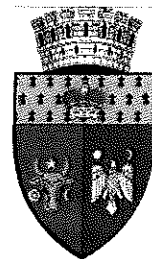




**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**3 DECEMBRIE 2021**

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2016** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale**» - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 119391/03.12.2021

- având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 110548 din 9.11.2021;

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism Aviz nr. 10 din 02.12.2021 și Certificatul de urbanism nr. 362 din 22.03.2021;

- 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), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din Ordonanța 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. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**Art.2.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale» - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 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.** Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. 345/2019.

Introducerea unor reglementări în documentația de urbanism avizată pentru realizarea unor spații de parcare, pergole sau garaje, cu o înălțime de maxim 3,5 ce vor fi retrase cu 1,5 m față de limita de proprietate.

**Art.4.** Se vor realiza spații de parcare, pergole sau garaje, cu o înălțime de maxim 3,5 ce se vor fi retrase cu 1,5 m față de limita de proprietate.

**Art.5.** 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.6.** Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către soții Bejenaru Ovidiu Alexandru și Bejenaru Monica Elena, 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 Misăilă**

**Avizat,**

**Secretarul General al Municipiului Focșani**

**Marta Carmen Ghiuță**

08.12.2021

*cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2009*

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 3 ianuarie 2022;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 ianuarie 2022.

PRIMAR,

Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

FOCȘANI,

Marta Carmen Ghiuță



ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
PRIMAR

ANEXA / LA  
PROIECTUL DE HOTĂRARE  
DIN 3.12.2021



Nr. 112016/12.11.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**"PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

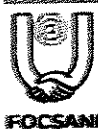
municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III -a, aprobat prin H.C.L nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață 5 945 mp.

Având în vedere solicitarea făcută de S.C. Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al proiectului Plan Urbanistic Zonal "PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE", ce se va realiza în județul Vrancea, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III -a, aprobat prin H.C.L nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață 5 945 mp., beneficiari: Bejenaru Ovidiu - Alexandru și Bejenaru Monica - Elena, 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. "PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 362/22.03.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 13 (69642) din 23.08.2021, 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 Global Proiect SRL tipul de panou 1, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 59115/11.06.2021 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. 80433/20.08.2021. 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. 60077/16.06.2021 și nr. 81457/24.08.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 17.06.2021 – 19.07.2021 (model panou 1) și 25.08.2021 – 27.09.2021 (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 11.06.2021 (model 1) și 23.08.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 11.06.2021 – 05.07.2021 (panou 1) și 23.08.2021 – 16.09.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

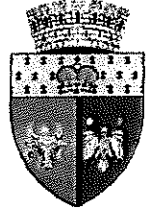


B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620058, Județul Vrancea  
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;  
E-mail: [primarie@focsani.info](mailto:primarie@focsani.info); [www.focsani.info](http://www.focsani.info)





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



În perioada 17.06.2021 – 12.11.2021, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. "PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE".

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. Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

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 a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuță

**p. ARHITECT ȘEF,**  
**ȘEF SERVICIU**  
George-Daniel Păduraru-Coban

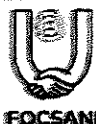
**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

**INIȚIATOR PROIECT DE**  
**HOTARARE,**  
**PRIMAR,**  
Cristi Valentin MISĂILĂ

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

08.12.2021  
cu respectarea prevederilor  
legii nr. 52/2003,

RI/2EX



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](mailto:primarie@focsani.info); [www.focsani.info](http://www.focsani.info)



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE  
MUNICIPIUL FOCSANI, T22, P27/1, 62/1, 62/9, NR. CAD. 65324, JUDETUL  
VRANCEA

**DISPOZITII 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 modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

**2. BAZA LEGALA:**

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.;

- Normele Codului Civil;

- NP 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;

- 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;

- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.;

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;

- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii  
urbane a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii  
obiectivelor sale.  
In P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism -  
permisiuni si restrictii - necesare 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 modul de  
ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care  
stabileaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din  
intravilanul municipiului Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru  
zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Focsani (intravilan atras prin vechea  
documentatie P.U.Z. NORD ETAPA A III-A, aprobat prin H.C.L. nr. 12 din 14.01.2019), Zona  
Nord, etapa a III-a, zona destinata conform PUZ vechi aprobat ca fiind destinata pentru  
locuinte colective sau Individuale propuse, servicii de interes general, la care prin actuala  
documentatie de urbanism se propun noi reglementari pentru a putea schimba lotului initial  
aprobat cu zona destinata pentru loturi cu locuinte individuale si servicii complementare.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind reglementari la  
zona destinata locuintelor individuale propuse pentru incinta in suprafata de 5945.00mp.

