute de lege.

#### Zona de protecție feroviară:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;



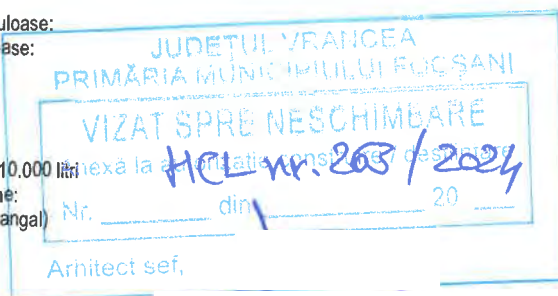
## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

## ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

### cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete:	100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:	50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:	100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:	200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:	200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:	500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri industriale:	1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:	100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:	200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete:	100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete:	200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete:	500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
20. Ferme și crescătorii de struți:	500 m
21. Ferme și crescătorii de melci:	50 m
22. Spitale veterinare:	30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
25. Abatoare	500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale:	500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone:	100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone:	200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:	150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):	50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:	300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
40. Crematorii umane:	1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
42. Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:	50 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	100 m
47. Parcuri eoliene:	1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:	1.000 m
49. Rampe de transfer deșeuri	200 m
	200 m.



**LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE**  
cf. Legea nr. 107 /1996 Legea apelor , cu modificările și completările ulterioare

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

### b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

### c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

### d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

### e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

NOTĂ: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

### RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale municipiului Focșani.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Focșani se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a Apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii - se aprobă potrivit legii. ( Legea nr.46/2008 privind Codul silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare).



## ANEXA 2

### NECESARUL DE PARCAJE ÎN FUNCȚIE DE ZONA FUNCȚIONALĂ ȘI DE PROGRAM

#### LOCUIȚE

Locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale)

— 2 locuri de parcare / familie

Locuințe colective (multifamiliale):

— 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mică decât 100 m<sup>2</sup>

— 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mare decât 100 m<sup>2</sup>

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

#### FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR-BANCARE, SERVICII FĂRĂ ACCES PUBLIC

— 1 loc de parcare la 80 m<sup>2</sup> AU, pentru funcțiuni fără acces public

— 1 loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)

— parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 80 m<sup>2</sup> AU

#### FUNCȚIUNI TERȚIARE

Comerț en detail:

— 1 loc de parcare la 35 m<sup>2</sup> suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

— 1 loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariat, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).

Alimentație publică:

— 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Servicii cu acces public:

— 1 loc de parcare la 35 m<sup>2</sup> AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Servicii profesionale:

— 1 loc de parcare la 35 m<sup>2</sup> AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Servicii manufacturiere:

— 1 loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> AU

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

— 1 loc de parcare la 15 m<sup>2</sup> AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal);

— parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 50 m<sup>2</sup> AU.

#### FUNCȚIUNI DE CULT

Biserici:

— 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.

Alte funcțiuni de cult:

— numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

#### FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

— 1 loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

— parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 50 m<sup>2</sup> din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

— 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

— parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 15 locuri în sală.



## FUNȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CERCETARE

Invățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 100 - 20 m<sup>2</sup> AU, funcție de specificul instituției.

Invățământ superior:

- 1 loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> AU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 20 m<sup>2</sup> AU

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 m<sup>2</sup> SU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 80 m<sup>2</sup> AU

Cămine studențești:

- se va asigura 1 loc de parcare la 80 m<sup>2</sup> AU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 35 m<sup>2</sup> AU

## FUNȚIUNI DE SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici (clădiri în care își desfășoară activitatea medici pentru o singură specialitate - oftalmologie, dermatologie, recuperare/terapie, incluzând aici și chirurgie sau vânzare de dispozitive medicale, fără a fi asociate cu noțiunea de policlinică):

- 1 loc de parcare la 80 m<sup>2</sup> AU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 100 m<sup>2</sup> AU

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 m<sup>2</sup> AU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 35 m<sup>2</sup> AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 200 m<sup>2</sup> AU

## FUNȚIUNI SPORTIVE

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 m<sup>2</sup> teren de sport
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 250 m<sup>2</sup> teren de sport

Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:

- 1 loc de parcare la 250 m<sup>2</sup> teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 250 m<sup>2</sup> teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 m<sup>2</sup> teren de sport
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 250 m<sup>2</sup> teren de sport

Săli de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 m<sup>2</sup> teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 250 m<sup>2</sup> teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Ștranduri:

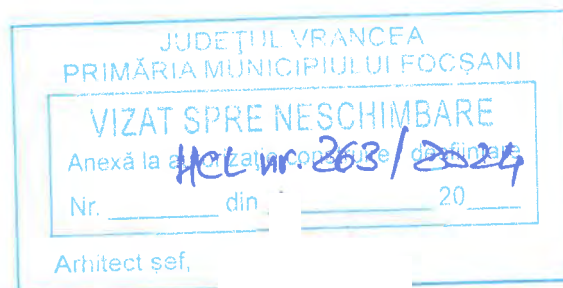
- 1 loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> de teren
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 200 m<sup>2</sup> de teren

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> luci de apă
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 50 m<sup>2</sup> luci de apă

Piscine acoperite cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> luci de apă + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

— parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 50 m<sup>2</sup> luci de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public

Bowling, popicărie:

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc pentru fiecare pistă

### FUNȚIUNI DE TURISM

Hotel:

- \*\*\*\* nr. locuri de parcare = 50 % x nr. camere
- \*\*\*\* nr. locuri de parcare = 40 % x nr. camere
- \*\*\*, \*\*, \* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

- \*\*\*\* nr. locuri de parcare = 50 % x nr. camere
- \*\*\*\*, \*\*\* nr. locuri de parcare = 40 % x nr. camere
- \*\* nr. locuri de parcare = 30 % x nr. camere

Motel:

- \*\*\*, \*\*, \* nr. locuri de parcare = 100 % x nr. camere

Hostel, youth hostel:

- \*\*\*, \*\*, \* nr. locuri de parcare = 10 % x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\* nr. locuri de parcare = 30 % x nr. camere
- \*\*, \* nr. locuri de parcare = 20 % x nr. camere

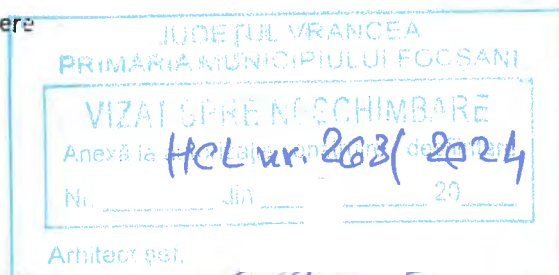
### FUNȚIUNI INDUSTRIALE

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 m<sup>2</sup> AU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 80 m<sup>2</sup> AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia



### FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

Capacitățile se vor stabili prin studii de specialitate

### FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, FUNȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 160 m<sup>2</sup> AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

