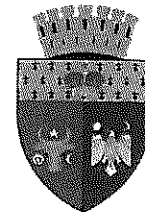




ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2817 din 11.01.2019** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCSANI, str. Lupeni, nr. 9, nr. cad. 56004, pe terenul în suprafață de 1.131,0 mp.

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2817 din 11.01.2019 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E», ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, str. Lupeni, nr. 9, nr. cad. 56004, pe terenul în suprafață de 1.131,0 mp., precum și raportul Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 60038/18.06.2019;

- având în vedere cererile S.C. PIF&LMS COMPANY prin PĂLTINUȘ FLORIN înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 2812 din 11/01/2018 și 19078 din 05.03.2019 și 39912 din 15.04.2019, 57374 din 07.06.2019 și 17840 din 19.02.2020;

- având în vedere adresa CNI nr. 21687 din 25.11.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 116579 din 27.11.2019;

- având în vedere adresele Ministerului Justiției nr. 5/27465 din 11.12.2019 și 2/5045/11.02.2020, înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 124192 din 17.12.2019 și 15684 din 17.02.2020;

- având în vedere adresa societății Arhiplus SRL nr. 109 din 21.01.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 5745 din 21.01.2020;

- văzând adresa OCPI nr. 23.07.02.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 12627 din 07.02.2020 și Informarea făcută de către Direcția Arhitectului Șef nr. 21968 din 26.02.2020;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 7 din 14.06.2019 și Certificatul de urbanism nr. 620 din 25.05.2018;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

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

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

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 37, alin (1), (1<sup>^</sup>1) – (1<sup>^</sup>3) și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2817 din 11.01.2019 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, str. Lupeni, nr. 9, nr. cad. 56004, pe terenul în suprafață de 1.131,0 mp., conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

**Art. 3.** Accesul se va face pe terenul cu nr. cad. 9319/1-9319/2-9375/2N pentru care beneficiarul a prezentat acordul deținătorului de sarcini, notat în cartea funciară. Locurile de parcare din incinta proprie se vor amenaja cu respectarea condiției asigurării a minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și a minim 4 locuri de parcare pentru spațiile comerciale și birouri, conform HGR 525/1996. De asemenea se va asigura un spațiu de joacă pentru copii, conform OMS 119/2014.

**Art. 4** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către serviciul administrație publică locală, agricultură societății PIF&LMS COMPANY SRL prin administrator Florin Păltinuş, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**NISTOROIU ALEXANDRU**

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

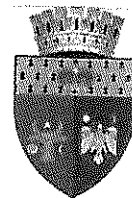
**Municipiul Focșani, 27 februarie 2020**

Nr. 57



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI  
FOCȘANI

ANEXA 1 LA  
HOTĂRĂREA CONSILIULUI  
LOCAL  
NR. 57 DIN 2020



Nr. 2817/11.01.2019

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

«CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+5+5E»

FOCȘANI, str. Lupeni, nr. 9, Vrancea

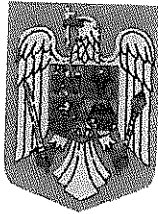
Ca urmare a solicitării făcute de către **PIF&LMS COMPANY SRL** prin **PĂLTINUȘ FLORIN** cu sediul în mun. Focșani, str. Nicolae Bălcescu, nr. 1A, în calitate de beneficiar a proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E»** ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, str. Lupeni, nr.9, pe terenul în suprafață de 1131,00 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 620 din 25.05.2018 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 1 (70013) din 20.08.2018, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate și urmează să fie obținute avizele MAI, MAPN ȘI SRI, solicitate prin adresa nr. 92/03.01.2019 până la emiterea avizului de P.U.Z.

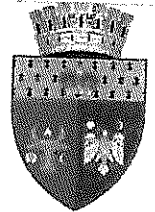
La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 05 iunie 2018 (cerere înregistrată sub nr. 70013 din 20.08.2018 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 1 (70013) din 20.08.2018, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către **PIF&LMS COMPANY SRL** prin **PĂLTINUȘ FLORIN** atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 71310 din 23.08.2018, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 78539 din 17.09.2018. S-a procedat la afișarea la avizierul Prim. Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Prim. Mun. Focșani solicitată prin referatele interne nr. 72262 din 27.08.2018 și nr. 79897 / 20.09.2018. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 28.08.2018 – 28.09.2018 (model panou 1) și 21.09.2018-22.10.2018 (model panou 2)adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI  
Direcția de urbanism și autorizări-Serviciul urbanism



de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **23.08.2018** (model 1) și **17.09.2018 (model 2)** iar perioada afișării a fost 23.08.2018 – 11.09.2018 (panou 1) și 17.09.2018 – 6.10.2018 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **23 august 2018 – 11 ianuarie 2019**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E**»

Anunțăm prin prezentul RAPORT de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel :

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 14.01.2019, au fost transmise observații, înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 92211 din 25.10.2018, 105185 din 03.12.2018 și 110444 din 18.12.2018 la care s-a răspuns prin adresele 93383 din 30.10.2018, 105185 din 03.12.2018 și 129 din 03.01.2019. De asemenea am informat inițiatorul lucrării în curs de elaborare PUZ “CONSTRUIRE BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+5E”, pentru imobilul aflat în strada Lupeni, nr. 9 prin adresele 93297 din 30.10.2018 și 92 din 03.01.2019. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

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

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

**PRIMAR**

Cristi Valentin

**SECRETAR**

Eduard Marian Corhană

**p. ARHITECT ȘEF,  
ȘEF SERVICIU**

George-Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT,**  
Ramon Iovan

**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
NIȘTOROIU ALEXANDRU**

**CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI  
EDUARD MARIAN CORHANA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
CONSTRUIRE BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E,  
STR. LUPENI, NR. 9, MUN. FOCSANI, JUD. VRANCEA.

**DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

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

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

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

**2. BAZA LEGALĂ:**

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

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

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

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

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

### **3. DOMENIUL DE APLICARE:**

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

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din intravilanul mun. Focsani - UTR 6, IS 6 (subzona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare, categorie de folosinta "arabil") conform P.U.G./2000 aprobat.

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

- reglementarea destinatiei zonei de birouri si locuinte colective (imobil D+P+5E, parcaje, alei pietonale, spatii verzi amenajate) pentru incinta in suprafata de 1131 mp.

Zona studiata are suprafata de 6500 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din str. Lupeni, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 1131 mp conform contract de vanzare nr. 19/04.01.2017. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestuia cu o constructie cu regim de inaltime D+P+5E pentru birouri si locuinte colective.

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

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

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

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

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

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 620/25.05.2018 si Avizului de Oportunitate nr. 1/28.08.2018 emise de catre Primaria municipiului Focsani.

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

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

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

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

## **6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

### **6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

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

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

### **6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI:**

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

### 8.2. Regim de înălțime

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

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional - urbanistic etc.

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

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

### 8.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

## **9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:**

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



## 9.2. Spatii verzi si plantate

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

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

## 9.3. Imprejmuiri

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

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

## **PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:**

### **1. GENERALITĂȚI.**

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

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

#### **1.2. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI:**

Locuințe colective.

#### **1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:**

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

### **2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

#### **2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:**

- servicii, locuinte colective si functiuni complementare;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitara;

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

## **2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDIȚII:**

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

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor:

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.

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

## **2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

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

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:**

### **3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

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

### **3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

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

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

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

### **3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul str. Lupeni se va face conform planșa 2 - **Reglementari**.

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

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

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

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

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

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

### **3.6. ACCESE CAROSABILE:**

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime și 4.20m înălțime;

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

### **3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:**

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

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

### **3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:**

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 40,00%**;
- **C.U.T. maxim 3,0**;
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