Zona studiata are suprafata de 32400.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera  
la realizarea accesului carosabil din cele trei drumuri cu care lotul de teren care a generat  
PUZ se invecineaza, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare  
existente in zona.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata  
totala de 5945.00mp, este situat atat in intravilanul municipiului Focsani, T22, P27/1, 62/1,  
62/9, Nr. cad. 65324, judetul Vrancea. Terenul care a generat P.U.Z. va fi lotizat dupa cum  
urmeaza :

- Lot 1 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 2 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 3 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 4 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 5 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 436.51 mp
- Lot 6 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 480.26 mp
- Lot 7 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 439.32 mp
- Lot 8 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 479.65 mp
- Lot 9 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 10 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 11 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Lot 12 - locuinta individuala cu regim de inaltime max P+2E	S = 467.06 mp
- Alei pietonale in domeniul privat	S = 75.28 mp
- Spatii verzi amenajate in domeniul privat (5.00%)	S = 297.50 mp

Conform certificatului de urbanism, imobilul in suprafata de 5945.00 mp cu nr. cad.  
65324 se afla in proprietatea privata a sotilor Bejenaru Ovidiu Alexandru si Bejenaru Monica  
Elena, cu drept de trecere notat in baza actului notarial nr. 1968/09.08.2018, conform extras  
de carte funciara pentru infomare nr. 16797/01.03.2021. Acest teren nu se afla in vreo zona  
de protectie.

### 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 cadrul zonei studiate sunt prezente alte parcele lotizate prin documentatii de urbanism PUZ, aprobate din vechi, care au reglementat vehile terenuri arabile in terenuri destinate pentru locuinte colective sau locuinte individuale si pentru zona de servicii.

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

5.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe terenuri, acestea se vor regasi si in planul de reglementari urbanistice propus.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 362 / 22.03.2021 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 studziata - 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 Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia 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 si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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 suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distanetelor 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 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.

## **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 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.20m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, 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 pentru a nu limita vizibilitatea din si in spre drumurile invecinate.

## **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:**

Subzona mixta pentru locuinte individuale, colective cu zona de servicii de interes public si functiuni complementare.

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

- cai de comunicatie rutiere (accese, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie.

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

### **2.1. UTILIZARILE PERMISE:**

- activitati specifice subzonei mixte pentru institutii si servicii de interes public, locuinte individuale si functiuni complementare;
- sunt permise amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

## **2.2. UTILIZARI PERMISE, CU CONDITII:**

• constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva;

- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:

- Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

## **2.3. UTILIZARI INTERZISE:**

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.

## **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

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

Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

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

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii 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 constructiilor se va face respectand reraeri fata de cele trei drumuri invecinate si se va respecta si limita de edificabil rezultata, aceste date se regasesc in plansa **U2 - Reglementari**.

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

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil, studii de insorire, normativul de proiectare P118.

Constructiile vor 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 sa 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.

Conform P.U.G. Focsani, distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 (jumatate din inaltimea la comisa constructiei celei mai inalte), dar nu mai puțin de 3.00 m.

### **3.6. ACESE CAROSABILE:**

Se va asigura accesul din cele 3 drumuri invecinate in toate loturile de teren rezultate din noua dezmembrare.

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi dimensionate sa permita accesul atat auto cat si pietonal. In caz de incendiu, autospecialele isi vor desfasura activitatile de stingere a incendiilor direct din drumurile invecinate sau din curtile invecinate loturilor afectate si de aceea se vor considera gabaritele minime de trecere ale acestor autospeciale care sunt de 3.50m latime si 4.20m inaltime pentru aleile de acces in loturile rezultate din noua lotizare;

Prin solutiile de proiectare alese trebuie sa se asigure o circulatie fluanta pentru toti participantii la trafic.

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

In 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 prin extinderea retelelor aflate in imediata apropiere.

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

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;

Indici propusi:

TIP DE CLADIRE	TIP DE TEREN	P.O.T. %,	C.U.T.
Locuinte individuale maxim P+2E	Terenuri cu suprafata de maxim 500.00 mp	35.00%,	1.05

• indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investitiei.

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

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 si HCL 345/2019. Aceste locuri de parcare vor rezulta intre limita stradala a loturilor rezultate din noua lotizare si aliniamentul stradal care este si limita de edificabil de pe aceste laturi.