\* În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

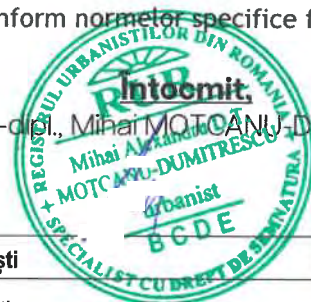
- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite

dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

\*\* Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

AU - aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni

Dr.,Urb.-dip., Mihai MOTCĂNU DUMITRESCU



GLOSAR DE TERMENI

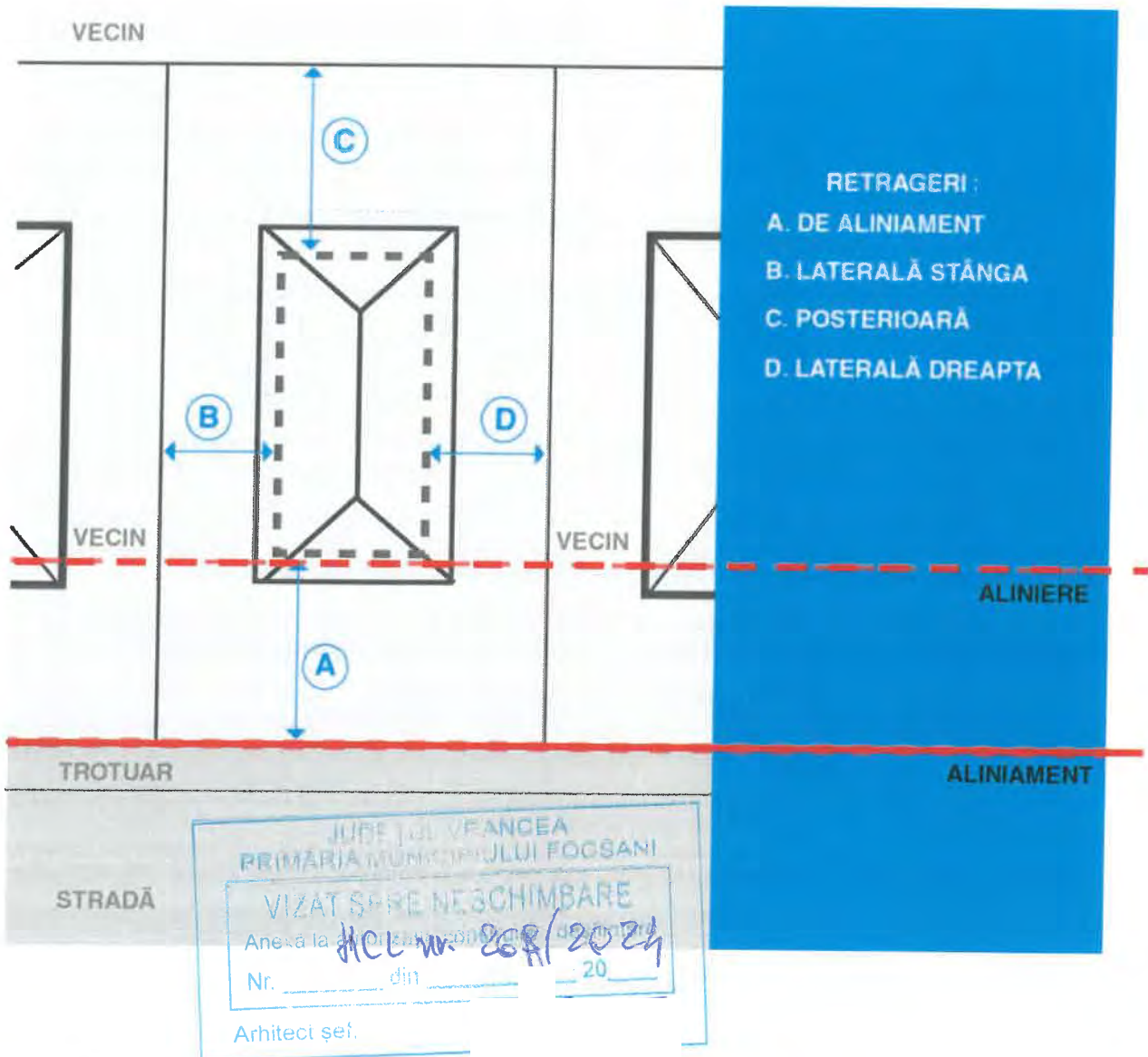
În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni a căror semnificație s-a modificat în ultima perioadă, sau au apărut nuanțări în înțelesul lor, astfel că prezentul glosar vine cu precizări în privința sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor în aplicarea regulamentului.

ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat (HG. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 23, alin. 4)

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. 4 și Detalii. 1-Definiții).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.) (Ord. MLPAT 21/N/2000 - GM-007-2000, art. 23, pagina 111, alin. 4 și Detalii. 1-Definiții).



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor normativelor în vigoare. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

### APARTAMENTARE

Apartamentarea este o operațiune tehnico-juridică ce presupune dezmembrarea unei construcții de tip condominiu, deja înscrise în cartea funciară în două sau mai multe unități individuale care se înscriu, la rândul lor, în cărți funciare distincte.

Metoda de dezmembrare este astfel folosită pentru a crea noi diviziuni și părți de uz comun aferente acestora. Utilizată cu precădere pentru blocurile de locuințe sau birouri, apartamentarea este un procedeu ce poate fi folosit pentru orice tip de construcție și poate fi precedată de operațiunile de subapartamentare sau reapartamentare.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** = clădiri de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

1. gararea a 1-2 mașini;
2. depozitare casnică (magazii, soproane);
3. bucătării de vară;
4. adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către Consiliul Local);
5. agrement: umbrare, pergole, chioșcuri (filigorii), sere de agrement, piscine și alte asemenea.

**ATIC** - parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**BLOC DE LOCUINȚE** - Clădire - imobilul format din proprietăți individuale definite ca apartamente și proprietatea comună indiviză. Expresia vizează atât clădirea în ansamblul său, cât și părți ale acesteia - tronsoane de bloc - separate prin rost;

-actul normativ: Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, art. 2, lit a4), Art. 2 lit. a).

a) Prin bloc de locuințe - clădire - condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți au altă destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză (*LEGEA nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*)

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

b) Prin spațiu, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în acest regulament-cadru sau în acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unui apartament dintr-un bloc de locuințe/condominiu trebuie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.

c) Prin proprietate comună se înțelege totalitatea părților dintr-o clădire aflată în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acea clădire.

**LEGEA 145/1999 pentru modificarea și completarea Legii 114/1996**

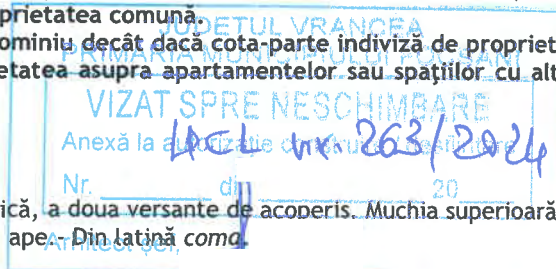
a) prin bloc de locuințe-clădire-condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate din apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, iar restul, proprietate comună indiviză.

Prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson, cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință;

### COAMĂ (*DEX 1998*)

1. Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a două versante de acoperiș. Muchia superioară a unui acoperiș rezultată din imbinarea a două pante - așezată în plan orizontal.



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### 2. Partea superioară, orizontală, a unui zid.

