



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI**  
**FOCȘANI**



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Consultării și Informării Publicului nr. 25019 din 22.03.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15344 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T.50, P.210, nr. cad. 57661, pe terenul în suprafață de 15.344,0 mp.

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

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul Direcției arhitectului șef - Serviciului strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. 38518/24.05.2018, prin care se propune aprobarea **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 25019 din 22.03.2018** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15344 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T.50, P.210, nr. cad. 57661, pe terenul în suprafață de 15.344,0 mp.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 1 din 03.05.2018 și Certificatul de urbanism nr. 1475 din 21.12.2016;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- văzând cererea doamnelor CADAR RODICA și DIMA STELA-CRINA înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 33177 din 18.04.2018;

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

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin.(1), art.37 alin.( 1), (1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>) și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- având în vedere prevederile HGR 525 / 1996 art.13 alin. (1) ” Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.” și (2) ” Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”, art. 27 alin. (2) lit.a) și b)

”de la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.” și alin. (3)” Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.” , art. 28 alin. (1)” Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.” și (2)” Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.”, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aprobă **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 25019 din 22.03.2018** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15344 MP IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T.50, P.210, nr. cad. 57661, pe terenul în suprafață de 15.344,0 mp conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data prezentei hotărâri.

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

**Art. 4.** Suprafețele de teren cu destinația de “drum” vor putea fi cedate domeniului public al Municipiului Focșani numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de realizare a îmbrăcăminte rutiere din asfalt, a rețelei de preluare și evacuare ape pluviale și de echipare tehnico-edilitară, conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525 / 1996, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

**Art. 5.** Beneficiarii prezentului P.U.Z. se obligă să informeze pe eventualii cumpărători ai parcelelor individuale din prezenta lotizare, în mod autentic, asupra respectării prevederilor cuprinse în art. 4 din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** După aprobarea prezentei hotărâri în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, Primarul Municipiului Focșani va întreprinde toate diligentele pentru notarea în Cartea Funciara a condițiilor prevăzute la art. 3, 4 și 5 din prezenta hotărâre.

**Art. 7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, numiților CADAR RODICA ȘI DIMA STELA-CRINA, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Rădu NIȚU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**Secretarul Municipiului Focșani**  
**Eduard Marian CORHANĂ**

Municipiul Focșani, ...../...../2018  
Nr. ... 303.



Nr. 25019 din 22.03.2018

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFĂȚEI DE 15344 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE»

FOCȘANI, extravilan, T.50, P.210, nr. cad. 57661

Ca urmare a solicitării făcute de către **CADAR RODICA** și **DIMA STELA-CRINA** cu domiciliul în

în calitate de beneficiari a proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFĂȚEI DE 15344 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE», ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, extravilan, T.50, P.210, nr. cad. 57661, pe terenul în suprafață de 15.344,0 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFĂȚEI DE 15344 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1475 din 21.12.2016 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de inițiere nr. 6 (34013) din 12.05.2017, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de inițiere, începând cu data de 12 mai 2017 (cerere înregistrată sub nr. 34013 din 12.05.2017 privind eliberarea avizului de inițiere). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE ÎNIȚIERE nr. 6 (34013) din 12.05.2017, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către CADAR RODICA și DIMA STELA-CRINA atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1), cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrate sub nr. 3404 din 15.01.2018. S-a procedat la afișarea la avizierul Prim. Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Prim. Mun. Focșani solicitată prin referatul intern nr. 6404 din 23.01.2018. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 24.01.2017 – 28.02.2018, adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI



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

zonei studiate; momentul afișajului a fost 15.01.2018, iar perioada afișării a fost 15.01.2018 – 28.02.2018, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 24.01.2017 – 28.02.2018, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15344 MP ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE».

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, în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 22.03.2018, **nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii**, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

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

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

PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR,  
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,

ȘEF SERVICIU,

PREȘEDINTE DE  
SEDINȚĂ,  
Rădu NITEL

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI  
Eduard Marian CORHANĂ

**P.U.Z. ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE  
15.344,00 mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului Focsani (piese scrise și desenate).