Pe langa loturile de teren rezultate din noua lotizare vor rezulta si zona cu spatii verzi amenajate care se vor afla spre exteriorul parcelei studiate, mai exact intre limita de proprietate care reprezinta limita trotuarelor stradale cu care terenul care a generat PUZ se invecineaza si pe interior aceste spatii verzi se vor invecina cu gardurile de imprejmuire ale loturilor de teren rezultate din noua lotizare. Din drumurile invecinate se creeaza atat cai de acces auto si pietonale pentru loturile rezultate din noua lotizare, cat si spatii verzi amenajate care vor fi in procent de 5.00% (297.50mp), in conformitate cu anexa 6 din H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

### 3.10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Pentru constructiile propuse regimul de inaltime urmeaza sa fie maxim P+2E, iar inaltimea pana la cornisa va fi de maxim 10.00m.

### 3.11. IMPREJMUIRI:

Frontul stradal se va lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din strazile invecinate catre loturile rezultate din noua lotizare si invers cand se va iesi din loturile rezultate din noua lotizare spre strazile invecinate la care se face accesul. Inaltimea panourilor de gard de pe laturile stradale nu va depasi 1.80m. Portile de acces atat auto si pietonale vor avea o transparenta crescuta cu inaltimea maxima de 1.80m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele in executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

### 4.0. CONCLUZII:

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

Certificatul de urbanism ce se va elibera ulterior, 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.

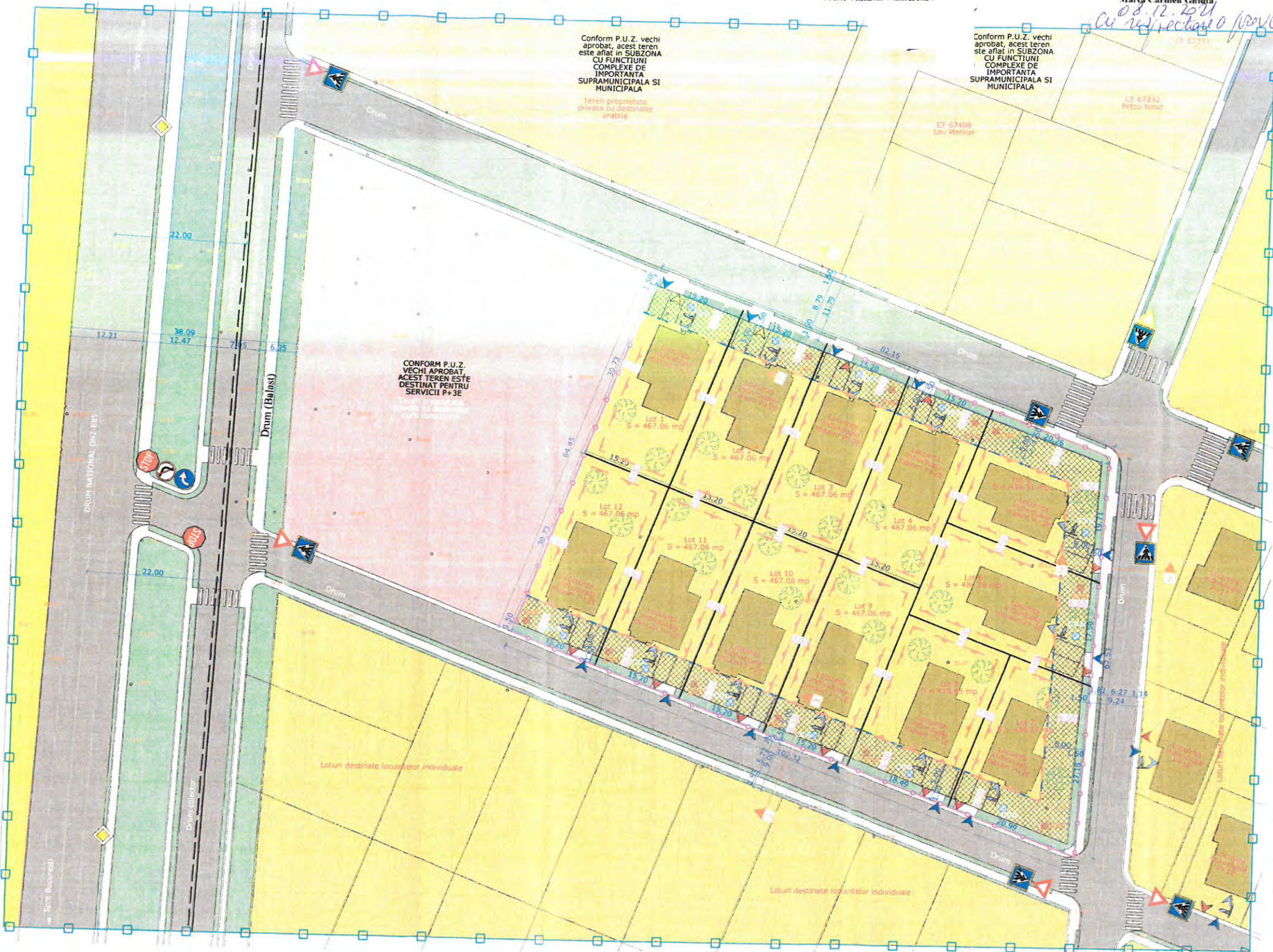
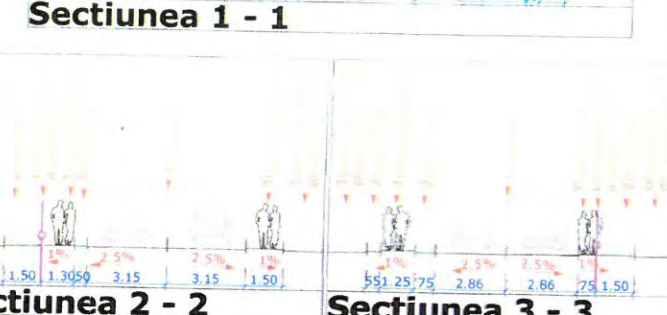
Intocmit,  
**Arh. Cosmin Nedelcu**

