



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**16 MARTIE 2021**

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 23938/05.03.2021** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp.

- având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 21301/10.03.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 2 din 16.03.2021 și Certificatul de urbanism nr. 729/16.06.2020;

- 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. 23938/05.03.2021 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 – construire locuințe colective P+2E» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe

terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp, 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 Alugarius SRL prin reprezentant Călugăroiu Iustina, 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**

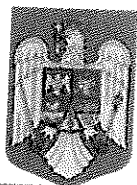
*22.03.2021*  
*Cu respectarea prevederilor pp. 92/2003*

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.

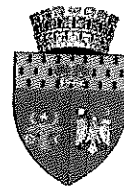
**PRIMAR,**  
**Cristi Valentin Mișăilă**

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,**  
**Marta Carmen Ghiuță**



ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA 1 LA  
PROIECTUL DE HOTĂRARE  
DIN 16.03.2021



Nr. 23938/05.03.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

### "ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E"

Focșani, str. Rovine nr.26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață 2949 mp (665 mp, suprafață măsurată).

Având în vedere solicitarea făcută de către doamna Călugăroiu Iustina, în calitate de reprezentant al societății Allugarius S.R.L, beneficiar al proiectului Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E" ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, Focșani, str. Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2949 (5000 din acte), 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 – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 729 din 16.06.2020 de către Primăria Municipiului Focșani. O primă versiune a propunerii de plan a fost depusă la sediul Primăriei municipiului Focșani în data de 03.06.2020 (48671). În urma prezentării în ședința CTATU, membrii comisiei nu au considerat oportună soluția propusă.

Astfel, la sediul Primăriei municipiului Focșani a fost înregistrată cu nr. 82115/09.09.2020 o nouă versiune de plan. În urma analizării în ședința de CTATU din 13.10.2020 documentația menționată a obținut Avizul de Oportunitate nr. 7/13.10.2020. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 7 (82115) din 09.09.2020, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

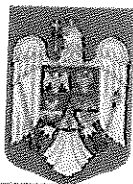
La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 74736/19.08.2020, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 975 din 06.01.2021. 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.75692 din 24.08.2020 și nr. 2743 din 12.01.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 25.08.2020 – 25.09.2020 (model panou 1) și 13.01.2021 – 15.02.2021 (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



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





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



vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 19.08.2020 (model 1) și 06.01.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 19.08.2020 – 12.09.2020 (panou 1) și 06.01.2021 – 30.01.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 19 august 2020 – 05 martie 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 – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E".

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

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresa nr. 62593/14.07.2020 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de claborare a Planului Urbanistic Zonal "ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E". Din partea persoanelor interesate, până la data de 05.03.2021, nu au fost înregistrate opinii, observații sau recomandări.

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 Misăilă



SECRETAR GENERAL,  
Marta Carmen Ghjuță

p. ARHITECT ȘEF,  
George-Daniel  
Păduraru-Coban

ȘEF SERVICIU,  
George-Daniel  
Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,  
Ramona Ivan

INIȚIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILĂ

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI  
Marta Carmen Ghiuta

22.03.2021  
cu respectarea prevederilor  
ap. nr. 52/2003



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 820098, 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)



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E, MUNICIPIUL  
FOCSANI, STRADA ROVINE, NR. 26, NR. CAD. 60794, JUDETUL VRANCEA

**DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

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

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

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

**2. BAZA LEGALĂ:**

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Planul Urbanistic General al mun. 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 mun. Focsani, subzona reglementata pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare.

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

- reglementare la subzona reglementata pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare pentru incinta in suprafata de 2949.00mp.

Zona studiata are suprafata de 26000.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din Strada Rovine , dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 2949,00 mp si este situat in intravilanul municipiului Focsani, Strada Rovine. Terenul este proprietatea S.C. ALUGARIUS S.R.L., conform. c.v.c autenticat la nr. 892 din 20.03.2020 si extras de carte funciara nr. 63523/09.09.2020 . Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu LOCUINTE COLECTIVE.