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată.

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care aceasta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului în cauză se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic de zonă și Regulamentul local de urbanism aprobat, este necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

**2. Baza legală**

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Focsani stă Regulamentul general de urbanism aprobat.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism al mun. Focsani se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior sau în timpul elaborării P.U.G.-ului și aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Planul urbanistic general al municipiului Focsani.

### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. La realizarea construcției se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul municipiului Focsani.

3.2. Planul urbanistic de zonă împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan, în limitele teritoriului studiat.

### **4. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul Municipiului Focsani**

4.1. Terenurile construite în extravilan își schimbă funcțiunea treptat, conform planșei REGLEMENTĂRI (planșa 2.1.) și se supun prevederilor Regulamentului general de urbanism.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

5.1. Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial, sau total, de către investitor.

Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul local.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.

În zonele unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma unui sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ sau prin Planuri urbanistice de detaliu.

Procentul de ocupare a terenului – POT, trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. POT stabilit

pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic POT arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Prin utilizarea judicioasă a POT se poate menține situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile CUT (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime.

Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, POT, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară.

## **6. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.**

### **6.1. Reguli de amplasare și restrângeri minime obligatorii.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

### **6.2. Amplasare 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.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și celor 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 ( $2,0 \text{ m} - H / 2$ ), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.4. Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât, să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,0 m.



Anexele clădirilor propuse se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

### **Drumuri și accese**

#### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condiției esențiale de acces pentru intervenție la incendiu doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

#### **7.2. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajările de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z. și P.U.D.

## **8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor**

### **8.1. Regim de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri supraterane și unul subteran (demisol).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional – urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G./P.U.Z. Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agrozootehnice, depozite, gospodăria comunală, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora.

Regimul de înălțime corespunzător funcțiunii de locuințe va fi de S+P+1E maxim.

### ***8.2. Aspectul exterior al construcțiilor***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și a învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare.

## **9. Reglementări cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### ***9.1. Parcaje***

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități rurale.

În cazul de față se vor realiza două zone cu parcare pentru mașinile ce sunt în trecere pe latura estică la limita zonei studiate.

Accesul auto în proprietate se va realiza în fiecare lot direct din drumul propus. Pentru întoarcere în capatul proprietății, la intersecția drumului propus cu artera de circulație propusă pe teritoriul administrativ din imediată apropiere a comunei Vanatori se va realiza un sens giratoriu. Acesta este obligatoriu deoarece artera mai sus menționată e posibil să fie creată mai târziu.

### ***9.2. Spații verzi și plantare***

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 30% din suprafață dintre aliniament și clădiri.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, scuaruri, protecție.

**Deoarece in cazul de fata realizarea in fiecare gospodarie a unei gradini dotate cu gazon, plante, flori, arbusti, arbori, pavaj , si straturi cu nisip, pietris cu rol in preluarea si infiltrarea rapida a apei pluviale in sol este obligatorie, este necesara mentionarea acesteia in certificatele de urbanism.**

**Stabilirea unor normative ( la nivel local) de proiectare in constructii care sa impuna adoptarea acestor solutii in masura sa asigure inmagazinarea si ulterior reutilizarea cel puțin a unei cantitati minime de ape pluviale ar fi singura strategie viabila .**

### ***9.3. Împrejmuiri***

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,3 m, iar cea superioară de 1,50 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- se pot adopta, acolo unde este cazul soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.)

În cazul de față gardul de împrejmuire va avea partea inferioară plină până la înălțimea de 0,30 m iar partea superioară cu înălțimea de 1,50 m va fi din structură metalică și zăbrele metalice fixate pe rigle metalice.

