



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE  
16 MARTIE 2021**

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 21168/26.02.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (suprafață măsurată 665 mp).

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 7534/25.01.2021 și 14138/10.02.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 1 din 15.03.2021 și Certificatul de urbanism nr. 826/09.07.2020;

- 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. 239/2001;

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

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

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 136 alin. (1) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PROPUN:**

**Art. 1.** Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 21168/26.02.2021 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**Art. 2.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R» - Focșani, strada Cezar Bolliac, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp. (665 mp – suprafață măsurată), conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

**Art. 3.** Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a reglementărilor aprobate pentru terenul/terenurile pentru care a fost aprobată documentația de urbanism.

**Art. 4.** Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către societatea Maryizaluk Edil SRL prin reprezentant Lazăr Cristinel, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul administrație publică locală, agricultură și Direcția arhitectului șef prin Serviciul strategie și dezvoltare urbană – Compartiment PUG/PUD/PUZ.

**Inițiator proiect de hotărâre**

**PRIMAR,**

**Cristi Valentin MIȘĂILĂ** ✓

**Avizat,**

**Secretarul General al Municipiului Focșani**

**Marta Carmen GHIUȚĂ**

22.03.2021

*Cu respectarea prevederilor art. 52/2003*

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 16 aprilie 2021;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 30 aprilie 2021.

PRIMAR,  
Cristi Valentin Mișăilă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,  
Marta Carmen Ghiuță



ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA / LA  
PROIECTUL DE HOTĂRARE  
DIN 16.03.2021



Nr. 21168/26.02.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**"ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R"**

Focșani, str. Cezar Bolliac nr.21, T. 163, P. 9105, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață 640 mp (665 mp, suprafață măsurată).

Având în vedere solicitarea făcută de către **domnul Lazăr Cristinel**, în calitate de reprezentant al societății Maryizaluk Edil S.R.L, beneficiar al proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R" ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 21, T. 163, P. 9105, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață 640 mp (665 mp, suprafață măsurată), s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 826 din 09.07.2020 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 6 (74535) din 31.08.2020, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 19.08.2020 (cerere înregistrată sub nr. 74535 privind eliberarea avizului de oportunitate).

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 60514 din 08.07.2020, 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. 114339 din 08.12.2020. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 63242 din 15.07.2020 și nr. 114944 din 09.12.2020. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 16.07.2020 – 17.08.2020 (model panou 1) și 10.12.2020 – 11.01.2021 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

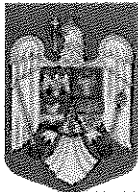
Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 08.07.2020 (model 1) și 08.12.2020 (model



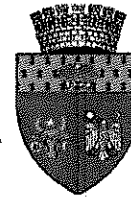
FOCSANI

B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Judetul Vrancea  
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: [primarie@focsani.info](mailto:primarie@focsani.info); [www.focsani.info](http://www.focsani.info)





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



2) iar perioada afișării a fost 08.07.2020 – 01.08.2020 (panou 1) și 08.12.2020 – 01.01.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 16 iulie 2020 – 25 februarie 2021, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R".

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model I și 2. Proprietarii imobilelor situate între strada Alexandru Golescu și strada Lupeni au transmis, prin adresa nr. 39211/04.03.2020, următoarele observații, cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R»:

- "autorizarea construirii unui imobil cu acest nivel de înălțime va produce grave prejudicii atât prin lipsirea de lumină naturală a construcției proprietate, cât și a pierderii intimității vieții de familie în imobilele și curțile aflate în proprietate.

- așa după cum situația cadastrală o prezintă, în această zonă sunt edificate doar construcții P+1E, cu destinația de locuință, astfel încât edificarea unei construcții P+3E+4R va îngreuna exercitarea liniștită a dreptului de proprietate a tuturor proprietarilor afectați care se învecinează cu această suprafață de teren".

Menționăm faptul că cetățenii au fost prezenți în ședința de Comisie Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Focșani din data de 27.08.2020.

În urma discuției cu cetățenii și, în baza analizării observațiilor prezentate în cadrul ședinței menționate, membrii comisiei au considerat ca fiind oportună investiția.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analizarea documentației complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,  
Cristi Valentin Mișailă

SECRETAR GENERAL,  
Marta Carmen Ghiuța

p. ARHITECT ȘEF,  
ȘEF SERVICIU

George-Daniel Păduraru-Coban

INITIATOR PROIECT DE  
HOTĂRĂRE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MIȘAILĂ

ÎNTOCMIT,  
Ramona Ivan

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI  
Marta Carmen Ghiuța



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



**ROMANIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCSANI**  
**PRIMAR**

ANEXA 2 LA  
**PROIECTUL DE HOTĂRARE**  
DIN 16.03.2021

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4+  
MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA CEZAR BOLLIAC, NR. 21, JUDETUL  
VRANCEA, SAU IDENTIFICAT PRIN CF /FISA CADASTRALA 61547 / 61547

**DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifică reglementările si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

**2. BAZA LEGALĂ:**

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi din Municipiul Focsani.;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- Indicativ G.M.- 007 / 2000, ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice - ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Focsani.