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

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

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

In zona studiata, in imediata invecinatate se afla alte mici activitati comerciale similare sau complementare activitatii propuse dar si alt gen de activitati comerciale. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatatile 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. 729/16.06.2020 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 (2,00 m - H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

### **6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe 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, etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 3,00 m.

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

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

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

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

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

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

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

### 8.2. Regim de inaltime

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

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

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

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

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

### 8.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, 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.

Se va respecta regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Focsani, aprobat prin HCL nr. 469/18.11.2018.

118



## **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. GENERALITĂȚI.**

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

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

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

Activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general.

119

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

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

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

### **2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:**

- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

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

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor:  
- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.

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

### **2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

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

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

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

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

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

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

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

120

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 strazi Rovine , aceste date se regasesc in plansa 2 - **Reglementari**.

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

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

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

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

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

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi  $H/2$  (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

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 circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

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

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

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

### **3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:**

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 35.00%**;
- **C.U.T. maxim 1**;
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul laboratorului proiectului tehnic al investiției.

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

Parcările se vor realiza în afara domeniului public. Sunt prevăzute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 15 pe latura Nordica și 16 pe latura sudică în parcarea amenajată în interiorul proprietății.

### 3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

**Cladirile vor avea ca regim de înaltime parter+2 etaje și H.maxim= 10 m.**

Se pot realiza subsol sau demisol numai în condițiile în care studiul geotehnic o permite și acestea se încadrează în indicatorii urbanistici maximi propuși.

### 3.11. ÎMPREJMUIRI:

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

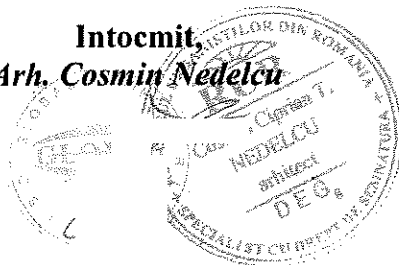
### CONCLUZII:

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și a menținerii la zi a situației din zona.

Intocmit,  
*Arh. Cosmin Nedelcu*



INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

*22.03.2011*  
*cu respectarea prevederilor*  
*hp. nr. 52/2003*

122

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E  
Strada Rovine, nr. 26, mun. Focsani, jud. Vrancea

2

## REGLEMENTARI

### REGLEMENTARI PROPUSE :

- Edificabil:
  - Aliniament minim obligatoriu fata de circulatii majore
  - Limita edificabil
- Circulatii si accese:
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / lesire auto
  - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:
  - P.O.T. maxim propus = 35,00%
  - C.U.T. maxim propus = 1
- Regim de inaltime: P+2E  
H<sub>max</sub> = 10 m
- Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:
  - Limita zonei studiate
  - Teren care a generat P.U.Z.
  - Terenuri private / locuinte individuale
  - Loc de joaca
  - Zona lacas de cult (Biserica)
  - Spatii verzi
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala

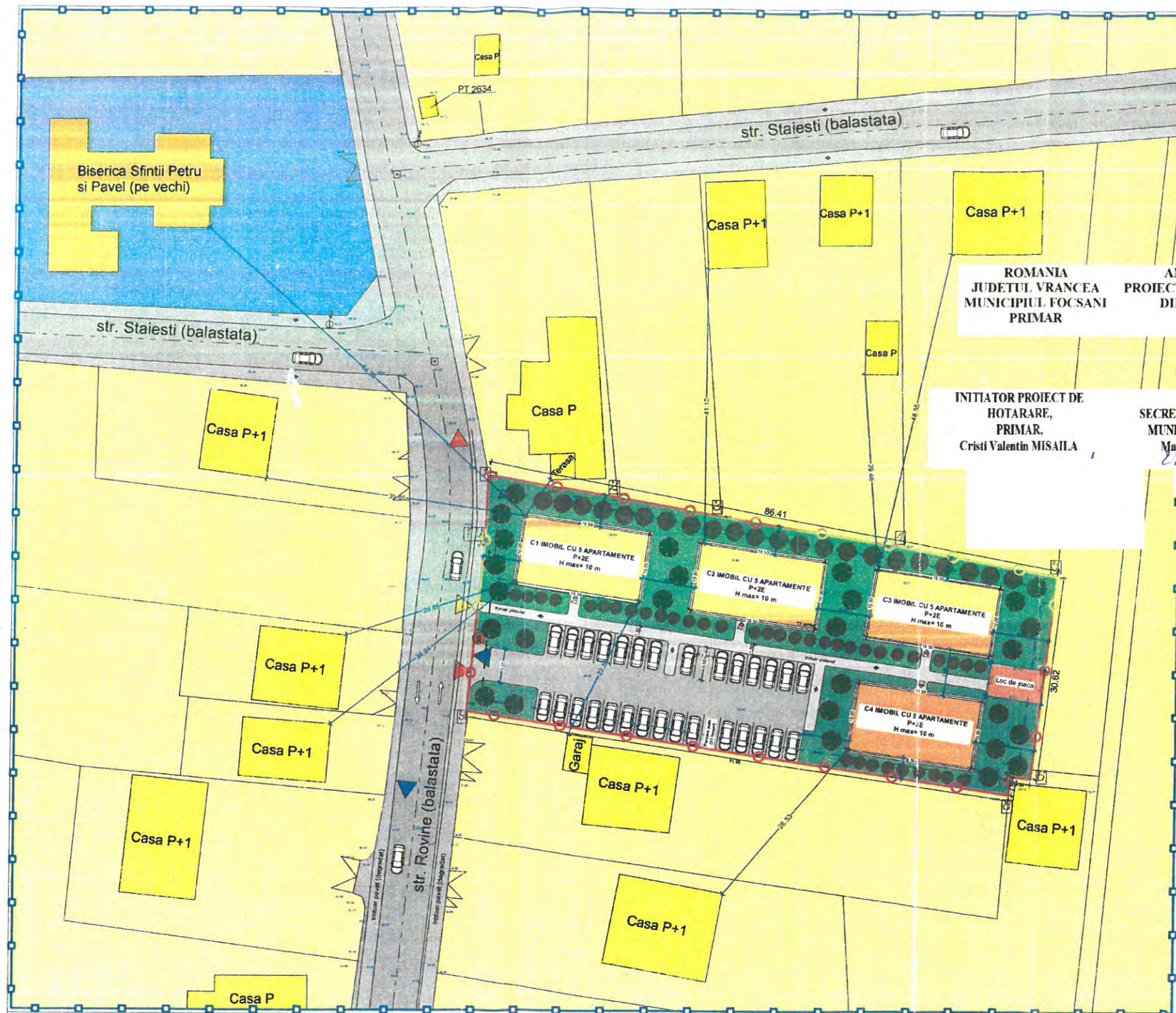
### 3.4. Zonificarea teritoriului; bilant teritorial

#### BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CIRCULATIE CAROSABILA	2.064.85	7.94%	2.064.85	7.94%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	1.216.97	4.68%	0.00	0.00
ZONA CULTE	1.757.97	6.76%	1.757.97	6.76%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	18.011.74	69.27%	18.011.74	69.27%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0.00	0.00	2949.00	11.35%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII	2949.00	11.35%	0.00	0.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>26000.00</b>	<b>100 %</b>	<b>26000.00</b>	<b>100 %</b>

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	281.93	9.80%
LOC DE JOACA	0.00	0.00	41.28	1.40%
SPATII VERZI	0.00	0.00	1.200.37	40.70%
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	648.77	23.00%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	2949.00	25.10%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2949.00</b>	<b>100 %</b>	<b>2949.00</b>	<b>100 %</b>