Notă: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acesta să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

#### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai dacă acestea au asigurate și echiparea edilitară (alimentare cu apă rece, rețea canalizare, rețea electrică, sursa alimentare cu căldură).

#### **Protecția mediului**

Suprafețele mari de spații verzi cu perdele de protecție vor crea un microclimat local favorabil locuirii, și vor proteja de praf, vânt și zgomotele de circulație.

**PUZ – ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15.344,00 mp PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Reguli:

- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitară;
- retragerea construcției, după caz, față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor;
- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje.

**II. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI (POT ȘI CUT)**

Pentru locuințe individuale:

POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05.

**III. BAZA LEGALĂ**

Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor.

Norme de igienă aprobate de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994–art.2.

STAS 6221 – construcții civile și agrozootehnice – iluminatul natural al încăperilor.

STAS 6448/1 – privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

**IV. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

1. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- a) obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- b) dacă nu există ferestre în pereții spre vecinătate distanța minimă poate fi de 60 cm. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea, sau după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Proprietarul are dreptul de a-și deschide fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat ( geam opac).

c) streășina clădirii se va construi în așa fel încât picătura de apă din ploii să se scurgă pe teren.

Se admite, de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

2. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu care vor trebui să asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție;
- păstrarea acestor accese în permanență libere fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban.

#### UTILIZĂRI PERMISE

Profil functional admis:

- constructii specifice pentru locuinte individuale S+P+1E
- construire garaje, magazii, foisoare
- constructii provizorii-organizare santier, magazii
- realizarea de circulatii interioare si stationari auto (parcaje)
- spatii verzi, plantatii
- imprejmuiri

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Profil functional interzis:

- orice fel de lucrari industriale cu caracter poluant
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala
- realizarea de spatii depozitare deseuri