**CORNIȘĂ** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

### CONDOMINIU

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 privind locuințele, republicata, cu modificările și completările ulterioare:  
ART. 2

Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

#### i) Condominiu

Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu:

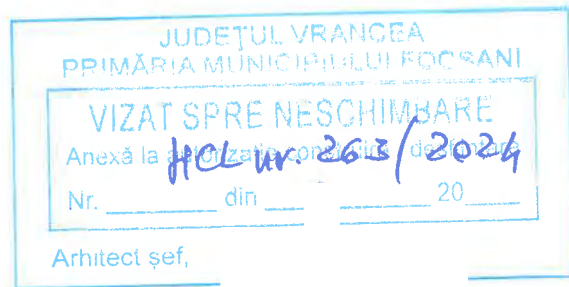
- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependențe printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

**DOMENIUL PUBLIC** - totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M - 007 - 2000).

**DOTĂRI PUBLICE** - terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică.

Dotările publice cuprind:

- a. obiective de învățământ;
- b. obiective de sănătate;
- c. obiective de cultură;
- d. obiective de sport și recreere;
- e. obiective de protecție și asistență socială;
- f. obiective de administrație publică;
- g. obiective pentru autoritățile judecătorești.



**DRUMURILE PUBLICE** - drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M - 007 - 2000).

**ECHIPAREA EDILITARĂ** - ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M - 007 - 2000).

**ECHIPAREA EDILITARĂ ÎN SISTEM INDIVIDUAL** - asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M - 007 - 2000).

**EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ)** - suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**FUNȚIUNILE URBANE** - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M - 007 - 2000).

**GABARIT** este suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

înclinată față de orizontală, pentru acoperișuri (aceasta este o definiție exhaustivă a termenului gabarit<sup>33</sup>, utilizată în lucrările de specialitate, din domeniul urbanismului, în special în partea de regulament, definiție care utilizează definiția termenului tehnic și îl adaptează nevoilor de clarificare din domeniu).

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- △ **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**<sup>34</sup> - reprezintă raportul dintre suprafața construit-desfășurată - suprafața tuturor planșeelor - și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construit-desfășurate: suprafețele subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafețele subsolurilor cu destinație strictă de garare a autovehiculelor, spațiile tehnice și spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, logiilor și teraselor deschise și necirculabile precum nici cea a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de incintă.
- △ **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**<sup>35</sup> - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientată spre stradă a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de 1/2 nivel.
- Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în niveluri convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,00 m.
- Înălțimea se exprimă în niveluri convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)
- **Volumul clădirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/și inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări.

### LOCUIȚĂ

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare  
ART. 2

Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

#### a) Locuință

Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

**PARCELARE** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

<sup>33</sup> GABARIT, gabarite, s. n. Șablon în al cărui contur, format din linii drepte sau curbe, trebuie să se cuprindă dimensiunile unui profil; contur, format din linii drepte sau curbe, care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, ale unei construcții etc. ♦ Greutate care depășește limita maximă admisă sau pe cea normală. – Din fr. gabarit. (DEX 2009)

gabariți sn [At: NOM. MIN. 101 / Pl: ~e / E: fr gabariți] 1 Șablon al cărui contur trebuie să cuprindă dimensiunile unui profil. 2 Contur care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, construcții etc. 3 Arcadă de lemn sau de fier pe sub care trec vagoanele încărcate pentru a verifica dacă încap prin tuneluri sau poduri. 4 (Is) ~ depășit Greutate care depășește limita maximă admisă sau normală. 5 (Fam) Statură. (MDA2 2010)

<sup>34</sup> cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

<sup>35</sup> cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**PASTIȘĂ**, *pastișe*, s. f. Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil teme sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. - Din fr. *pastiche*. (DEX 2009)

**MANSARDĂ** (prescurtat: M) - Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60 % din suprafața ultimului nivel.

**TERITORIU INTRAVILAN** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

**TERITORIU EXTRAVILAN** - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comuna) și limita teritoriului intravilan.

**VILE TURISTICE** - sunt structuri de primire turistice de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectură specifică, situate în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice. (ORDIN nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice)

**ZONA FUNCȚIONALĂ** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Diviziunea teritoriului în zone funcționale a luat în calcul criteriul funcțiunii dominante - existente și propuse - în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu vocația afirmată a anumitor zone.

Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a fost determinată de cinci parametri:

1. situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în vecinătatea pădurii, mal de apă, vale, promontoriu);
2. situarea în interiorul sau în exteriorul zonei construite tradiționale;
3. funcțiunile dominante admise cu sau fara condiționări;
4. natura parcelarului pe care se situează acele funcțiuni;
5. tipul de țesut urban sau din zona rurală (constituit slab constituit sau neconstituit / fost agricol).

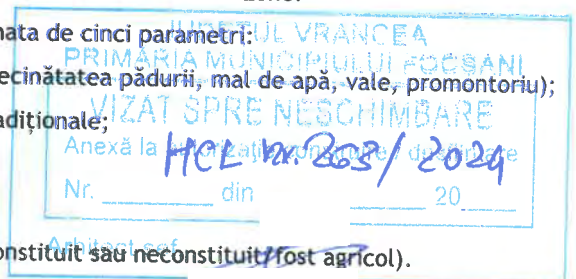
În cadrul fiecărei subzone funcționale, acolo unde a fost considerat necesar, teritoriul a fost sub-divizat în unități teritoriale de referință, după alți doi parametri de diferențiere, care se adaugă celor anteriori:

- poziția particulară în cadrul zonei/ orașului - central/ periferic
- regimul mediu de înălțime

Pentru fiecare zonă definită funcțional și spațial, au fost determinate subzone de reglementare și, acolo unde a fost cazul, din rațiuni de diferențiere pe criterii topologice, morfologice, funcționale sau de altă natură, au fost suplimentar determinate și localizate unități teritoriale de referință.

**ZONA DE PROTECȚIE (APE)** - zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă (Legea nr. 107/1996).

**U.T.R. - UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.



## Definiții ale anumitor termeni utilizați de REGLEMENTARE TEHNICĂ din 1 februarie 2023 - Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2023

**Clădire:** construcție supraterană și, după caz, subterană, alcătuită din unul sau mai multe tronsoane, având încăperi care servesc la adăpostirea oamenilor, animalelor, materialelor etc.

**Clădire pentru parcare:** clădire a cărei funcțiune principală o constituie parcare a autovehiculelor, funcțiunile auxiliare, dacă există, deservesc exclusiv funcțiunea principală.

**Clădire existentă:** clădire la care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, inclusiv clădirea aflată în exploatare înainte de data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.

**Garaj:** construcție sau parte a unei construcții în care se poate asigura parcare, întreținerea și reparația autovehiculelor.

**Înălțimea liberă:** distanța dintre fața superioară a pardoselii și cota inferioară a planșului sau a oricărui obstacol suspendat de acesta, măsurată perpendicular pe planul căii de circulație.

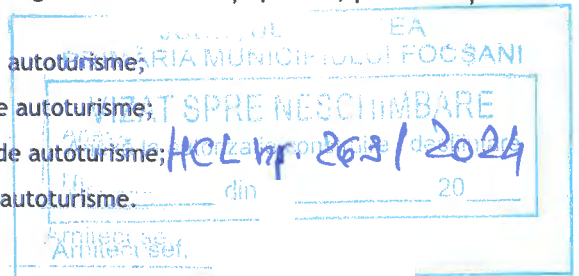
**Loc de parcare:** spațiu din afara benzilor de circulație destinată parcării unui autovehicul, pentru o staționare mai îndelungată.