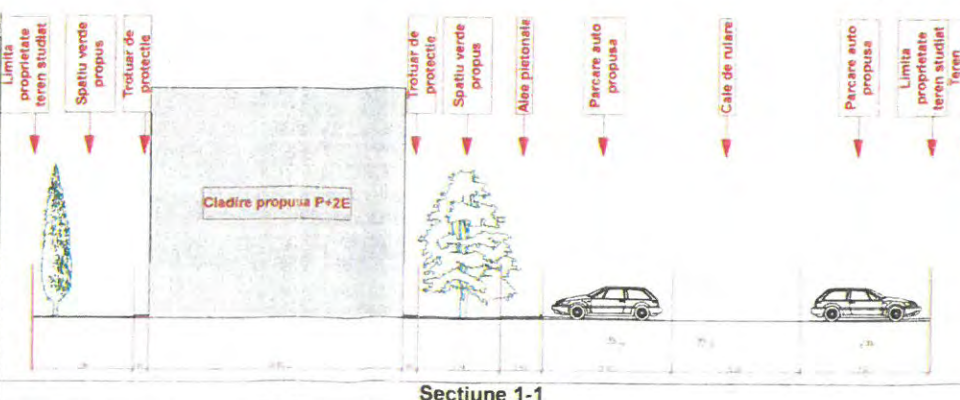
ROMANIA JUDETEL Vrancea MUNICIPIUL FOCSANI PRIMAR ANEXA 3 LA PROIECTUL DE HOTARARE DIN 16.03.2021

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta 22.03.2021

### INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	470840.296	669920.406
2	470837.068	669939.701
3	470834.308	669955.292
4	470829.756	669982.385
5	470825.424	670005.534
6	470795.031	670001.843
7	470795.321	669998.857
8	470792.567	669998.580
9	470804.874	669917.524
10	470831.550	669920.099



VERIFICATOR/ EXPERT NUME SEMNATURA CERINȚA

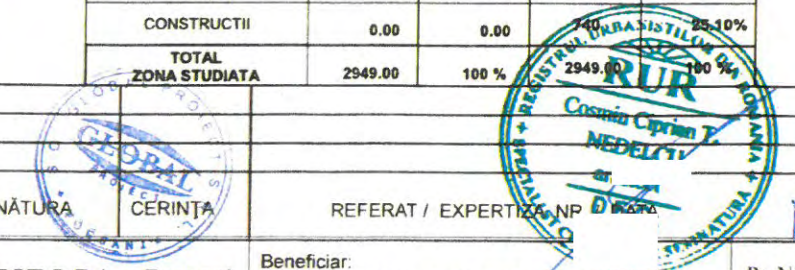
**GLOBAL** S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focșani  
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

SPECIFICAȚIE NUME SEMNATURA SCARA: 1 : 500  
ȘEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu  
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu  
DESENAT: Des. Marius Florea

REFERAT / EXPERTIZA NP

Beneficiar: S.C. ALUGARIUS S.R.L. prin Călugăroiu Iustina Pr. Nr. 572/2020

Titlu Proiect: P.U.Z.  
P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E Strada Rovine, nr. 26, mun. Focsani, jud. Vrancea FAZA: P.U.Z.  
Titlu Planșă: REGLEMENTARI  
PLANȘA 2



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 27926/16.03.2021**

## **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 – construire locuințe colective P+2E» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp.**

Menționez faptul că în cadrul ședinței de CTATU din 11.03.2021 documentația «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**» a fost aprobată și a obținut avizul nr. 2 din 16.03.2021.

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 – construire locuințe colective P+2E**». 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. 729/16.06.2020 emis de Primăria Municipiului Focșani, Avizul de oportunitate 7 din 13.10.2020.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 23938/05.03.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp.

**P R I M A R**  
**Cristi Valentin Mișăilă**

**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. 27929/16.03.2021**

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

## **RAPORT**

**la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 23938/05.03.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp.**

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 23938/05.03.2021 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**» - Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp., și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani înregistrat la nr. 27926/16.03.2021 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. 2/15.03.2021.

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 – construire locuințe colective P+2E**» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 729/16.06.2020, pentru imobilul cu numărul cadastral 60794, în suprafață măsurată de 2949 mp în baza cărora a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 7 din 13.10.2020.