INITIATOR PROIECT DE  
HOTARARE,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Marta Carmen Ghiuta

08.12.24  
cu respectarea prevederilor  
hg. nr. 52/2003

56



**REGLEMENTARI PROPUSE:**

- Edificabil:**
  - Aliniament cu retrageri fata de ax DN2-E85
  - Aliniament stradal
  - Limita edificabil
- Circulatii si accese:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Acces auto / iesire auto
  - Acces pietonal
- Indicatori de urbanism:**
  - P.O.T. maxim 35 %
  - C.U.T. maxim 1.05
- Regim de inaltime:**
  - R.Hmax. = P, P+1E, P+1E+M, P+2E; Hmax. cornisa = 10.00 m
- Funciunile constructiilor / terenurilor din zona:**
  - Limita zonei studiate
  - Terenuri care au generat P.U.Z.
  - Zone terenuri pentru servicii P+3E
  - Zone terenuri arabile in domeniul privat
  - Zone terenuri pentru locuinte individuale
  - Zone terenuri destinate anexelor gospodaresti (garaje, magazii scule si unelte)
  - Zone terenuri pentru locuinta colective sau individuale, servicii de interes general
  - Zone circulatie carosabila
  - Zone circulatie pietonala
  - Zone spatii verzi
- Utilitati:**
  - CVC - canal de vizitare bransament general canalizare
  - canal de vizitare bransament si apometru general apa potabila

**BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
CONFORM P.U.Z. NORD ETAPA A III-A, APROBAT CONFORM HCL NR. 12 DIN 14.01.2019, TEREN AFLAT IN ZONA DESTINATA LOCUINTELOR COLECTIVE SAU INDIVIDUALE, SERVICII DE INTERES GENERAL	5945.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
TEREN PROPUA DE LOTIZAT IN 12 LOTURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE	0.00mp	0.00%	5572.22mp	93.76%
ALEI PIETONALE DIN DOMENIUL PRIVAT	0.00mp	0.00%	75.28mp	1.24%
SPATII VERZI DIN DOMENIUL PRIVAT	0.00mp	0.00%	297.50mp	5.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>5945.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>5945.00mp</b>	<b>100.00%</b>

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri pentru servicii P+3E	3385.65mp	10.45%	3385.65mp	10.45%
Zone terenuri arabile in domeniul privat	1033.93mp	3.19%	1033.93mp	3.19%
Zone terenuri pentru locuinte individuale	6123.47mp	18.90%	11695.69mp	36.10%
Zone terenuri pentru locuinte colective sau individuale, servicii de interes general	5845.00mp	18.35%	0.00mp	0.00%
Zone terenuri din subzona cu functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala	5141.28mp	15.87%	5141.28mp	15.87%
Zone circulatie carosabila	6696.76mp	20.68%	6696.76mp	20.68%
Zone circulatie pietonala	1662.09mp	5.12%	1745.37mp	5.40%
Zone spatii verzi	2409.82mp	7.44%	2665.32mp	8.31%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>32400.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>32400.00mp</b>	<b>100.00%</b>

Lot	Descriere	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Lot 1	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 2	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 3	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 4	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 5	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 436.51 mp	
Lot 6	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 480.26 mp	
Lot 7	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 439.32 mp	
Lot 8	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 479.65 mp	
Lot 9	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 10	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 11	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Lot 12	Locuinta individuala maxim P+2E	S = 467.06 mp	
Alei pietonale		S = 75.28 mp	
Spatii verzi (5.00%)		S = 297.50 mp	