**Marcaj rutier:** materializarea pe partea carosabilă a liniilor de separare a fluxurilor de circulație, a spațiilor interzise circulației, a locurilor de oprire, cedare a trecerii, traversării pentru pietoni sau bicicliști, simboluri și inscripții, precum și aplicarea pe obstacole a unor suprafețe colorate și dispozitive care să le scoată în evidență.

**Parcare la sol:** construcție cu funcțiunea principală de parcare în care accesul, staționarea sau parcare autovehiculelor se face la nivelul solului.

**Parcaj:** reprezintă spațiul amenajat, pe sol sau în clădiri, de regulă dat în folosință publică, pentru staționarea autoturismelor pe diferite durate de timp.

- Parcaj de tipul P1: parcaj cu capacitate de la 11 la 100 de autoturisme;
- Parcaj de tipul P2: parcaj cu capacitate între 101 și 300 de autoturisme;
- Parcaj de tipul P3: parcaj cu capacitate între 301 și 1000 de autoturisme;
- Parcaj de tipul P4: parcaj cu capacitate de peste 1000 de autoturisme.



Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl. Mihail MOTCANU-DUMITRESCU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRA SEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI  
FOCSANI

MARTA CARMEN GHIUȚĂ



REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM

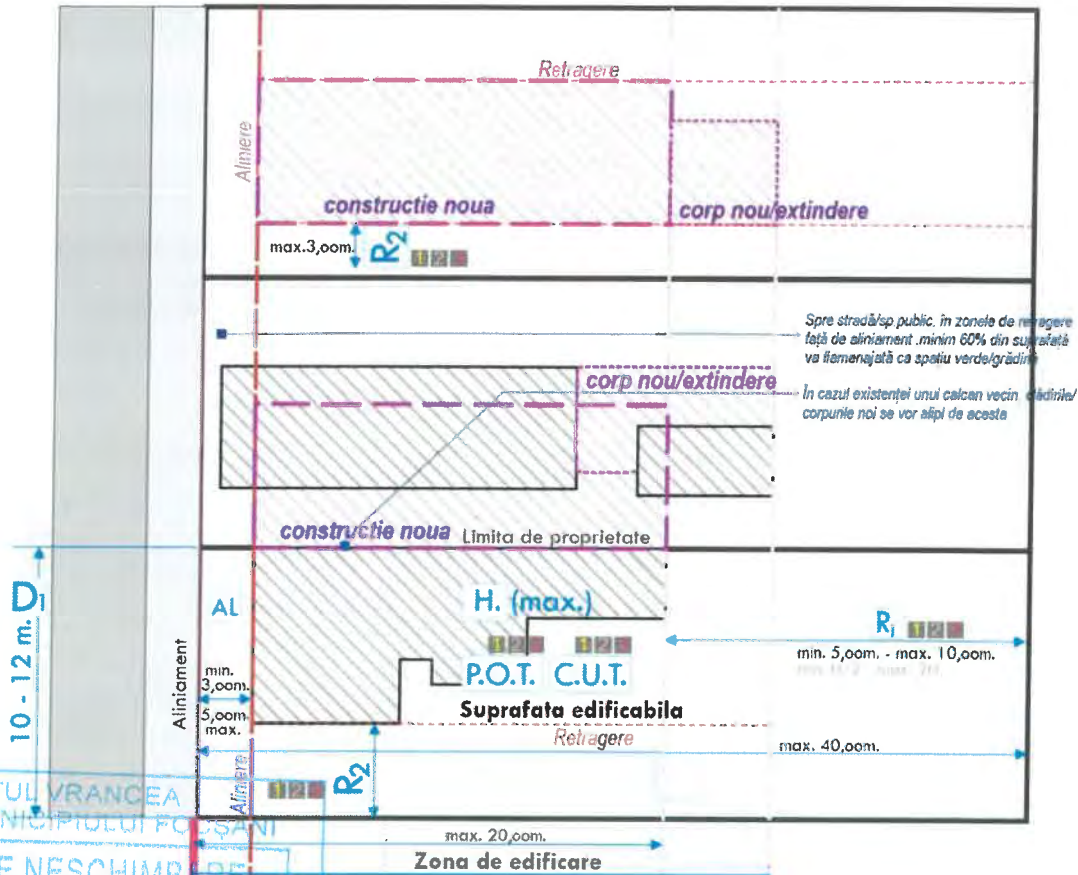
ZONA REZIDENȚIALĂ

L

**Life** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1+M etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, cu dotări de interes local;

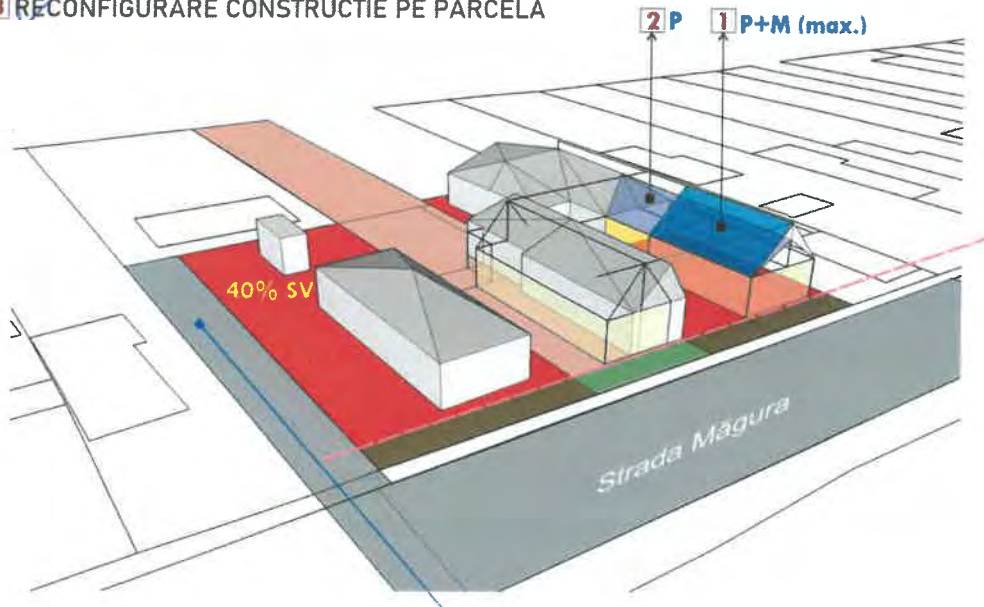
<b>S.</b>	Suprafață parcelă	min. 200 m <sup>2</sup> – max. 500 m <sup>2</sup>
<b>L.AL. (D1)</b>	Lungimea aliniamentului parcelei	min. 10,00 m – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate izolat pe parcelă) max. 12,00 m – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate cuplat la construcția învecinată)
<b>AD. AL.</b>	Adâncimea parcelei Retragere față de aliniament	min. 20,00 m – max. 40,00 m min. 3,00 m – max. 5,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>R1</b>	Retragere față de limita posterioară a parcelei	min. 5,00 m – max. 10,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>R2</b>	Retragere față de limita laterală a parcelei	min. H/2 – max. 2H min. 0,60 m (cf. NCC – fără ferestre cu vedere) - 2,00 m max. 3,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>h.</b>	Înălțime la cornișă	min. H/2 – max. 2H min. 4,50 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) P+M min. 8,00 m P+1+M
<b>H.</b>	Înălțime la coamă	max. 5,80 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse) P+M min. 10,00 m P+1+M
<b>P.O.T.</b>	Procent de ocupare a terenului	min. 30 % - max. 40 % Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardării, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).
	pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	60% pentru parcele comune 75% pentru parcele de colț
	Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	50%
<b>C.U.T.</b>	Coefficient de utilizare a terenului	min. 0,40 – max. 0,60 In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
	pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	1,20 pentru parcele comune 1,50 pentru parcele de colț
	Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	1,10