#### BILANȚ TERITORIAL

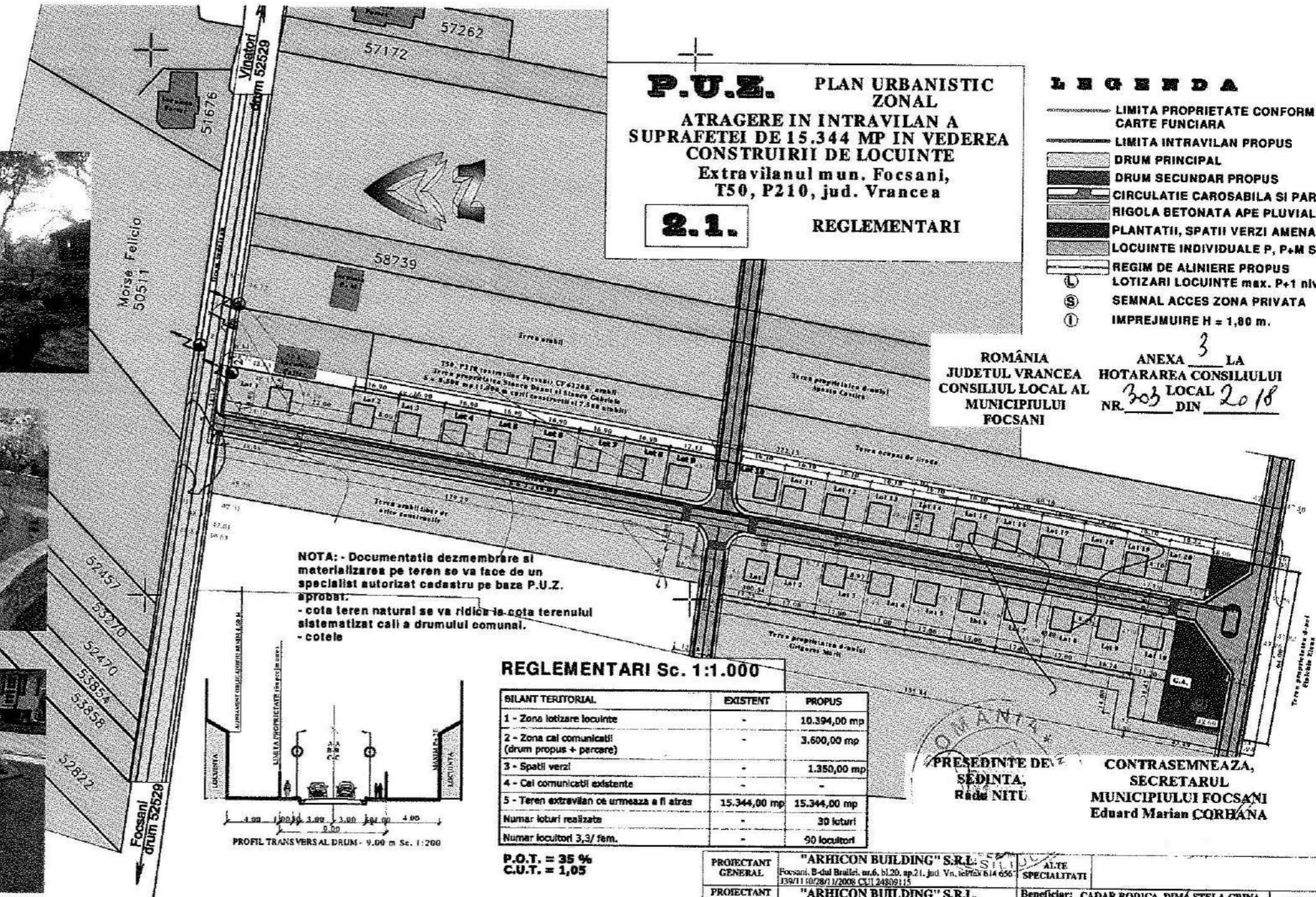
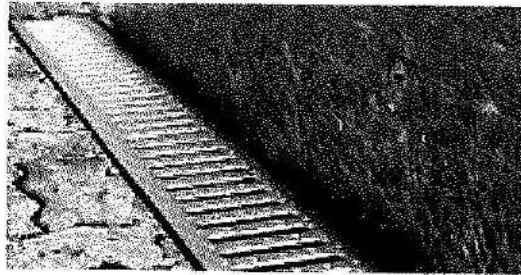
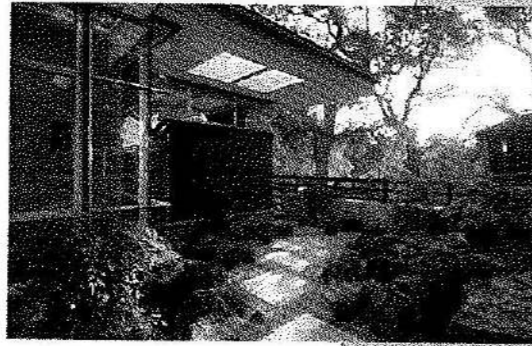
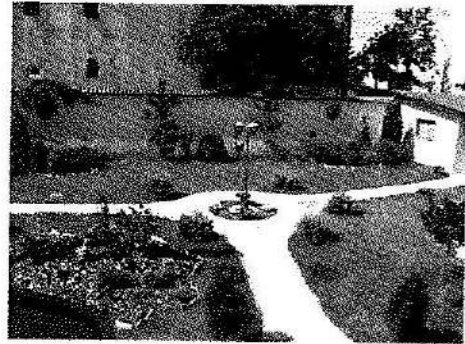
BILANT TERITORIAL	Existent	Propus
1 - Zonă lotizare locuințe	-	10.501,00 mp
2 - Zonă căi comunicații (drum propus + parcare)	-	3.366,00 mp
3 - Spatii verzi	-	1.477,00 mp
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>15.344,00 mp</b>	<b>15.344,00 mp</b>
<b>Număr loturi realizate</b>	-	<b>32 loturi</b>
Număr locuitori-3,3/fam.	-	96 locuitori

