



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**



## 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

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 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 5945 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. **119394/3.12.2021**, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. **119429/03.12.2021**;

- 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 09.11.2021;

- 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;

- văzând avizul favorabil al comisiei de urbanism și agricultură;

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

- 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. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 112016/12.11.2021 privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă 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 prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

**Art. 3.** 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** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, soților Bejenaru Ovidiu Alexandru și Bejenaru Monica Elena, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, Serviciului de Impozite și Taxe Locale, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VICTOR DUMITRU**

**Contrasemnează,  
Secretarul general al municipiului Focșani,  
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCSANI  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA 16  
HOTARAREA NR. 1022  
DIN 2022



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 accste 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 - 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)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI  
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.

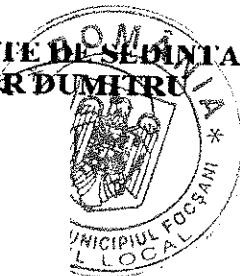
**PRIMAR,**  
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETAR GENERAL,**  
Marta Carmen Ghiuță

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

**ÎNTOCMIT,**  
Ramona Ivan

**PRESEDINTE DE SEDINTA,**  
**VICTOR DUMITRU**



**CONTRASEMNEAZA,**  
**SECRETARUL GENERAL AL**  
**MUNICIPIULUI FOCSANI**  
**MARTA CARMEN GHIUTA**

RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Judetul Vrancea  
Tel. 0237 238 000; 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 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 modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza 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 institutie 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 edilitate existente in zona.

Terenul care a generat P.U.Z. in prezenta documentatie de urbanism este in suprafata totala de 5945.00mp, este situate 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 informare 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 studiată - conform Legii nr. 350/2001, modificată și completată, autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări aduse P.U.G. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Focsani, în conformitate cu legislația în vigoare.**

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei. Practic, P.O.T. arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară.

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

6.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 și Anexa nr. 3 - R.G.U.). Autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2.00m pe laturile cu goluri - 0.60m pe laturile fără goluri), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și în același timp se vor respecta și considera, după 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 acoperinii 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 urma 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 (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

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

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 edilitate.

## **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 industriala.

## **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 rerageri 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 (jumătate din inaltimea la comisa constructiei celei mai inalte), dar nu mai puțin de 3.00 m.

### **3.6. ACCESE 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 fluenta 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 cealalte 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.