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la proiectul de construire înlesnitoare  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef,



JUDEȚUL VRANCEA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 Anexă la autorizația de construire nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 HCL nr. 263 / 2024  
 Arhitect șef,

- 1 AMPLASARE CONSTRUCȚIE NOUA
- 2 AMPLASARE CORP NOU / EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTA
- 3 RECONFIGURARE CONSTRUCȚIE PE PARCELA



Alee acces fond construit / Servitute de trecere (min. 4,00m.)

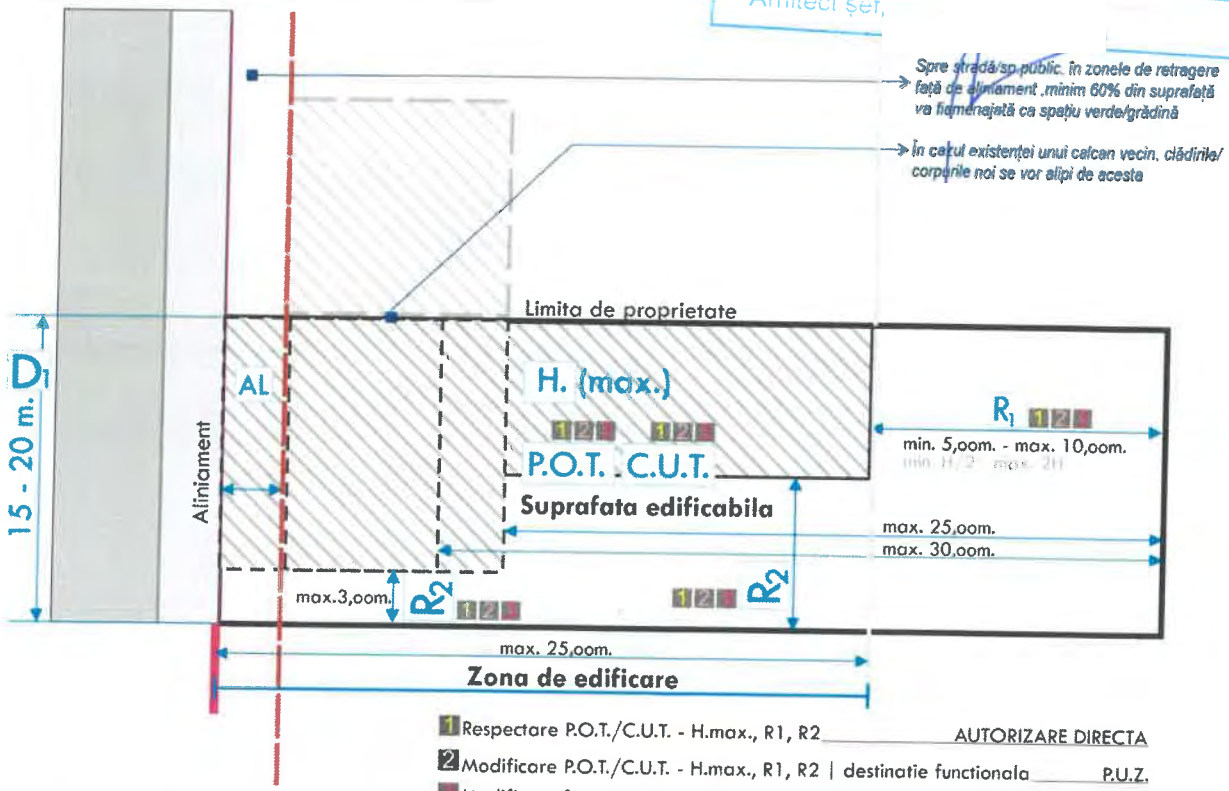
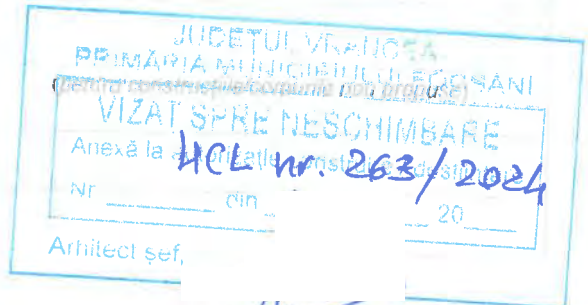
## ZONA REZIDENȚIALĂ

**L**

**Li/d**

- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+1E+M etaje) situate în zone neconstituite, având regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat pe parcelă), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificand prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local;

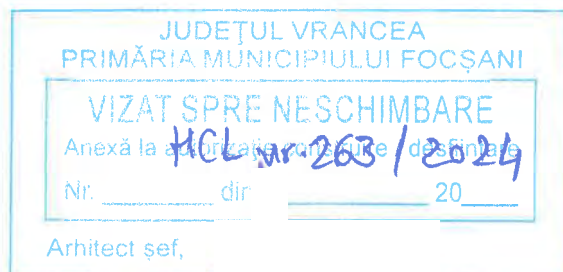
<b>S.</b>	Suprafață parcelă	min. 250 m <sup>2</sup> – max. 1000 m <sup>2</sup>
<b>L.AL. (D1)</b>	Lungimea aliniamentului parcelei	min. 12,00 m – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate izolat pe parcelă) max. 15,00 m – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate cuplat la construcția învecinată)
<b>AD. AL.</b>	Adâncimea parcelei Retragere față de aliniament	min. 40 m – max. 50 m min. 3,00 m – max. 5,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>R1</b>	Retragere față de limita posterioară a parcelei	min. 5,00 m – max. 10,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>R2</b>	Retragere față de limita laterală a parcelei	min. 0,60 m (cf. NCC – fără ferestre cu vedere) - 2,00 m max. 3,00 m min. H/2 – max. 2H (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>h.</b>	Înălțime la cornișă	min. 8,00 m P+1E+M
<b>H.</b>	Înălțime la coamă	min. 10,00 m P+1E+M
<b>P.O.T.</b>	Procent de ocupare a terenului	min. 30 % - max. 40 %
<b>C.U.T.</b>	Coefficient de utilizare a terenului	min. 0,40 – max. 0,60