Planul Urbanistic General 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 municipiului Focsani - UTR 6, LI 6, subzona cu locuinte individuale si functiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosinta curti constructii.

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

- reglementare la subzona cu locuinte individuale, cu zona mixta de locuinte colective la etaje si spatii comerciale la parter, pentru incinta in suprafata de 640.00mp.

Zona studiata are suprafata de 13500.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din Strada Cezar Boliac, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 640.00 mp si este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Cezar Boliac, nr. 21. Terenul este proprietatea a S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L. reprezentata prin Lazar Cristinel, conform contract de vanzare cumparare nr. 1105/26.05.2020 si extras de carte funciara nr. 38049/03.06.2020. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu o cladire cu regimul de inaltime S+P+3E+4r cu destinatia de cladire cu spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje.

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

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

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

In zona studiata, in imediata invecinatate se afla pe latura vestica a terenului un alt lot de teren cu o cladire realizata prin P.U.Z. cu regim de inaltime S+P+6E si cu destinatia de locuinte colective la etaje cu spatii comerciale la parter, pe latura sudica se afla strada Cezar Boliac urmata de blocuri de locuinte colective realizate prin anii 1980, pe latura vestica se afla o cladire cu regim de inaltime P+2E momentan activitatea este de fitness corporal uman, iar pe latura nordica se afla un cartier de locuinte individuale cu o parte din cladiri proaspat ridicate. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatile acesteia.

## **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.826/09.07.2020 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

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

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

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

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

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00m pe laturile cu goluri – 0.60m pe laturile fara goluri), 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 aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **9.2. Spatii verzi si plantate**

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

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 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 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

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

### **9.3. Imprejmuiri**

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

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

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

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

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in intersectia din imediata invecinatate si doar latura sud-vestica si sud-estica ar putea avea gard de imprejmuire plin cu vizibilitate redusa.

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

### **1. GENERALITATI.**

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

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

#### **1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:**

Zona de locuit si servicii de interes general.

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

- cai 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. UTILIZARILE PERMISE:**

- activități productive mici, nepoluante și servicii de interes general;
- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitară;
- amenajări de spații verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

### **2.2. UTILIZARI 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,

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. UTILIZARI 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.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

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

Amplasarea constructiei este propusa fata de aliniamentul strazii Cezar Boliac si fata de constructiile invecinate de la est si vest. Aceste date se regasesc in plansa 2-Reglementari.

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

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codului Civil.

Constructia va respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

### **3.5. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:**

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

Distanta minima obligatorie intre corpuri conform P.U.G. Focsani, va fi H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa constructiei celei mai inalte), dar nu mai puțin de 3,00m.

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

Se va asigura accesul din drumul public in incinta.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie sa permita accesul autospecialelor in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime;

Trebuie să se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

### **3.7. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:**

În functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru investitia propusa, beneficiarul se va racorda la utilitatile din zona.

### **3.8. P.O.T. SI C.U.T.:**

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 50.00%;**
- **C.U.T. maxim 3.50;**

### **3.9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE:**

Parcarile se vor realiza în afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 si HCL 345/2019 pe latura nordica in parcare amenajata adiacent terenului.

In incinta se va amplasa o platforma de parcare cu 7 locuri, pentru spatiile comerciale si pentru unitatile locative, care vor fi amenajate pe nivelul parterului, iar in

completare se vor amenaja alte 19 locuri de parcare pentru unitatile locative rezultate in urma compartimentarii etajelor superioare (estimat vom avea 14 apartamente).

Pentru constructia propusa vor fi prevazute spatii verzi conform anexei 6 a H.G.R. nr. 525/1996 (nu mai putin de 2mp/locuitor), pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

**S. spatii verzi propuse = 111.82 mp :**

- estimat 42 locuitori => 84.00mp minimum necesar pentru locuinte
- estimat 5% => 5.59mp minimum necesar pentru spatiile comerciale
- suprafata verde extra => 22.23mp

### 3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Cladirea va avea regim de inaltime S+P+3E+4r si H maxim = 19.00 m.

### 3.11. ÎMPREJMUIRI:

Zona poate fi împrejmuita in vederea protejarii. Împrejmuirile, pe langa caracterul lor utilitar, de delimitare si protectie a incintei, sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea ambiantei. Se poate opta pentru imprejmuiri opace necesare pentru protectia împotriva intruziunilor si separarea unor zone functionale, pe partile laterale si posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o imprejmuire transparenta. Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace.

### CONCLUZII:

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

Certificatul de urbanism ce se va elibera va 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.