Municipiul Focsani, T22, P27/1, 62/1, 62/9, Nr. cad. 65324, judetul Vrancea  
SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. = 5945.00 mp  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 32400.00 mp

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNIATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

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

Beneficiar: **BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU**      Proiect Nr.: **654 / 2021**  
si **BEJENARU MONICA ELENA**  
reprezentati prin **BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNIATURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE reprezentati prin BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Municipiul Focsani, T22, P27/1, 62/1, 62/9, Nr. cad. 65324, judetul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: <b>REGLEMENTARI</b>	Plansa
DESEANAT:	Saulea Cosmin Virgil		09.2021		U2

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**Direcția arhitectului șef**  
**Serviciul strategie și dezvoltare urbană –**  
**Compartimentul PUG/PUZ/PUD**  
**NR. 119391/03.12.2021**

**SE APROBĂ,**  
**PRIMAR,**  
**CRISTI VALENTIN**  
**MISĂILĂ**

### **REFERAT DE NECESITATE**

**privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale» - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp.**

Prin cererea nr. 110548/09.11.2021 a domnului Bejenaru Ovidiu Alexandru se solicită emiterea avizului de PUZ pentru ” Elaborare PUZ -lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale”, generat de imobilul din mun. Focșani, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, număr cadastral 65324, în suprafață de 5 945 mp.

Planul Urbanistic Zonal «**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale**» a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 17.11.2021, conform Avizului nr. 10/02.12.2021.

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.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 362 din 22.03.2021 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 13/23.08.2021 și avizul Arhitectului Șef nr. 10/02.12.2021.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale» - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III–a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp.

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

**ÎNTOCMIT**  
**Ramona Ivan**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 119394/3.12.2021**

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale»** municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp.

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 119387/03.12.2021 și

Ședința de CTATU din 17.11.2021 în care documentația «**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale**» a fost aprobată și a obținut avizul nr.10 din 02.12.2021.

De asemenea a fost aprobat și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale**» 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 toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 362 din 22.03.2021 emis de Primăria municipiului Focșani, Avizul de oportunitate nr. 13 din 23.08.2021 și avizul Arhitectului Șef nr. 10/02.12.2021

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportul Informării și nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale** » - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp.

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

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
FOCȘANI  
Direcția arhitectului șef  
Serviciul strategie și dezvoltare  
urbană - Compartimentul  
PUG/PUZ/PUD  
Nr. 119427/03.12.2021

SE APROBĂ  
PRIMAR  
Cristi Valențin  
Misăilă

## RAPORT

la proiectul de hotărâre privind Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale» - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp.

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z. și documentația pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale» municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp., și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani înregistrat la nr. 119394/03.12.2021 facem următoarele precizări:

Documentația a fost analizată și avizată favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Focșani din data de 17.11.2021, conform Avizului nr. 10/02.12.2021.

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. «Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale» a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 362/22.03.2021, pentru imobilul cu numărul cadastral 65324, în suprafață de 5 945 mp în baza cărora a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 13 din 23.08.2021.



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 15.07.2021 (cerere înregistrată sub nr. 69642 privind eliberarea avizului de oportunitate).

Conform certificatului de urbanism nr. 362 din 22.03.2021 și H.C.L. nr. 12/14.01.2019 privind "PUZ zona Nord etapa a III – a – atragere în intravilan suprafața de 51 631 mp în scopul extinderii cartier de locuințe individuale, instituții și servicii", terenul în suprafață de 5.945 mp se află situat în intravilanul atras al municipiului Focșani, în zonă pentru locuințe colective sau individuale propuse, servicii de interes general, cu categoria de folosință "arabil".

Pe terenul analizat, în suprafață de 5945 mp se propune realizarea următoarelor subzone:

- lotizarea terenului în 12 loturi în vederea construirii locuințelor individuale – 5572,22 mp

- alei pietonale – 75,28 mp

- spații verzi – 297,5 mp

Prin implementarea proiectului se vor realiza 12 locuințe individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2E, H. maxim cornișă – 10 m. Loturile rezultate în urma parcelării vor respecta art. 30 din 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Accesul la imobilul propus a fi reglementat se va realiza din str. Cuza Vodă - DJ 204E prin căi de acces ce au fost aprobate prin H.C.L. 244/31.08.2010, ce aparțin domeniului public, ulterior prin căi de acces ce aparțin domeniului privat al beneficiarului, aprobate prin H.C.L nr. 331/18.12.2014 și se continuă prin căi de acces aprobate prin H.C.L nr. 12/14.01.2019, aflate în domeniul public.