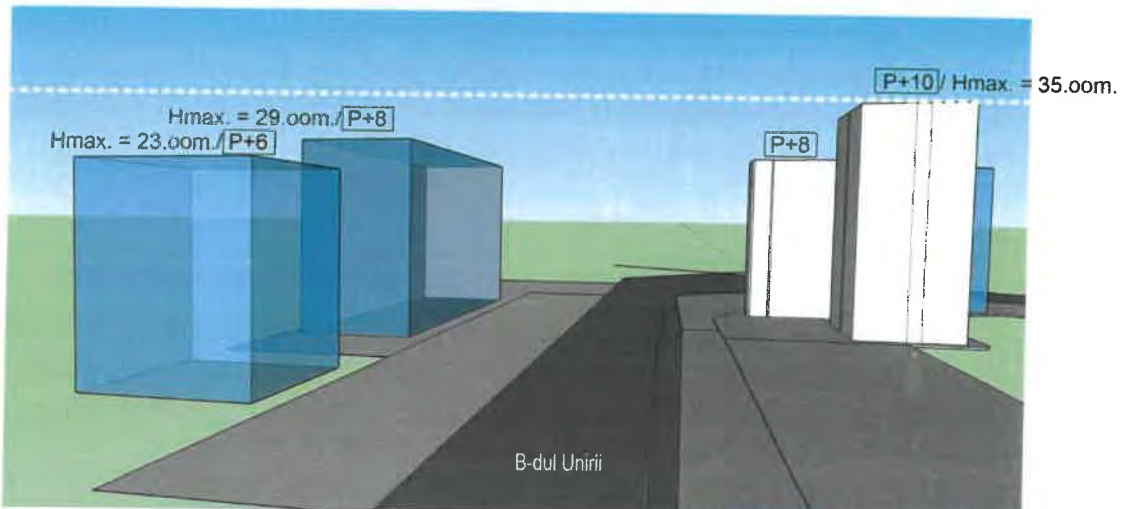
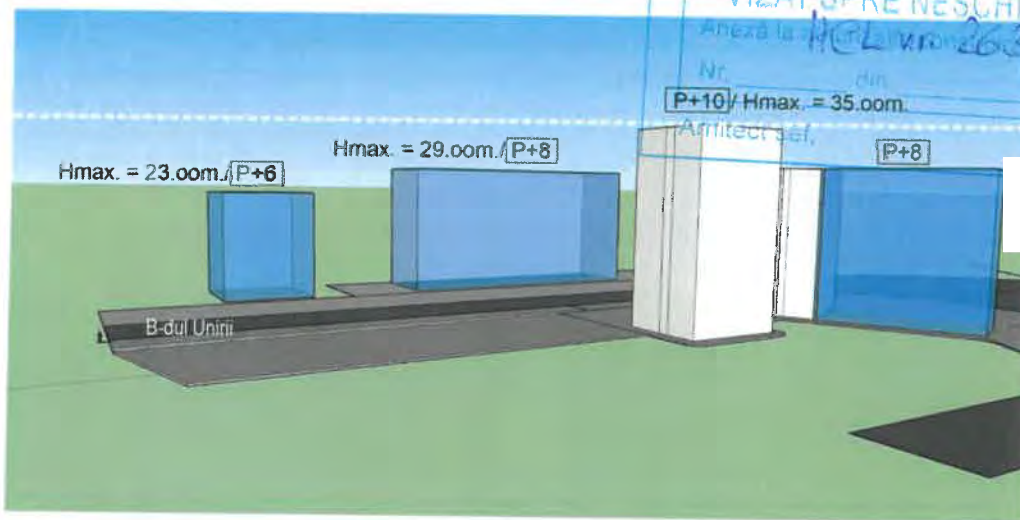
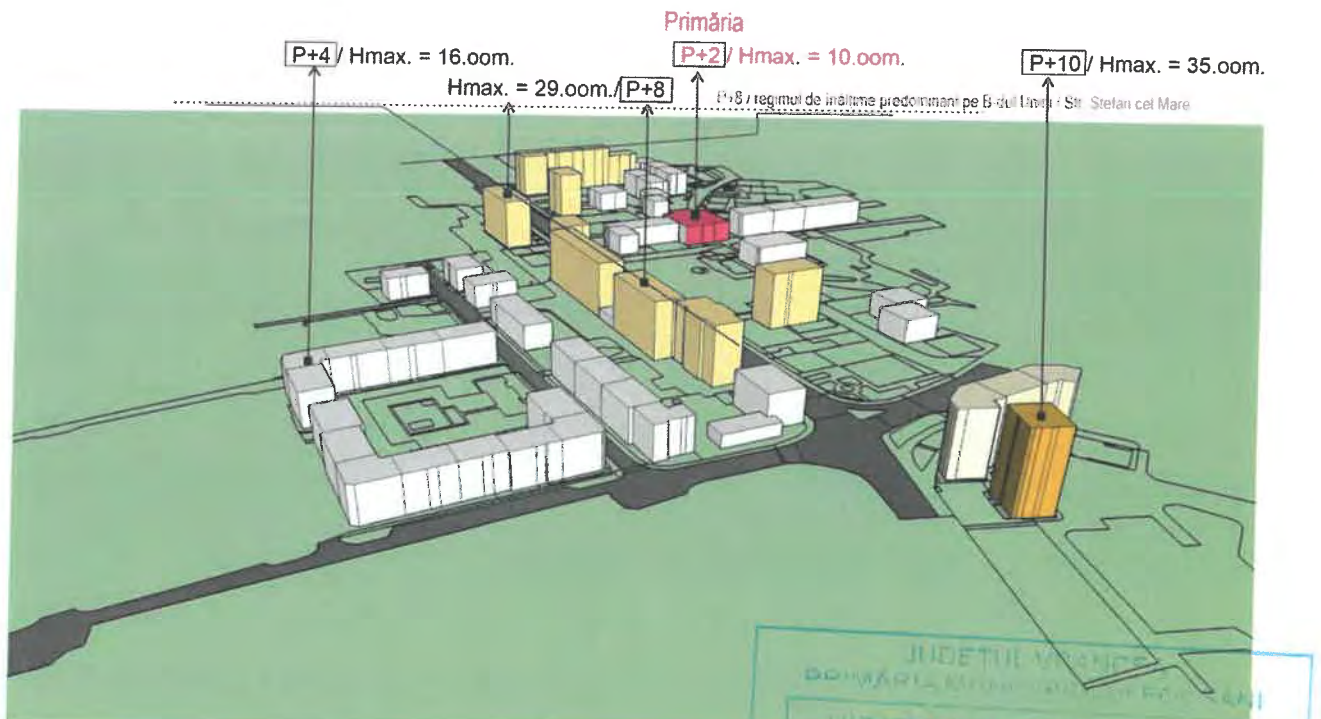