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 26.06.2020 (cerere înregistrată sub nr. 56963 privind eliberarea avizului de oportunitate). În urma analizării în ședința CTATU din 23.07.2020, membrii comisiei nu au considerat oportună investiția propusă, respectiv reglementarea unor locuințe colective în zonă de locuințe individuale. Ulterior a fost prezentată în cadrul

ședinței CTATU o nouă versiune, și anume reglementarea a patru imobile – ce vor conține câte 5 apartamente/imobil, conform planșei de reglementări.

Conform certificatului de urbanism nr. 729/16.06.2020, terenul în suprafață măsurată de 2949 mp, se află în UTR 31 (IS+LI). p.31, în subzonă pentru instituții și servicii de interes local și funcțiuni complementare, având categoria de folosință "arabil".

Pe terenul analizat se propune realizarea următoarelor subzone:

- subzonă aferentă amplasării locuințelor colective – 740 mp;
- loc de joacă pentru copii – 41,28 mp;
- alei carosabile și parcări – 648,77 mp;
- alei pietonale – 281,93 mp;
- spații verzi amenajate – 1.200,37 mp.

Prin implementarea proiectului se vor realiza locuințe colective cu regim de înălțime de P+2E, parcări, spații verzi și loc de joacă.

Accesul în incintă se va realiza pe latura de vest a terenului reglementat, din strada Rovine nr. 26, 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 de 1.200.37 mp, respectiv în proporție de 40.70% din suprafața terenului, respectând H.G. 525/1996. De asemenea se va asigura un loc de joacă, conform O.M.S 119/2014.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 5,44 m pe latura de vest a proprietății, conform planșei de reglementări. Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare: 3,19 m pe latura de sud; 3,71m – 4,92 m pe latura de nord a proprietății, conform planșei de reglementări; 8,33 m – 9,03 m pe latura de est a proprietății, conform planșei de reglementări

Indicatorii urbanistici propuși:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.

Se propune construirea a patru imobile (imobile cu câte 5 apartamente) ce vor avea ca regim de înălțime P+2E, cu H. maxim la cornișă - 10 m.

Locurile de parcare sunt prevăzute la nivelul terenului, 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. 729 din 16.06.2020 emis de Primăria Municipiului Focșani.

A fost parcursă toată perioada legală pentru informarea și consultarea publicului asupra propunerilor preliminare. Din partea persoanelor interesate nu au fost înregistrate opinii, observații sau recomandări.

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.

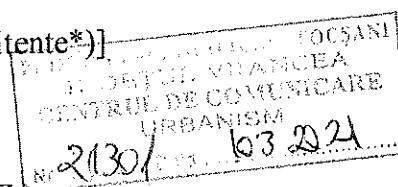
Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 42649 din 15.05.2020 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare PUZ – construire locuințe colective P+2E**»- Focșani, strada Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp.

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

Către PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emitente\*)]  
Nr. .... din ..... 20 ....



CERERE

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

Subsemnatul\*1) CALUGAROIU IUSTINA, CNP 2820530390398, cu domiciliul/sediul\*2) în județul VRANCEA, municipiul/orașul/comuna VIZANTEA LIVEZI, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax 0237 232 777, e-mail .....

în calitate de/reprezentant al S.C. ALUGARIUS S.R.L. CUI 25395844,

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-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E”, generat de imobilul\*4) MUN. FOCSANI, STR. ROVINE, NR.26, JUD. VRANCEA

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. 729 din 16.06.2020 emis de PRIMARIA 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.

1

(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.

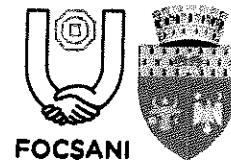
.....

.....

