



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89997 din 19.10.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731,0 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CARTIER DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 22, P. 27/1, 62/4, 62/6Lv, 62/1, 62/5 De nr. cad. 60287, pe terenul în suprafață de 21.731,0 mp.

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință extraordinară:

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul Direcției arhitectului șef - Serviciului strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 102224/22.11.2018, prin care se propune aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 89997 din 19.10.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731,0 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CARTIER DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 22, P. 27/1, 62/4, 62/6Lv, 62/1, 62/5 De nr. cad. 60287, pe terenul în suprafață de 21.731,0 mp.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 6 din 22.11.2018 și Certificatul de urbanism nr. 376 din 20.04.2017;

- având în vedere cererile numiților MARTIȘ ION ȘI MARTIȘ IOANA, înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 89013 din 17.10.2018 și 100936 din 21.11.2018;

- văzând avizul favorabil al 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;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin.(1), art.37 alin.(1), (1¹)-(1³) și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 89997 din 19.10.2018** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731,0 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CARTIER DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 22, P. 27/1, 62/4, 62/6Lv, 62/1, 62/5 De nr. cad. 60287, pe terenul în suprafață de 21.731,0 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 prezentei hotărâri.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, numiților MARTIȘ ION ȘI MARTIȘ IOANA, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Mersoiu

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ

Municipiul Focșani,/...../2019
Nr.



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCȘANI

ANEXA 1 LA
HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 11 DIN 14.01.2019



Nr. 89997/19.10.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

«ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE»

FOCȘANI, ZONA NORD, T. 22, P. 27/1, 62/4, 62/6 LV, 62/1, 62/5 DE 60287,
Suprafata terenurilor = 21.731,0 mp

Ca urmare a solicitării făcute de către soții **MARTIȘ ION** și **MARTIȘ IOANA** cu domiciliul în în calitate de beneficiari ai proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE»**, ce se va realiza în județul Vrancea, Focșani, extravilan, zona Nord, pe terenurile în suprafață de 21.731,0 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. **376 / 20.04.2017** de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. **5 (34912) din 23.05.2017**, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 17 mai 2017 (cerere înregistrată sub nr. **34912 din 17/05/2017** privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 5 (34912) din 23.05.2017**, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către soții **MARTIȘ ION** și **MARTIȘ IOANA** atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1), cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrate sub nr. **78392 din 25.10.2017**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăria Municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăria Municipiului Focșani solicitată prin referatul intern nr. **78392 din 27/10/2017**. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - în perioadele **30.10.2017-30.11.2017**, adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI



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

zonei studiate; momentul afișajului a fost 25/10/2017, iar perioadele afișării a fost 25.10.2017 - 24.11.2017, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 30.10.2017-30.11.2017, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 21.731 MP ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE**».

Anunțăm prin prezentul RĂPORT 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 19.10.2018, **nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii**, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la Compartimentul PUG/PUZ/PUD din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

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

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

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR,
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,
Șef serviciu Andreă Cherciu

ÎNTOCMIT,
Mirel-Laurențiu Aspas

PRESEDINTE DE
SEDINTĂ,
IONUT MERSEIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian CORHANA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 21731 MP SI LOTIZARE
PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE
MUN. FOCSANI, T22, P27/1, 62/4, 62/6 Lv, 62/1, 62/5 De

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al mun. Focsani (piese scrise si desenate).

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicata.

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care aceasta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului in cauza se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic zonal si Regulamentului local de urbanism - aprobat, este necesara elaborarea unei noi documentatii, conform prevederilor legale.

2. Baza legala

2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal stau Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 Iunie 1996; Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice localitatii si zonei studiate.

2.2. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior sau in timpul elaborarii PUZ-ului si aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

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. Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in extravilan, in limitele teritoriului studiat.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor, extrase din Regulamentul general de urbanism

Terenurile neconstruite din extravilan si intravilan isi schimba functiunea treptat, conform plansei REGLEMENTARI si se supun prevederilor din Regulamentul general de urbanism.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

5.1. Orice constructie poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara - partial, sau total, de catre investitor.

Daca cheltuielile pentru echipare tehnico - edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre Consiliul local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune astfel.

In zonele unde nu exista retele tehnico - edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem individual sau de grup de alimentare cu apa sau a realizarii de fose septice individuale sau de grup.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin prezentul PUZ.

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

Procentul de ocupare a terenului - POT, 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. POT stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, POT arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a POT se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile CUT (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, POT, 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 - RGU).

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 - RGU.

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. Distanțe 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 PUZ asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin PUD.

6.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi 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 jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,0 m.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. Drumuri si accese

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

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

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

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor. Caracteristicile parcelei.

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

Parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplsarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 25,0 m, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico - edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuinte izolate cu patru fatade).

8.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice PUG sau PUZ.

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

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

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

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

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

9. Reglementari cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

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

9.2. Spatii verzi si plantate

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

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

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

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

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

9.3. Imprejurii

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

- * in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max. 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

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

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

- * pentru unitatile care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,40 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltimea de 1,50 m.

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 :

- L** - locuinte colective si individuale propuse, servicii de interes general
V - zona spatiilor plantate
CC - cai de comunicatii si constructii aferente

ZONA L - locuinte colective sau individuale propuse, servicii de interes general

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

-
- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite sau descoperite.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati de servicii sau productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 15 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu) prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;
- unitati pentru intretinerea sau servizarea autovehiculelor;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*	
	Suprafata (Mp.)	front (m.)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12
Parcela de colt	-	-

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se dispun la **3,5 m** de aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **3,5 metri**.

Alte reglementari

- min 50 m fata de marginea imbracamintii asfaltice a DN2 - E85.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform codului civil, dar **se recomanda** amplasarea la o distanta minima egala cu jumatatea din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **3.0 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor de locuinte va fi P+2 (**12 metri**).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de max. **0.60** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Constructii locuinte P+1 loturi pana la 500 mp POT maxim 40 %, loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 %;
- Constructii locuinte P+2 loturi pana la 500 mp POT maxim 30 %, loturi mai mari de 500 mp POT maxim 30 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Constructii P+1 loturi pana la 500 mp CUT maxim 0,80, loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,70;
- Constructii P+2 loturi pana la 500 mp CUT maxim 0,90, loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,90.

Cladirile ce se vor realiza in aceasta zona, vor fi sobre, cu volumetrie simpla, cu fatade zugravite in culori pastelate adecvate si fara excese ornamentale. Finisajele folosite vor fi de foarte buna calitate. Se interzice folosirea invelitorilor din tabla lucioasa sau zincata.

Spatiile verzi vizibile din drumul public pot fi plantate cu gazon, plante ornamentale si cel putin un arbore la 100 mp.

Anexele gospodaresti vor fi astfel amplasate incat sa nu fie vizibile din drumul public.

Din punct de vedere functional, sunt interzise functiunile de tip bar sau restaurant.

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE,

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- conform PUZ cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:
- gradini publice de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice;
- culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;
- spatii verzi de protectie;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- obiective pentru cult;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.
- Suporturile pentru reclame sunt permise in spatiile verzi de aliniament, cu conditia de a nu aduce prejudicii peisajului urban.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, sau conform specificului constructiei pentru cult.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice sau individuale de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

INTOCMIT,
Arh. Nedelcu Cosmin



**PRESEDINTE DE
SEDINTA,
IONUT MERSOIU**

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