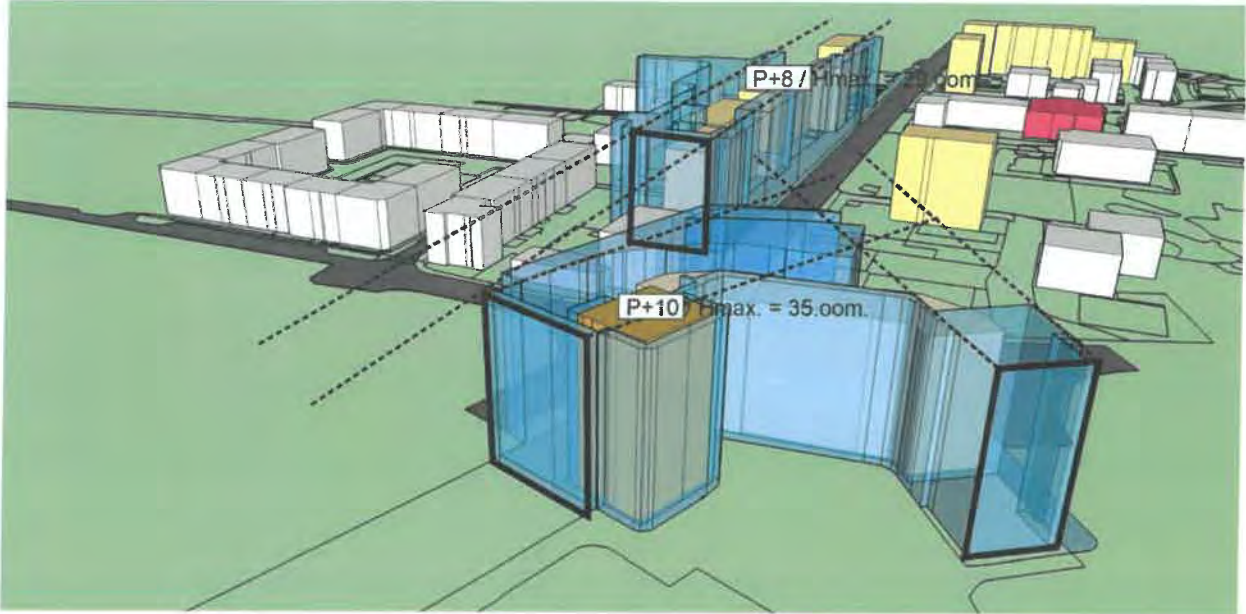
## ZONA CENTRALĂ

**ZC** Locuințe (individuale și colective), dotări, servicii, instituții și echipamente publice;

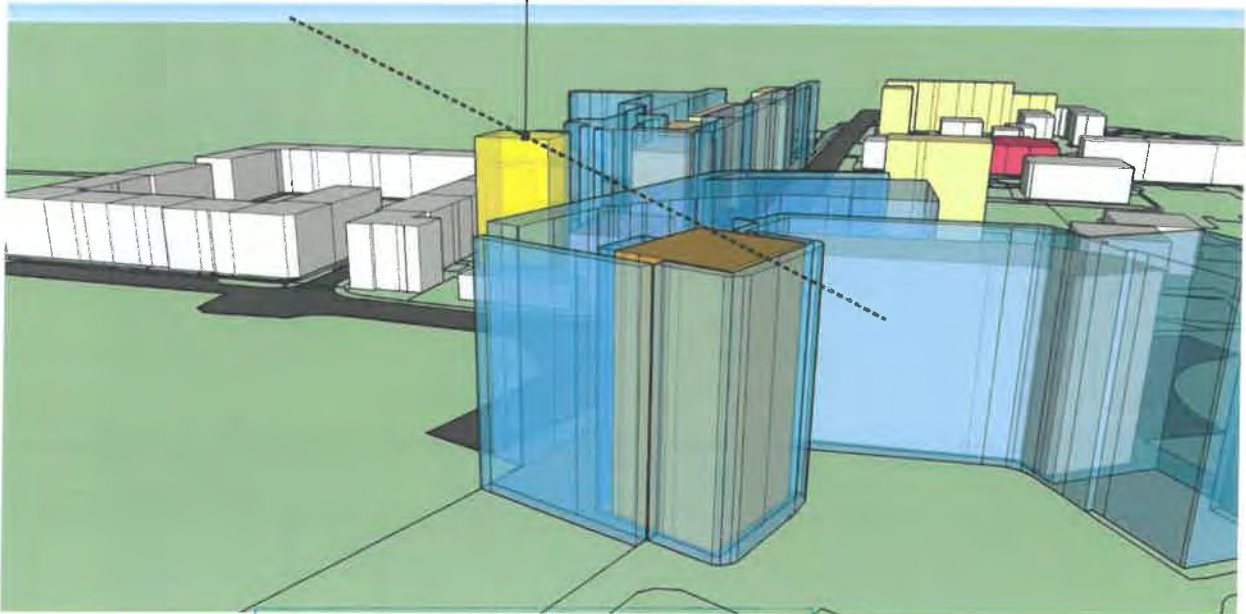
<b>S.</b>	Suprafață parcelă	min. 500 m <sup>2</sup> – max. 2000 m <sup>2</sup>
<b>L.AL. (D1)</b>	Lungimea aliniamentului parcelei	min. 12,00 m – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate uzor pe parcelă) max. 25,00 m – (pentru construcțiile/corpurile nou propuse amplasate cuplat, la construcția învecinată)
<b>AD. AL.</b>	Adâncimea parcelei Retragere față de aliniament	min. 40,00 m – max. 50,00 m min. 3,00 m – max. 5,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>R1</b>	Retragere față de limita posterioară a parcelei	min. 5,00 m – max. 10,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>R2</b>	Retragere față de limita laterală a parcelei	min. H/2 – max. 2H min. 0,60 m (cf. NCC – fără ferestre cu vedere) - 2,00 m max. 3,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse)
<b>h.</b>	Înălțime la cornișă	min. 8,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse de locuințe individuale) P+1E+M
<b>H.</b>	Înălțime la coamă/atic	min. 10,00 m (pentru construcțiile/corpurile nou propuse – toate tipurile) P+1E+M max. 35,00 m P+10E
<b>P.O.T.</b>	Procent de ocupare a terenului	min. 30 % - max. 40 %
<b>C.U.T.</b>	Coeficient de utilizare a terenului	min. 0,40 – max. 0,60