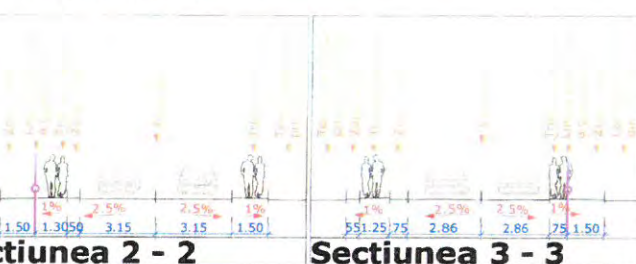
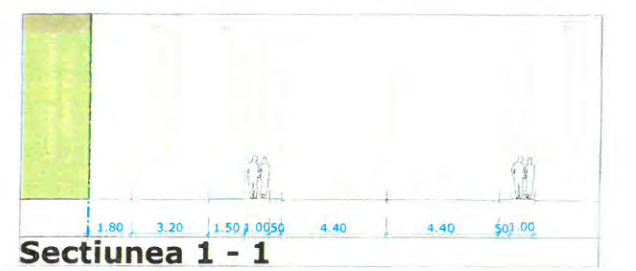
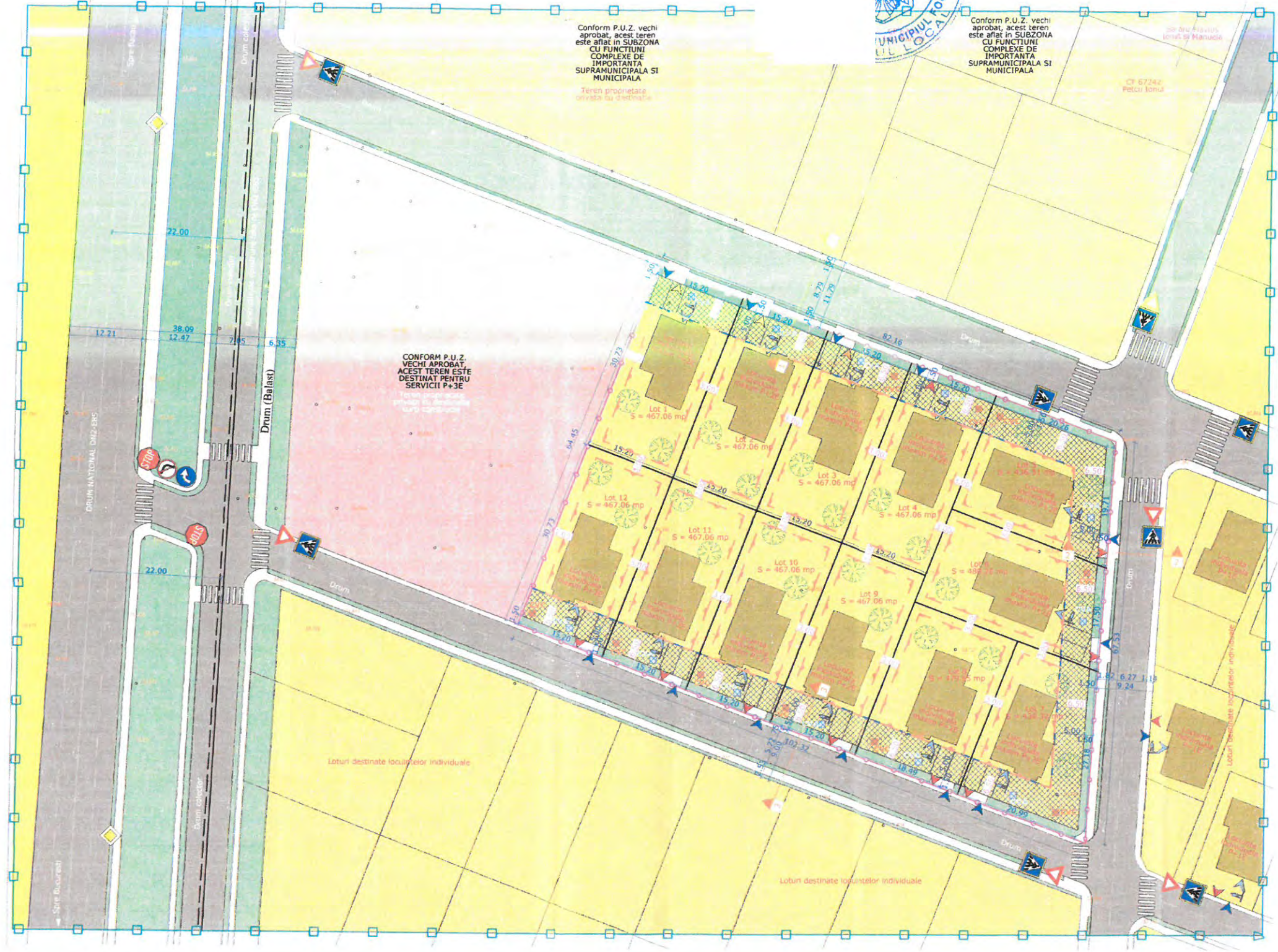
Intocmit,  
**Arh. Cosmin Nedelcu**



**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
VICTOR DUMITRU**



**CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
MARTA CARMEN GHIUTA**



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
- Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:**
  - Limita zonei studiate
  - Terenuri care au generat P.U.Z.
  - Zone terenuri pentru servicii P+3E
  - Zone terenuri arabile in domeniu privat
  - Zone terenuri pentru locuinte individuale
  - Zone terenuri destinate anexelor gospodaresti (garaje, magazii, scule si unelte)
  - Zone terenuri pentru locuinte colective sau individuale, servicii de interes general
  - Zone circulatie carosabila
  - Zone circulatie pietonala
  - Zone spatii verzi
- Utilitati:**
  - CVE - camin de vizitare bransament general canalizare
  - camin de vizitare bransament si apometru general apa potabila

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	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 PROPUS 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>

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	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 domeniu 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	5945.00mp	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	6698.76mp	20.68%	6698.76mp	20.68%
Zone circulatie pietonala	1662.09mp	5.12%	1746.37mp	5.40%
Zone spatii verzi	2409.82mp	7.44%	2695.32mp	8.31%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>32400.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>32400.00mp</b>	<b>100.00%</b>

Lot 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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
<b>S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani</b> C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				Beneficiar: <b>BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU</b> / Proiect Nr.: <b>SI BEJENARU MONICA ELENA</b> reprezentati prin <b>BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU</b> 684 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI
DESENAT:	Saulea Cosmin Virgil		09.2021	Plansa U2

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