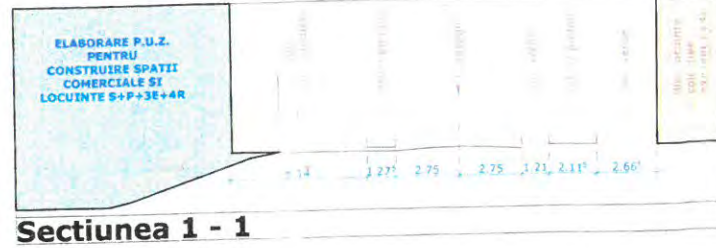
Intocmit,  
Arh. Cosmin Nedelcu

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

22.03.2021  
Cu respectarea prevederilor, p. nr. 12/2003



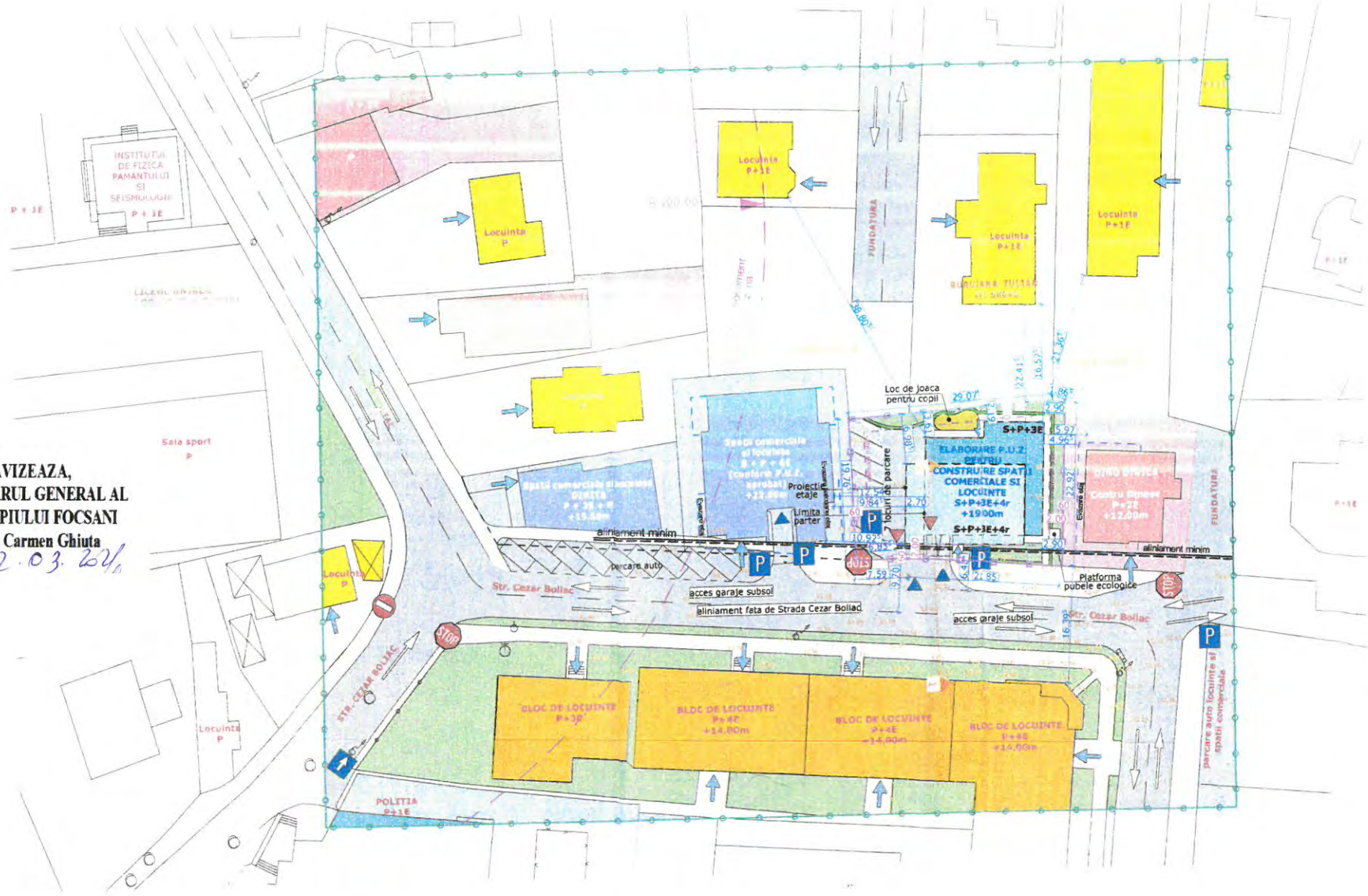


REGLEMENTARI PROPUSE:

- 1. Edificabili:**
  - Aliniament minim fata de strada Cezar Boliac
  - Limita edificabil
- 2. Circulatii si accese:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
- 3. Indicatori de urbanism:**
  - C.O.T. maxim 50%
  - C.U.T. maxim 3.50
- 4. Regim de inaltime:**
  - R.Hmax. = S+P+3E4r; Hmax. = 18.00 m
- 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:**
  - Limita zona studiate
  - Teren care a generat P.U.Z.
  - Propunere construire spatii comerciale si locuinte S+P+3E+4R
  - Loc de joaca pentru copii
  - Terenuri proprietati private / locuinte individuale
  - Terenuri proprietati private / locuinte colective si spatii comerciale
  - Terenuri proprietati private / locuinte colective
  - Terenuri / cladiri cu destinatie speciala (politie)
  - Terenuri si cladiri detinute de societati comerciale
  - Circulatie carosabila
  - Circulatie pietonala
  - Spatii verzi

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta  
22.03.2021



ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
SPATII VERZI NEAMENAJATE	640.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R	0.00mp	0.00%	302.53mp	47.27%
LOC DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	14.80mp	2.31%
PLATFORMA EUROPUBELE	0.00mp	0.00%	2.23mp	0.35%
ALEI CAROSABILE	0.00mp	0.00%	162.35mp	25.37%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	46.27mp	7.23%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	111.82mp	17.47%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>640.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>640.00mp</b>	<b>100.00%</b>

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri proprietati private / locuinte individuale	4924.00mp	36.47%	4924.00mp	36.47%
Zone terenuri proprietati private / locuinte colective	1184.00mp	8.77%	1184.00mp	8.77%
Zone terenuri proprietati private / spatii comerciale si locuinte colective	985.00mp	7.30%	1287.09mp	9.53%
Zone terenuri si cladiri cu destinatie speciala (politie)	215.00mp	1.59%	215.00mp	1.59%
Zone terenuri si cladiri detinute de societati comerciale	1466.00mp	10.86%	1466.00mp	10.86%
Zone circulatie carosabila	2093.00mp	15.50%	2255.35mp	16.71%
Zone circulatie pietonala	958.00mp	7.10%	1004.27mp	7.44%
Zone spatii verzi	1675.00mp	12.41%	1164.29mp	8.63%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>13500.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>13500.00mp</b>	<b>100.00%</b>

SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 13500.00 mp  
SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 640.00 mp



DEFASURARE STRADALA

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: S.C. MARYZALUK EDIL S.R.L. prin Lazar Cristinel
				Proiect Nr.: 562 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Faza: Faza
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200	Str. Cezar Boliac, Nr. 21, Municipiul Focsani, judetul Vrancea
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		Data: 02.2021	Titlu Plansa: REGLEMENTARI
				Plansa 2



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 27645/16.03.2021**

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 21168/26.02.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (665 mp – suprafață măsurată).**

Menționez faptul că în cadrul ședinței de CTATU din 11.03.2021 documentația «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**» a fost aprobată și a obținut avizul nr. 1 din 15.03.2021.

De asemenea a fost aprobat și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 21168 din 26.02.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**». A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentația P.U.Z. este însoțită de avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 826/09.07.2020 emis de Primăria Municipiului Focșani, Avizul de oportunitate 6 din 31.08.2020.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 21168/26.02.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**» - Focșani, strada Cezar Bolliac 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (665 mp – suprafață măsurată).

**PRIMAR**  
**Cristi Valentin Mîșăilă**

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI**  
**FOCȘANI**

**Direcția arhitectului șef**  
**Serviciul strategie și dezvoltare**  
**urbană - Compartimentul**  
**PUG/PUZ/PUD**  
**Nr. 27667/16.03.2021**

**SE APROBĂ,**  
**PRIMAR**  
**Cristi Valentin**  
**Misăilă**

## **RAPORT**

**la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 21168/26.02.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (665 mp – suprafață măsurată).**

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 21168 din 26.02.2021 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp. (665 mp – suprafață măsurată), și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani înregistrat la nr. 27645/16.03.2021 facem următoarele precizări:

Documentația a fost analizată și avizată favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 11.03.2021, conform Avizului nr. 1/15.03.2021.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 826/09.07.2020, pentru imobilul cu numărul cadastral 61547, în suprafață de 640 mp (665 mp – suprafață măsurată) în baza cărora a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 6 din 31.08.2020.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z.-ului în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 19.08.2020 (cerere înregistrată sub nr. 74535/19.08.2020 privind eliberarea avizului de oportunitate).

Pe terenul analizat, în suprafață de 640 mp, (665 mp – suprafață măsurată) se propune realizarea următoarelor subzone:

- subzonă aferentă amplasării unor spații comerciale și locuințe colective – 302.53 mp;
- loc de joacă pentru copii – 14,80 mp;
- platformă europubele – 2,23 mp;
- alei carosabile – 162,35 mp;
- alei pietonale – 46,27 mp;
- spații verzi amenajate – 111,82 mp.