Semnătură\*\*)



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



### Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de\*1) CĂLUGĂROIU IUSTINA REPREZENTANT AL SC ALUGARIUS SRL , cu domiciliul/sediul\*2) în județul ,municipiul VIZANTEA LIVEZI , satul -, sectorul -, cod poștal -, Str nr. , bl. , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0237 232 777, e-mail -, înregistrată la nr. 21301 din 01/03/2021 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ Nr. 2 din 16/03/2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E generat de imobilul\*4) municipiul Focsani, str. Rovine nr. 26, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp

Inițiator: ALUGARIUS SRL PRIN CĂLUGĂROIU IUSTINA

Proiectant:GLOBAL PROIECT SRL

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul în suprafață măsurată de 2.949 mp se află în proprietatea societății Alugarius SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 892 din 20.03.2020 și are categoria de folosință arabil.

Imobilul - teren se învecinează pe latura de nord cu - proprietate particulară, est - proprietate particulară, sud proprietate particulară, vest - strada Rovine.

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

- UTR 31 - IS+LI. p.31;
- regim de construire: conform PUG 2000;;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare;
- H max = P+2E;
- POT max = conform PUG/2000;
- CUT max = conform PUG/2000;
- retragerea minimă față de aliniament = cu respectarea art. 23 H.G. 525/1996;
- retrageri minime față de limitele laterale = cu respectarea Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = cu respectarea Codului Civil

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

- UTR 31 IS+LI. p.31;
- regim de construire: P+2E;
- funcțiuni predominante: locuințe colective, dotări complementare, parcări, spații verzi; loc de joacă; Se propune construirea a patru imobile (imobile cu câte 5 apartamente);
- H max = 10 m;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,44 m pe latura de vest a proprietății, conform planșei de reglementări
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,19 m pe latura de sud; 3,71 m - 4,92 m pe latura de nord a proprietății, conform planșei de reglementări;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 8,33 m - 9,03 m pe latura de est a proprietății, conform planșei de reglementări;

- circulații și accese: **Accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Rovine. 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. **729** din **16/06/2020**, 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;

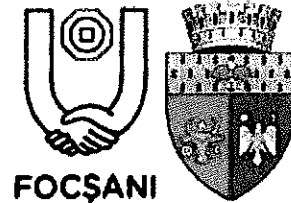
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

\*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. 52116 din .....

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 729 din 16.06.2020

ÎN SCOPUL: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E.

Ca urmare a cererii adresate de SC ALUGARIUS SRL REPREZENTANT CĂLUGĂROIU IUSTINA cu domiciliul în județul Vrancea, municipiul VIZANTEA LIVEZI, cod poștal ....., Str ....., nr. ...., bloc ....., ap. ...., tel/fax 0761022111, e-mail ....., înregistrată la nr. 52116 din 12/06/2020 pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Vrancea, municipiul Focșani, satul ....., sector ....., cod poștal ....., Str ROVINE, nr. 26, bloc ....., sc. ...., etaj ....., ap. ....

sau identificat prin .....

CF /Fișa Cadastrală 60794 / 60794

Nr. topografic .....

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 2949,0 mp, este proprietatea SC ALUGARIUS SRL, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 892 / 20.03.2020 și extrasului de carte funciară nr. 37546/02.06.2020. Terenul se află situat în intravilanul municipiului Focșani în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG/2000 - UTR 31 - (IS+LI).p31, terenul se află în subzonă pentru instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință "arabil", și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei "C".

5

### 3. REGIMUL TEHNIC

Documentația de urbanism solicitată, de "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E" va avea la bază avizul prealabil de oportunitate aprobat, conform legii, prin care se stabilesc teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; 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. Prin PUZ se vor stabili, zonele funcționale, organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor specific fiecărei funcțiuni propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, asigurând totodată corelarea cu documentațiile de urbanism din zonă și cu Planul urbanistic general, privind căile de acces și dotările din zonă. Reglementările existente ale zonei conform PUG/2000 sunt da zonă de instituții și servicii și funcțiuni complementare (locuirea) cu regim de înălțime max. P+2, cu POT asigurat conform art. 15 și anexa 2 din RGU, care diferă în funcție de destinația clădirii, asigurarea spațiilor verzi, acceselor pietonale, carosabile și a parcajelor. Se va avea în vedere respectarea retragerilor și distanțelor obligatorii conform Codului civil, H.G. 525/1996 și OMS nr. 119 / 2014. Se va respecta HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focșani și Legea nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele. Echiparea tehnico-edilitară va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Secțiunea 3. Rețelele edilitare se vor reglementa în varianta de amplasare subterană. Pentru punerea în aplicare a PUZ-ului după aprobare în consiliul local, se va efectua procedura de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a drumurilor, acceselor și parcarilor, conform PUZ aprobat. Administrarea drumurilor de utilitate privată precum și întreaga infrastructură aferentă se face de către deținătorii acestora în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată. Pentru accesul carosabil din strada Vrancei prin strada Rovine se impune întocmirea unui studiu de circulație. 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. 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 respectiv.