Posibila inserarea a unui volum construit  
↑ P+10 / Hmax = 35.00m



JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

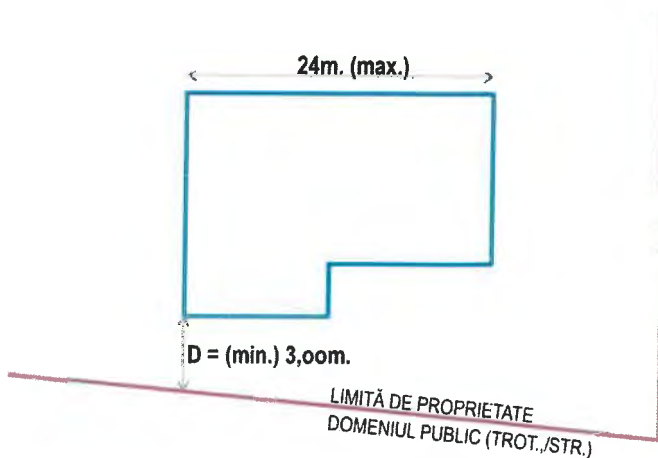
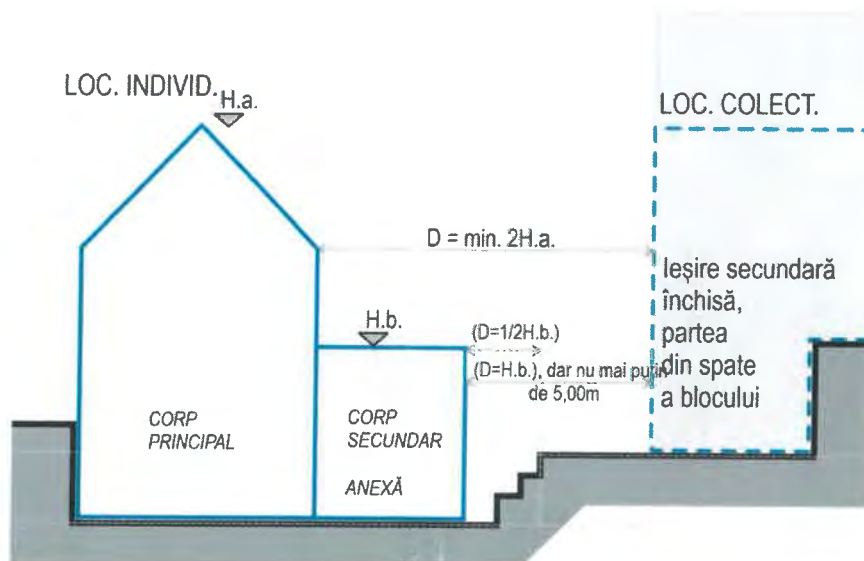
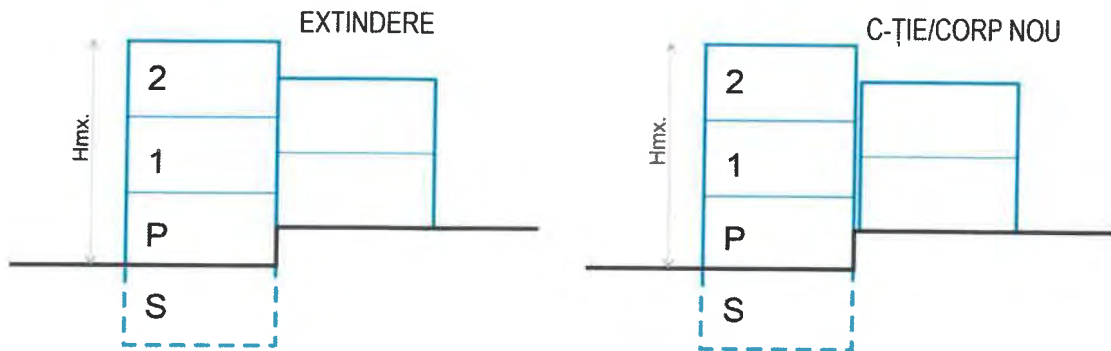
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Planul Urbanistic General de Actualizare

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

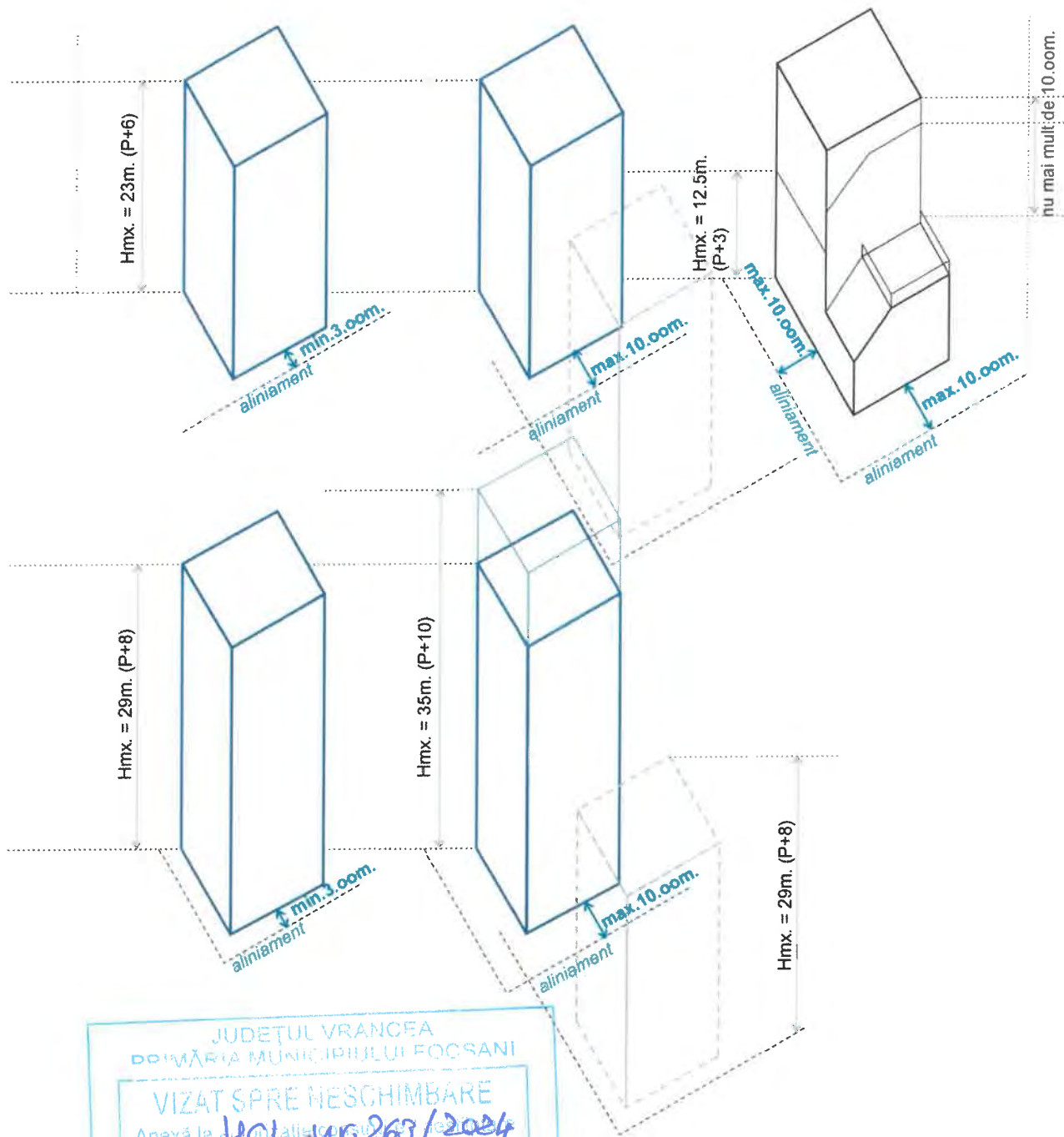
Arhitect șef,

**REGLEMENTARE CAZURI SPECIALE ZONA CENTRALĂ  
 CONSTRUCȚIE NOUĂ / CORP CLĂDIRE NOU**



JUDEȚUL VRANCEA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
**VIZAT SPRE NESCIMBARE**  
 Anexă la actul nr. 263/2024  
 Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 Arhitect șef,

**REGLEMENTARE CAZURI SPECIALE ZONA CENTRALĂ  
CONSTRUCȚIE NOUĂ / CORP CLĂDIRE NOU**



JUDEȚUL VRANCEA  
DOMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la HCL ver 263 / 2024  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Arhitect șef,