Prin implementarea proiectului se vor realiza spații comerciale și locuințe colective, parcări, spații verzi și loc de joacă.

Terenul studiat se află în partea de est a municipiului Focșani, în UTR 6, în subzonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Accesul în incintă se va realiza pe latura de sud a terenului reglementat, din strada Cezar Bolliac nr. 21, cu respectarea avizelor de specialitate.

Documentația intră sub incidența HCL 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Suprafața de spațiu verde reglementată este în proporție de 111.82 mp, respectiv 17.47% din suprafața terenului, respectând H.G. 525/1996. De asemenea se va asigura un loc de joacă, conform O.M.S 119/2014.

Clădirea propusă va respecta aliniamentul celor două clădiri învecinate la est și la vest. Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare se vor realiza cu respectarea Codului Civil, H.G 525/1996, O.M.S. 119/2014 și legislației în vigoare. În partea de nord a terenului distanța dintre clădirea propusă și limita de proprietate va fi de minim 2.19 m, la est – 2.90 m, la vest - 6.85 m.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3,5.

Construcțiile vor avea ca regim de înălțime S+P+3E+4R, cu H. maxim la cornișă - 19 m.

În incintă s-au prevăzut zone de spații verzi și locuri de parcare. Locurile de parcare sunt prevăzute atât la nivelul terenului cât și la nivelul subsolului imobilului propus, cu respectarea HCL 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Utilitățile se vor executa subteran, pe cheltuiala beneficiarului, în conformitate cu condițiile puse de avizatori.

Documentația P.U.Z. este însoțită de avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 826 din 09.07.2020 emis de Primăria Municipiului Focșani.

A fost parcursă toată perioada legală pentru informarea și consultarea publicului asupra propunerilor preliminare. Proprietarii imobilelor situate între strada Alexandru Golescu și strada Lupeni au transmis, prin adresa nr. 39211/04.03.2020, următoarele observații, cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R»:



-”autorizarea construirii unui imobil cu acest nivel de înălțime va produce grave prejudicii atât prin lipsirea de lumină naturală a construcției proprietate, cât și a pierderii intimității vieții de familie în imobilele și curțile aflate în proprietate.

-așa după cum situația cadastrală o prezintă, în această zonă sunt edificate doar construcții P+1E, cu destinația de locuință, astfel încât edificarea unei construcții P+3E+4R va îngreuna exercitarea liniștită a dreptului de proprietate a tuturor proprietarilor afectați care se învecinează cu această suprafață de teren”.

Menționăm faptul că cetățenii au fost prezenți în ședința de Comisie Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Focșani din data de 27.08.2020.

În urma discuției cu cetățenii și, în baza analizării observațiilor prezentate în cadrul ședinței menționate, membrii comisiei au considerat ca fiind oportună investiția.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” 1 din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în condițiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

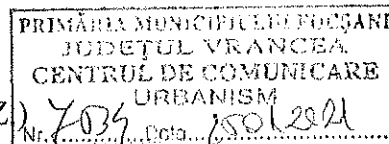
Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 42649 din 15.05.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ pentru spații comerciale și locuințe S+P+3E+4R**» - Focșani, strada Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (665 mp – suprafața măsurată).

**P. ARHITECT ȘEF**  
**ȘEF SERVICIU,**  
George – Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
[conducătorul autorității administrației publice emitente\*)]

Nr. .... din ..... 20 ....



## CERERE

pentru emiterea avizului de Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)

Subsemnatul\*1) LAZAR CRISTINEL, CNP 1721218390681, cu domiciliul/sediul\*2) în județul VRANCEA, municipiul/orașul/comuna FOCSANI, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. MARE A UNIRII nr. ..40A.., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax 0237 232 777 e-mail .....,

în calitate de/reprezentant al S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L. CUI 40916920,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu\*3) „ELABORARE PUZ PENTRU SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4E, generat de imobilul\*4) MUN. FOCSANI, STR. CEZAR BOLLIAC, CF 61547, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 826 din 09.07.2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Acordul notarial, comun, al proprietarilor afectați de reglementările terenului (dacă este cazul)

d) Copie după actul de identitate (C.I, B.I, C.U.I.) al beneficiarului.

e) avizul de oportunitate (copie)

f) acorduri, avize, studii, solicitate prin certificatul de urbanism

g) acorduri, avize, studii, solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)

h) dovada informării și consultării publicului

i) taxa R.U.R.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

d) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

(3) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

(4) Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate

a) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

.....