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

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E.**

**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 construcției, 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

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

alimentare cu energie electrică

salubritate

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

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

Apararea civila

sanatatea populatiei

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

Poliția mun. Focșani - Serviciul Rutier - acces;

C.T.A.T.U. mun. Focșani; HCL;

Aviz oportunitate CTATU;

OCPI Vn - receptie PUZ;

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic.

Studiu de însorire.

Studiu de circulație.

Studiu topo pentru PUZ receptionat OCPI.

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic, 3 ex. complete Dovada RUR.

Dovada informării și consultării populației etapa 1 și 2.

e)  Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția 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

SECRETAR GENERAL,  
Eduard Marian Corhană

p. ARHITECT ȘEF,  
Șef Serviciu George - Daniel  
Păduraru - Coban

ȘEF SERVICIU,  
Andreea Cherciu

INTOCMIT,  
Alexandru Stańciu

Achitat taxa de 35 lei, conform Chitanței seria nr 46475 din 12/06/2020

Achitat taxa de urgenta 262 lei, conform Chitanței nr 46475 din 12/06/2020

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

7



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

SEF SERVICIU,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....



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



Aprobat,  
Primar,  
Cristi, Valentin Misăilă



Ca urmare a cererii adresate de\*1)  
**SC ALUGARIUS SRL REPREZENTANT CĂLUGĂROIU IUSTINA**, cu domiciliul/sediul\*2) în județul Vrancea, municipiul LIVEZILE, satul -, sectorul -, cod poștal -, Str nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 82115 din 09/09/2020 . în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 din 13/10/2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3)

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E**

generat de imobilul\*4)

municipiul Focsani, str. Rovine nr. 26, T. 2, P. 13/3, număr cadastral 60794, pe terenul în suprafață măsurată de = 2949 mp

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 proprietate privată, la sud de proprietate privată, la est de proprietate privată, la vest de strada Rovine

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Construcție cu funcțiune de locuințe colective (patru imobile cu regim de înălțime P+2E cu câte 5 apartamente fiecare), dotări complementare, platforme pentru parcări, circulații carosabile și pietonale, zonă spații verzi și loc de joacă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Regim de înălțime maxim P+2E (Hmax. cornișă = 10 m) pentru locuințele colective. POT maxim = 35%, CUT=1

Retragere față de aliniament - 5.40, conform planșei de reglementări. Amplasarea în parcelă se va realiza cu respectarea Codului Civil și H.G. 525/1996.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul teren se va realiza pe partea de vest, din strada Rovine. Se va asigura spațiu de joacă, conform OMS 119/2014. Circulațiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza conform HCL nr. 345/29.07.2019 privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru construcțiile noi din municipiul Focsani. Echiparea edilitară (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie) se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate.

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 Certificatul de urbanism nr. 729 din 16.06.2020 emis de Primăria Municipiului Focșani; Pentru accesul carosabil din strada Vrancei prin strada Rovine se impune întocmirea unui studiu de circulație**

**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 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 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. 729 din 16/06/2020, emis de Primăria Municipiului Focșani .  
Achitat taxa de 16 lei, conform Chitanței nr.66100(92) din 09/09/2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13/10/2020.

**p. ARHITECT SEF,  
Șef 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 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.

10