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

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

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

### **3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:**

**Clădirea va avea regim de înălțime D+P+5E și H maxim = 21,0 m.**

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

### **3.11. ÎMPREJMUIRI:**

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

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

**CONCLUZII:**

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

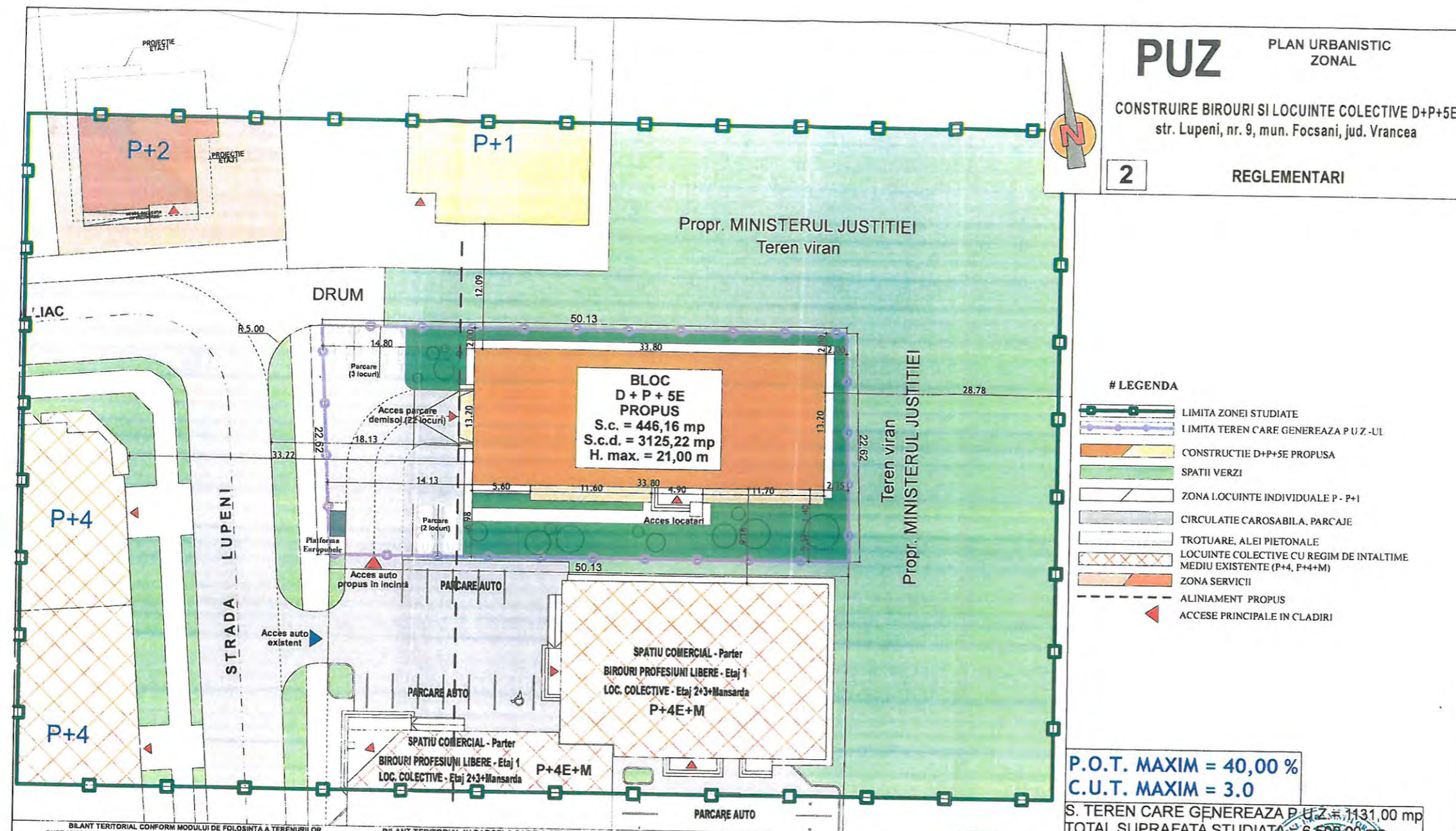
CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

Intocmit,  
Arh. Cosmin Nedelcu

~~PRESEDINTE DE SEDINTA,~~  
~~NISTOROIU ALEXANDRU~~

~~CONTRASEMNEAZA,~~  
~~SECRETARUL GENERAL AL~~  
~~MUNICIPIULUI FOCSANI~~  
~~EDUARD MARIAN CORHANA~~



**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E  
str. Lupeni, nr. 9, mun. Focsani, jud. Vrancea

**2** REGLEMENTARI

- # LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.-UL
  - CONSTRUCTIE D+P+5E PROPUSA
  - SPATII VERZI
  - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P - P+1
  - CIRCULATIE CAROSABILA. PARCAJE
  - TROTUARE, ALEI PIETONALE
  - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INTALTIME MEDIU EXISTENTE (P+4, P+4+M)
  - ZONA SERVICII
  - ALINIAMENT PROPUS
  - ACESE PRINCIPALE IN CLADIRI

P.O.T. MAXIM = 40,00 %  
C.U.T. MAXIM = 3.0  
S. TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 1131,00 mp  
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA = 6.500,00 mp

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	486	7,48	486	7,48
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	974	14,99	974	14,99
ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	946	14,55	2077	31,95
ZONA SERVICII	283	4,35	283	4,35
ZONA TEREN ARABIL	1131	17,40	0	0,00
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	424	6,52	424	6,52
ZONA SPATII VERZI, TEREN VIRAN	2256	34,71	2256	34,71
TOTAL ZONA STUDIATA	6500	100 %	6500	100 %

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	0,00	0,00	446,00	39,43
ALEI PIETONALE	0,00	0,00	153,00	13,53
SPATII VERZI	0,00	0,00	287,00	25,38
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0,00	0,00	240,00	21,22
PLATFORMA EUROPUBELE	0,00	0,00	5,00	0,44
ZONA TEREN ARABIL	1131,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL ZONA STUDIATA	1131,00	100 %	1131,00	100 %

VERIFICATOR/ EXPERT NUME SEMNATURA CERINTA REFERAT / EXPERIENZA DATA

**GLOBAL PROIECT S.R.L.** - Focsani  
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232 777

Beneficiar: **S.C. PIF&LMS COMPANY S.R.L.** Pr. Nr. 442 / 2018

SPECIFICATIE NUME SEMNATURA SCARA: Titlu Proiect: **P.U.Z.**  
 ȘEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu 1 : 500 **CONSTRUIRE BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E** FAZA: P.U.Z.  
 PROIECTAT: Arh. Ștefan Chițimuş  
 DESENAT: Des. Florin Bălănică DATA: 09.2018 Titlu Planșă: **REGLEMENTARI** PLANȘA 2

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI

ANEXA 3 LA  
HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL  
NR. 57 DIN 2020

PREȘedintele DE SEDINTA,  
NISTOROI ALEXANDRU

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
EDUARD MARIAN CORHANA