Semnătura\*\*)

# S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015  
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015  
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015  
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI

FOCSANI-ROMANIA  
B-DUL UNIRII NR. 49  
TEL/FAX +4 0 237 232 777

Catre,  
Primaria Municipiului Focsani

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
JUDEȚUL VRANCEA  
CENTRUL DE COMUNICARE  
URBANISM  
Nr. 1438 Data: 02.02.21

Prin prezenta va inaintam completările solicitate prin adresa nr. 10106/29.01.2021, privind proiectul: "ELABORARE PUZ PENTRU SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R", cu amplasamentul in Municipiul Focsani, Str. Cezar Bolliac, Nr. 21, Jud. Vrancea, beneficiar: S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L. prin Lazar Cristinel, proiect elaborat de catre: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

Documentele anexate:

- Acordul autenticat al detinatorilor de sarcini, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 61547 (3 exemplare);
- Studiul de insorire (3 exemplare);
- Ridicarea topografica in coordonate stereo 70, in format "dwg" (CD);
- Memoriul, Regulamentul Local de Urbanism si piesele desenate corelate cu datele din Certificatul de nomenclatura stradala nr. 391/08.12.2020 (3 exemplare).

Va multumim!

Data,

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

prin administrator Arh. Nedelcu Cosmin



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCȘANI  
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail:  
primarie@focsani.info



## Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de\*1) SC GLOBAL PROIECT SRL BENEFICIAR SC MARYIZALUK EDIL SRL PRIN LAZĂR CRISTINEL , cu domiciliul/sediul\*2) în județul ,municipiul FOCȘANI, satul -, sectorul -, cod poștal -, MARE A UNIRII nr. 40 A , bl. 40 A , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 14138 din 10/02/2021 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. 1 din 15/03/2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) **ELABORARE PUZ PENTRU SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R** generat de imobilul\*4) **municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac nr. 21, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (măsurată 665 mp)**

Inițiator: **Maryizaluk Edil SRL prin Lazăr Cristinel**

Proiectant:**Global Proiect SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Cosmin Ciprian T. Nedelcu**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul analizat, în suprafață de 640 mp (suprafață măsurată de 665 mp), se află în proprietatea societății Maryizaluk Edil SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 1105 din 26.05.2020 și are categoria de folosință "curți - construcții". Imobilul - teren se învecinează la nord: proprietate privată, est: proprietate privată, la sud: strada Cezar Bolliac, vest: proprietate privată.**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 6, LI 6 - subzonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- regim de construire: **conform PUG 2000;**
- funcțiuni predominante: **subzonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare;**
- H max = **conform PUG/2000;**
- POT max = **35%;**
- CUT max = **1,05;**
- retragerea minimă față de aliniament = **4,0 m sau în aliniamentul existent;**
- retrageri minime față de limitele laterale = **conform PUG/2000 și art. 24 din H.G. 525/1996, cu respectarea Codului Civil;**
- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform PUG/2000 și art. 24 din H.G. 525/1996, cu respectarea Codului Civil**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR **locuințe colective, dotări complementare și servicii, parcări, spații verzi;**
- regim de construire: **S+P+3E+4R;**
- funcțiuni predominante: **locuințe colective, dotări complementare și servicii, parcări, spații verzi; loc de joacă;**
- H max = **19 m;**
- POT max = **50 %;**
- CUT max = **3,5;**
- retragerea minimă față de aliniament = **se va respecta aliniamentul celor două clădiri învecinate la est și la vest;**
- retrageri minime față de limitele laterale = **2,90 m pe latura de est, 6,85 m - pe latura de vest;**

- retrageri minime față de limitele posterioare = 2 m (pe latura de nord), cu respectarea **Codului Civil**;
- circulații și accese: **Accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Cezar Bolliac nr. 21. În interiorul proprietății se propune asigurarea de spațiu verde, conform H.G. 525/1996 și a unui loc de joacă, conform O.M.S. 119/2014. Asigurarea locurilor de parcare conform H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiului Focșani**
- echipare tehnico-edilitară: **Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate, pe cheltuiala beneficiarului.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11/03/2021** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **826** din **09/07/2020**, emis de **Primăria municipiului Focșani**.

**p. ARHITECT SEF,  
Sef Serviciu George - Daniel Păduraru - Coban**

R.I. / 2Ex.

---

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

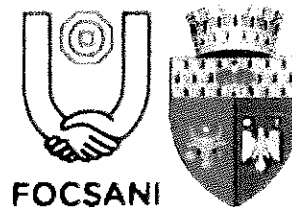
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

\*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail:  
primarie@focsani.info



Nr. 60165 din 9.07.2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 826 din 9.07.2020

**ÎN SCOPUL: ELABORARE PUZ PENTRU SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4E.**

Ca urmare a cererii adresate de MARYIZALUK EDIL SRL REPREZENTANT LAZĂR CRISTINEL cu domiciliul în județul Vrancea, municipiul FOCSANI, cod poștal, Str MARE A UNIRII nr. 40 A, bloc, ap, tel/fax 0337108913, e-mail înregistrată la nr.60165 din 07/07/2020 pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea, municipiul Focsani satul, sector, cod poștal, Str CEZAR BOLIAC, nr. 5, bloc, sc, etaj, ap.