Documentația intră sub incidența H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. Documentația a fost aprobată cu condiția introducerii unor reglementări în documentația de urbanism pentru realizarea unor spații de parcare, pergole sau garaje, cu o înălțime de maxim 3,5 m, ce vor fi retrase cu 1,5 m față de limita de proprietate. Suprafața de spațiu verde reglementată este de 297.50 mp, respectiv în proporție 5% din suprafața terenului, respectând H.G. 525/1996.

Amplasarea construcțiilor se va face respectând retragerea minimă față de aliniament: 6,5 m (pe latura de nord, est și sud). Retragererea minimă față de latura de vest va fi de 2 m. Distanțele sunt prezentate conform planșei de reglementări. Aceste retrageri vor respecta legislația în vigoare.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT – 35%

CUT – 1,05

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 362/22.03.2021 emis de Primăria Municipiului Focșani.

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

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

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. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale**» - municipiul Focșani, intravilan atras prin PUZ Nord etapa a III – a, aprobat prin H.C.L. nr. 12/14.01.2019, număr cadastral 65324, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, pe terenul în suprafață de 5 945 mp.

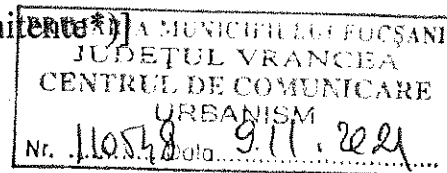
**P. ARHITECT ȘEF**  
**ȘEF SERVICIU,**  
George – Daniel Păduraru-Coban

**ÎNTOCMIT**  
Ramona Ivan

Către PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI

[conducătorul autorității administrației publice emite

Nr. .... din .....



CERERE

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

Subsemnatul\*1) BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU, CNP  
cu domiciliul/sediul\*2) în județul VRANCEA,  
municipiul/orașul/comuna FOCSANI, satul ....., sectorul .....,  
cod poștal ....., str. .... nr.  
.. ., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax 0237 232 777, e-mail  
globalproiect@yahoo.com,  
în calitate de/reprezentant al ..... CUI  
.....,

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) "PUZ-LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE", generat de imobilul\*4) MUN. FOCSANI, T.22, P. 27/1, 62/1, 62/9, JUD. VRANCEA.

Anexez la prezenta cerere:

(1) a) Certificatul de urbanism în termen nr. . 362 din 22.03.2021 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.

(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.

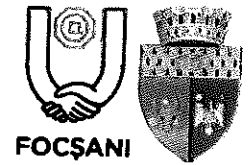
Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria municipiului Focșani cu respectarea 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



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



### Arhitect-sef

Ca urmare a cererii adresate de\*1) **BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU**, cu domiciliul/sediul\*2) în județul \_\_\_\_\_, satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **110548** din **09/11/2021**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ Nr. 10 din 02/12/2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) **PUZ - Lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale** generat de imobilul\*4) **municipiul Focsani, intravilan atras prin HCL 12/14.01.2019, T. 22, P.27/1, 62/1, 62/9, număr cadastral 65324, pe terenul în suprafață de 5 945 mp,**

Inițiator: **Bejenaru Ovidiu Alexandru și Bejenaru Monica Elena**

Proiectant:**Global Proiect SRL**

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Terenul în suprafață de 5 945 mp se află situat în intravilanul atras al municipiului Focsani, în proprietatea privată a soților Bejenaru Ovidiu - Alexandru și Bejenaru Monica - Elena, conform actului notarial nr. 1184/14.05.2019 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100802/09.11.2021.**

**Terenul are ca are ca vecinătăți la N - drum, S - drum, E -drum, V – teren proprietate privată pentru servicii P+3E (conform PUZ aprobat prin HCL 12/14.01.2019)**

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

- UTR LC;
- regim de construire: **P+3E**, ;
- funcțiuni predominante: **locuințe colective** ;
- H max = **conform H.C.L. nr.12/ 14 ianuarie 2019**;
- POT max = **30%**;
- CUT max = **1,5**;
- retragerea minimă față de aliniament = **3,5 m**;
- retrageri minime față de limitele laterale = **conform H.C.L. nr.12/ 14 ianuarie 2019**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform H.C.L. nr.12/ 14 ianuarie 2019**

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

- UTR **LI**;
- regim de construire: **maxim P+2E**;
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale, dotări complementare, garaje, pergole, parcări, spații verzi**;
- H max = **10 m (cornișă)**;
- POT max = **35**;
- CUT max = **1,05**;
- retragerea minimă față de aliniament = **6,5 m (pe latura de nord, est și sud)**
- retrageri minime față de limitele laterale = **2 m față de latura de vest a proprietății**;
- retrageri minime față de limitele posterioare = **se vor realiza cu respectarea Codului Civil**;
- circulații și acces: **Accesul la imobilul propus a fi reglementat se va realiza din str. Cuza Vodă - DJ 204E prin căi de acces ce au fost aprobate prin HCL 244/31.08.2010, ce aparțin**