PRESEDINTE DE  
SEDINTA  
Rada NIPU

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL  
MUNICIPIULUI FOCSANI  
Eduard Marian CORHANA

ÎNTOCMIT,  
Arh. CORNEL CHIRIAC





**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15.344 MP IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**  
 Extravilanul mun. Focsani, T50, P210, jud. Vrancea

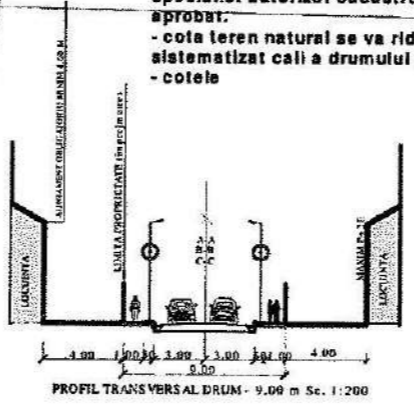
**2.1. REGLEMENTARI**

- LEGENDA**
- LIMITA PROPRIETATE CONFORM CARTE FUNCIARA
  - LIMITA INTRAVILAN PROPUS
  - DRUM PRINCIPAL
  - DRUM SECUNDAR PROPUS
  - CIRCULATIE CAROSABILA SI PARCAI
  - RIGOLA BETONATA APE PLUVIALE
  - PLANTATII, SPATII VERZI AMENAJATE
  - LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M SI P+M+M
  - REGIM DE ALINIERE PROPUS
  - LOTIZARI LOCUINTE max. P+1 nivele
  - SEMNAL ACCES ZONA PRIVATA
  - IMPREJMUIRE H = 1,00 m.

ROMANIA  
 JUDETUL VRANCEA  
 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI

ANEXA 3 LA  
 HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 303 DIN 2018

**NOTA:** - Documentatia de dezmembrare si materializarea pe teren se va face de un specialist autorizat cadastru pe baza P.U.Z. aprobat.  
 - cota teren natural se va ridica la cota terenului sistematizat cala drumului comunal.  
 - cotele



**REGLEMENTARI Sc. 1:1.000**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPOS
1 - Zona lotizare locuinte	-	10.394,00 mp
2 - Zona cal comunicatii (drum propus + parcare)	-	3.600,00 mp
3 - Spatii verzi	-	1.350,00 mp
4 - Cal comunicatii existente	-	-
5 - Teren extravilan ce urmeaza a fi atras	15.344,00 mp	15.344,00 mp
Numar loturi realizate	-	30 loturi
Numar locuitori 3,3/ fam.	-	90 locuitori

P.O.T. = 35 %  
 C.U.T. = 1,05

ROMANIA  
 PRESEDINTE DE SEDINTA, RADA NITU  
 CONTRASEMNEAZA, SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI  
 Eduard Marian CORBANA

PROIECTANT GENERAL	"ARHICON BUILDING" S.R.L. Focsani, B-dul Brailiei nr.6, bl.20, ap.21, jud. Vn. tel:0724 614 650 139/11/0228/1/2008 CUI 24809115	SPECIALITATI	
PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	"ARHICON BUILDING" S.R.L. Focsani, B-dul Brailiei nr.6, bl.20, ap.21, jud. Vn. tel:0724 614 650 139/11/0228/1/2008 CUI 24809115	Beneficiar:	CADAR RODICA, DIMA STELA CRINA Extravilanul mun. Focsani, T50, P210, nr. cadastru 57661, jud. Vrancea
SPECIFICATIE	NUME SEMNATURA Scara 1:1.000	Titlu proiect:	P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 15.344,00 mp IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
SEF PROIECT	Arh. Corneliu CHIRIAC	Titlu plansa:	REGLEMENTARI
PROIECTAT	Arh. Corneliu CHIRIAC	Data	02.2017
DESENAT	Teh. Vlad MITTELU		
		Proiect Nr.	57/2016
		Planşa nr.	2.1.