sau identificat prin

CF /Fișa Cadastrală 61547 / 61547

Nr. topografic

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Focsani nr.36 / 30.03.2000

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 640,0 mp (măsurată 665,0 mp), proprietatea privată a SC MARYIZALUK SRL, conform contract de vânzare cumpărare nr. 1105/26.05.2020 și extras de carte funciară nr. 38049/3.06.2020, se află situat în intravilanul municipiului Focsani în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice. Există întabulat drept de ipotecă în favoarea d-lor Bîrsan Costel și Bîrsan Victoria.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG/2000 - UTR 6, Ll.6, terenul se află în subzonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință curți-constructii și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei A.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările solicitate de CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R se vor putea realiza în baza unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, elaborată și aprobată numai în baza avizului de oportunitate, prin care se stabilesc, cf. legii, "teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise". În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificarea funcțiunii existente se poate face în baza unei documentații de urbanism modificatoare, aprobată cf. legii. Prin PUZ se vor stabili, reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, materialele admise, asigurare parcuri și spații verzi în incintă potrivit funcțiunii propuse și prevederilor H.G. 525 / 1996. Indicatorii urbanistici propuși vor respecta prevederile H.G. 525/1996 aferente funcțiunilor propuse în corelare cu prevederile art. 32 din Legea 350/2001, actualizată. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor, conform OMS nr. 119 / 2014. PUZ- ul se va aviza și aproba cu respectarea condițiilor impuse în avizul de oportunitate, și toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de urbanism și se va întocmi în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ"- indicativ GM- 010-2000". Primaria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local al municipiului Focșani a raportului informării și consultării publicului, conform HCL NR. 239 / 2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Se vor asigura locuri de parcare în incintă și spații verzi amenajate conform prevederilor RLU, H.G. 525 / 1996, respectând HCL nr. 345 / 29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Se vor respecta prevederile Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Focșani, aprobat prin HCL nr. 469/28.11.2018. Inițiatorul PUZ -ului are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239 / 30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul care a generat intenția elaborării PUZ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**ELABORARE PUZ PENTRU SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4E.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /  
DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**



4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

Directia de Dezvoltare Servicii Publice a primariei mun. Focsani cu privire la acces;

alimentare cu energie electrica

salubritate

Extras carte funciara pentru informare și extras de plan cadastral actualizate la zi;

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

Apararea civila

sanatatea populatiei

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul Rutier - acces;

OCPI Vn - receptie PUZ;

C.T.A.T.U mun. Focsani;

d.4. Studii de specialitate:

Aviz oportunitate; Studiu geotehnic; Studiu topo pentru zona studiata, receptionat de OCPI. Documentație de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete conf. norme aplicare Lg. 350/2001.

e)  Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă

L.S.

SECRETAR GENERAL,  
Eduard Marian Coșană

SEF SERVICIU,  
Andreea Cherciu

p. ARHITECT ȘEF,  
Sef Serviciu George - Daniel  
Păduraru & Coșan

INTOCMIT,  
Alexandru Stanciu

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței seria nr 52820 din 07/07/2020

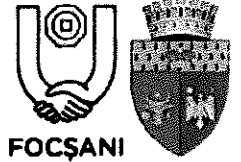
Achitat taxa de urgenta 262 lei, conform Chitanței nr 52817 din 07/07/2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de





ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI  
Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail:  
primaric@focsani.info



Aprobat,  
Primar,  
Cristi Valentin Misăilă  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI FOCȘANI

Ca urmare a cererii adresate de\*1)  
**LAZĂR CRISTINEL REPREZENTANT SC MARYIZALUK EDIL SRL**, cu domiciliul/sediul\*2) în județul , **municipiul FOCȘANI**, satul -, sectorul -, cod poștal -, Str **MARE A UNIRII nr. 40 a**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **74535** din **19/08/2020** .  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6 din 31/08/2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3)  
**ELABORARE PUZ PENTRU SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚE S+P+3E+4R**  
generat de imobilul\*4)  
**municipiul Focșani, str. Cezar Bolliac, număr cadastral 61547, pe terenul în suprafață de 640 mp (din acte)**  
cu respectarea următoarelor condiții:  
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:  
Conform anexei\*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de **teren proprietate privată**, la sud de **strada Cezar Bolliac**, la est de **teren proprietate privată**, la vest de **teren proprietate privată cu clădire cu spații comerciale și locuințe cu regim de înălțime S+P+4R+5R+6R**  
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți  
**Construcție cu funcțiune de locuințe colective, dotări complementare și spații comerciale, platforme pentru parcări, circulații carosabile și pietonale, zonă spații verzi și loc de joacă pentru copii**  
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)  
**Regim de înălțime propus S+P+3E+4R (Hmax. cornișă = 19,0 m), POT maxim =50%; CUT maxim = 3,5; Retrageri față de aliniament - se va respecta aliniamentul celor două clădiri învecinate la est și la vest, Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară - minim 2m, cu respectarea Codului Civil, HGR 525/1996, OMS 119/2014 și legislația în vigoare.**  
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților  
**Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din HGR 525/1996. Locurile de parcare necesare spațiului comercial și locuințelor colective vor fi asigurate în incintă, cu respectarea HCL 345/2019 privind Normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Se va asigura un loc de joacă, conform OMS 119/2014.**  
**Utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele existente în zonă, pe cheltuiala și prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Accesul se va face din str. Cezar Bolliac, conform planșei de reglementări, a avizelor obținute în baza C.U. nr. 826/09.07.2020 și a prezentului aviz de oportunitate.**