**domeniului public, ulterior prin căi de acces ce aparțin domeniului privat al beneficiarului, aprobate prin H.C.L nr. 331/18.12.2014 și se continuă prin căi de acces aprobate prin H.C.L nr. 12/14.01.2019, aflate în domeniul public**

**- echipare tehnico-edilitară: Utilitățile se vor asigura pe cheltuiala și prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, conform H.C.L. 345/2019, privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din municipiul Focșani. De asemenea spațiile verzi vor fi asigurate cu respectarea H.G. 525/1996.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17/11/2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

**introducerea unor reglementări în documentația de urbanism avizată pentru realizarea unor spații de parcare, pergole sau garaje, cu o înălțime de maxim 3,5 m, ce vor fi retrase cu 1,5 m față de limita de proprietate.**

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. 362 din 22/03/2021, 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;

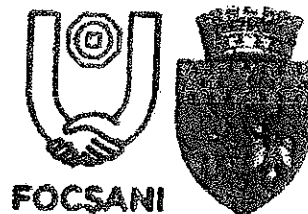
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

\*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. 21702 din 22.03.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 362 din 22.03.2021

### ÎN SCOPUL: PUZ - LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU cu domiciliul în județul \_\_\_\_\_, municipiul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_, Str \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel/fax \_\_\_\_\_  
0237/232777(SC  
GLOBAL  
PROIECT) \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr.21702 din 01/03/2021

Focsani - zona  
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Vrancea \_\_\_\_\_, municipiul NORD \_\_\_\_\_, satul \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_.

sau identificat prin \_\_\_\_\_  
CF /Fișa Cadastrală 65324 / 65324  
Nr. topografic T. 22, P. 27/1, 62/1, 62/9

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

Imobilul, teren în suprafață de 5945,0 mp. se află situat în intravilanul atras al municipiului Focsani, în proprietatea privată a soților Bejenaru Ovidiu-Alexandru și Bejenaru Monica-Elena, cu drept de trecere notat în baza actului notarial nr. 1968/09.08.2018, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 16797/01.03.2021. Imobilul nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG/2000 și PUZ ZONA NORD ETAPA A III-A - ATRAGERE ÎN INTRAVILAN SUPRAFAȚA DE 51631 MP ÎN SCOPUL EXTINDERII CARTIER DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, INSTITUȚII ȘI SERVICII, aprobat conform HCL nr. 12/14.01.2019, imobilul se află în zonă pentru locuințe colective sau individuale propuse, servicii de interes general. Terenul are categoria de folosință arabil și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei D. Terenul poate fi ocupat cu construcții cu respectarea reglementărilor aprobate.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Solicitarea de LOTIZARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5945 MP. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, este permisă potrivit RLU aferent „PUZ ZONA NORD ETAPA A III-A, aprobat prin HCL nr. 12/14.01.2019, locuințele individuale fiind admise în cadrul funcțiunii existente, respectiv zonă pentru locuințe colective sau individuale propuse, servicii de interes general, iar propunerea de dezmembrare trebuie să respecte condițiile de parcelare „ Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 – RGU. Pentru cazul clădirilor izolate, lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 25,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade)”.

Loturile rezultate în urma parcelării vor fi construibile cu respectarea condițiilor privind regimul de aliniere și înălțime, volumetria construcției și gradul de ocupare al terenului, aprobate prin HCL nr. 12/14.01.2019, respectiv:

- Construcții locuințe P+1 loturi până la 500 mp, POTmax. =40%, CUT max. = 0,80; loturi mai mari de 500 mp, POTmax. = 35%, CUTmax. = 0,70
- Construcții locuințe P+2, POTmax. = 30%, CUT max. = 0,90
- Construcții locuințe colective P+3, POTmax. = 35%, CUTmax = 2,0
- Construcții locuințe colective și servicii nepoluante P+3, POTmax = 50%, CUTmax. = 3,0
- POTmax = 80%, zonă servicii de interes general, agrement.
- Zonă comercială, depozitare și servicii de interes general, agrement, CUTmax. = 3,0

În aplicarea reglementărilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 12/2019, căile de acces au fost dezmembrate și inventariate în domeniul public al Municipiului Focșani, conform HCL nr. 17/04.02.2021, loturile propuse prin lotizare având acces direct la domeniul public.

Având în vedere că în piesele desenate ale PUZ-ului aprobat, pe terenul pe care se solicită construirea de locuințe individuale, există propusă o cale de acces cu parcuri adiacente pentru locuințele colective P+3, propuse conform ilustrării urbanistice aprobate, se va proceda, conform Legii nr. 350/2001, la modificarea parcelării aprobate.

Revizuirea PUZ-ului aprobat se face în baza avizului prealabil de oportunitate, conform Legii nr. 350/2001, republicată cu respectarea condițiilor și avizelor solicitate prin acesta.

Utilitățile se vor rezolva pe cheltuielile beneficiarului, în conformitate cu avizele de specialitate și reglementările aprobate.

Primăria municipiului Focșani asigură introducerea în documentația supusă aprobării Consiliului local a municipiului Focșani a raportului informării și consultării 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.

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

**PUZ - LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

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



4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE 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

alimentare cu energie electrică

salubritate

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Aviz oportunitate CTUAT

C.T.U.A.T. Focșani; HCL

d.4. Studii de specialitate:

OCPI Vn - recepție PUZ

Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (R.L.U, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor) conform norme aplicare Lege 350/2001

Solicitare de postare pe site și dovada afișare PANOU 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,  
Marta Carmen Ghiuță

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

SEF SERVICIU,  
Andreea Cherciu

ÎNȚOCMIT,  
Luminka Bogda

Achitat taxa de 65 \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței seria \_\_\_\_\_ nr 24548 \_\_\_\_\_ din 01/03/2021

Achitat taxa de urgență \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

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

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,**

**ȘEF SERVICIU,**

**INTOCMIT,**

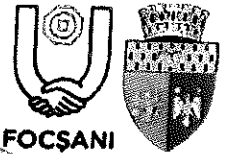
Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

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 Valeriu Micăiș

Ca urmare a cererii adresate de\*1) **BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU**, cu domiciliul/sediul\*2) în inddetul , **municipiul FOCSANI**, satul -, sectorul -, cod poștal -, Str . nr. . dl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **07042** din **15/07/2021** .  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. 13 din 23/08/2021

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3)  
**Puz - lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale**  
generat de imobilul\*4)  
**municipiul Focsani, intravilan atras prin HCL 12/14.01.2019, T. 22, P.27/1, 62/1, 62/9, număr cadastral 65324, pe terenul în suprafață de 5 945 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 **drum**, la sud de **drum**, la est de **drum**, la vest de **proprietate privată**
  2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți  
**Subzonă cu funcțiunea de locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+2E, anexe gospodărești (garaje, magazii), spațiu verde și locuri de parcare. Accesul la imobilul propus a fi reglementat se realizeaza din str. Cuza Vodă - DJ 204 E prin căi de acces ce au fost aprobate prin H.C.L 244/31.08.20210, ce aparțin domeniului public, prin căi de acces ce aparțin domeniului privat al beneficiarului, aprobate prin H.C.L nr. 331/18.12.2014 și se continuă prin căi de acces aprobate prin H.C.L nr. 12/14.01.2019, aflate în domeniul public.**
  3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)  
**Regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, P+2E, H maxim cornișă =10 m, POT = 35%, CUT =1,05. Retrageri minime față de aliniament = 6,5 m, față de limita de proprietate (pe latura de nord și est și sud), 2 m pe latura de vest a proprietății, conform planșei de reglementări. Anexele gospodărești (garaje, magazii) vor fi retrase cu 1, 5 m față de limita de proprietate. Retrageri minime față de limitele laterale se vor realiza cu respectarea Codului Civil.**
  4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul la imobilul propus a fi reglementat se realizeaza din str. Cuza Vodă - DJ 204E prin căi de acces ce au fost aprobate prin H.C.L 244/31.08.20210, ce aparțin domeniului public, ulterior prin căi de acces ce aparțin domeniului privat al beneficiarului, aprobate prin H.C.L nr. 331/18.12.2014 și se continuă prin căi de acces aprobate prin H.C.L nr. 12/14.01.2019, aflate în domeniul public. Utilitățile se vor asigura pe cheltuiala și prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor de specialitate. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății conform HCL 345/2019 privind Normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani. De asemenea spațiile verzi vor fi asigurate conform H.G. 525/1996.

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare. Accesul se va realiza din străzi de categoria a IV a, pentru un număr estimat de autovehicule circa 18-20 autovehicule.

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 362/22.03.2021 emis de Primăria Municipiului Focșani și prin avizul de oportunitate;

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. 362 din 22/03/2021, emis de Primăria municipiului Focșani .  
Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.57279 din 15/07/2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23/08/2021.

**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.