5. Capacitățile de transport admise

**Conform normelor specifice în vigoare**

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

**Acordurile/avizele solicitate prin Certificatele de urbanism nr. 826/09.07.2020 emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate. De asemenea este necesar solicitarea unei nomenclaturi stradale motivat de faptul că adresa Cezar Bolliac nr. 5 este atribuită altui imobil.**

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

**Conform HCL nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.**

**Inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe situl primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 826 din 09/07/2020, emis de Primăria municipiului Focșani .  
Achitat taxa de 16 lei, conform Chitanței nr.61985 din 19/08/2020

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28/08/2020.

**p. ARHITECT SEF,  
Șef Serviciu, Sef Serviciu George - Daniel Păduraru - Coban**

R.1. / 2Ex.

\*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

\*4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

\*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

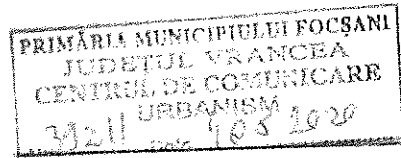
\*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului.....;
- Primăria Orașului.....;
- Primăria Comunei.....;

\*\*\*) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar.

\*\*\*\*) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



DOMNULE PRIMA

Subsemnatii Buruiana Iulian, Vornicoglu Ion, Voicu Constantin, Dima Ana Maria, Stancu George, Manson Ahmad, Dumitrascu Marian, Negulescu Traian domiciliati in Focsani, Str.Alexandru Golescu nr.6A-10, judetul Vrancea, va aducem la cunostinta urmatoarele:

Suntem proprietarii unor case de locuit situate, conform planului de amplasament si delimitare a imobilelor, intre strazile Alexandru Golescu si Lupeni din Focsani.

Avand in vedere faptul ca, potrivit unor preocupari de data recenta, se intentioneaza obtinerea unui certificate de urbanism P+3E+4R pentru edificarea unei constructii P+3E+4R in imediata vecinatate a imobilelor pe care le detinem la adresele mai sus mentionate (mai exact la adresa Lupeni nr.5), va aducem la cunostinta faptul ca autorizarea construirii unui imobil cu acest nivel de inaltime ne va produce grave prejudicii atat prin lipsirea de lumina naturala a constructiei proprietate (a se analiza studiul de insorire), cat si a pierderii intimitatii vietii de familie in imobilele si curtile noastre, pentru care scop le-am construit (la data construirii PUZ-ul aferent garanta zona P+1), constienti ca in viitor edilii orasului Focsani vor tine cont de regimul de inaltime existent deja.

Asa dupa cum situatia cadastrala o prezinta, in aceasta zona, sunt edificate doar constructii P+1 cu destinatia de locuinta, astfel incat edificarea unei constructii de P+3E+4R va ingradi exercitarea linistita a dreptului de proprietate a tuturor proprietarilor afectati care se invecineaza cu aceasta suprafata de teren.

Fata de acestea, va rugam sa analizati situatia prezentata si sa nu autorizati constructia unui imobil cu mai multe etaje, lipit de proprietatea noastra, decat zona permite.

Anexam situatia planului de amplasament.

Cu stima,

Drept pentru care confirmam

- Buruiana Iulian

- Vornicoglu Ion

- Voicu Constantin

- Dima Ana Maria

- Stancu George

- Dumitrascu Marian

- Negulescu Traian

- Mansour LAURA



Table with 3 columns: Department, Description, and Action. Includes sections like 'PRIMĂRIA COMUNALĂ', 'PRIMĂRIA JUDEȚEANĂ', and 'PRIMĂRIA NAȚIONALĂ'.

Table with 3 columns: Department, Description, and Action. Includes sections like 'PRIMĂRIA COMUNALĂ', 'PRIMĂRIA JUDEȚEANĂ', and 'PRIMĂRIA NAȚIONALĂ'.