



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE
25 AUGUST 2025**

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» – str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 77022/ 25.08.2025;
- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» a domnului Țigănescu Marian, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 27738/26.03.2025 și adresa de completare nr. 46071/22.05.2025;
- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 3 din 25.08.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 736 din 30.07.2024;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 H.G. 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» – str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578, conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» – str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrarea în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Reglementări

urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea H.C.L. nr. 345/29.07.2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrarea în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situția existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilitate urbană), nr. 9 (Reglementări urbanistice - semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare, Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.5. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către domnul Țigănescu Marian, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Direcția Arhitect Șef.

Inițiator proiect de hotărâre

P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă

Avizat,

Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 31 octombrie 2025;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 octombrie 2025.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță



Nr. 46410/ 23.05.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

"PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E"
municipiul Focșani, str. fdt. Măgura nr 57Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m²,
identificat cu numărul cadastral 73578

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal "PUZ pentru construire locuințe colective P+2E", beneficiar: Țigănescu Marian, municipiul Focșani, str. fdt. Măgura nr 57Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578, 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 inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 736 din 30.07.2024, cu scopul "PUZ pentru construire locuințe colective P+2E", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic zonal și, ulterior, obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 04/15.10.2024.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focșani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. **73975/09.08.2024** 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), solicitare înregistrată sub nr. **104223/06.11.2024**. 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. **74473/12.08.2024** și nr. **106350/12.11.2024**. Astfel, aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **13.08.2024 – 13.09.2024** (model panou 1) și **13.11.2024 – 13.12.2024** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele nunțuri-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 **09.08.2024** (model 1) și **06.11.2024** (model 2) iar perioada afișării a fost **09.08.2024 – 02.09.2024** (panou 1) și **06.11.2024 – 30.11.2024** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.





**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL PUG/PUZ/PUD**



În perioada **13.08.2024 – 22.05.2025**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "PUZ pentru construire locuințe colective P+2E". Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresele nr. 74482/12.08.2024, 74492/12.08.2024, 74499/12.08.2024, 77925/26.08.2024 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. La sediul Primăriei municipiului Focșani, au fost înregistrate obiecțiuni cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal. Conform legislației, observațiile au fost înaintate elaboratorului documentației. De asemenea, la sediul Primăriei municipiului Focșani au fost înregistrate contestații/ observații din partea Baroului Vrancea prin avocat Nicolau Ilinca, în calitate de reprezentant al cetățenilor domiciliați pe strada Fdt Măgura, prin adresele 111976/26.11.2024, 111974/26.11.2024, 111977/26.11.2024.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul PUG/PUZ/PUD.

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

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

**INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA**

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



PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E**
- Amplasament: - **Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **888 / 2024**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **TIGANESCU MARIAN**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor**CATEGORII DE COSTURI**

C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	216 000 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	15 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	25 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

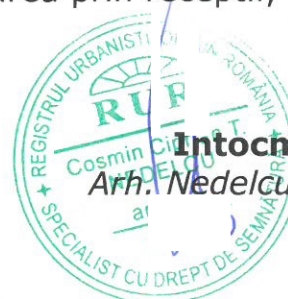
D. Etapizarea realizarii investitiilor

In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii, in etape diferite.

- intocmirea si aprobarea P.U.Z.
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate
- bransarea la retelele edilitare stradale in baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea accesului auto si pietonal;
- realizarea investitiilor preconizate si finalizarea prin receptii;
- intabularea constructiei /constructiilor

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin



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

REGULAMENT DE URBANISM

- **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E**
- **Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. 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 terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitare de pe terenul propus de 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 intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- 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;
- R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani (conform certificat de urbanism nr. 736 din 30 07 2024);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- H.C.L. 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructii cu destinatiile de locuinte si spatii comerciale din Municipiul Focsani;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z.).
- Conditiiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- In imediata apropiere a zonei studiate nu exista alte documentatii de urbanism zonale, doar o documentatie de urbanism de detaliu denumita "Baza de tratament bio-hidroterapie si recuperare" (din domeniul privat)".

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei localitati si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin 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.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La edificarea zonei destinata construirii de constructii, se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenului, 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 in relatia cu zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiul Focsani.

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

- functiunea principala a zonei studiate din prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi considerata cea prezenta in momentul de fata si anume, zone predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI)p.5e, marginita de cai de circulatie auto si pietonale, terenuri cu functiunea de locuire individuala. In zona studiata se afla si un teren



reglementat prin PUD pentru destinatia de baza de tratament bio-hidroterapie si recuperare.

Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat in prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun urmatoarele:

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 5, (IS+LI)p.5e, teren cu functiune destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva, cu noi indicatori urbanistici;
- se propune reamenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si reglementarea realizarii de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat. Caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat;
- se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010 ;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).



CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona predominant ocupata de terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, situri arheologice, etc..

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate – menajer se va face prin retea stradala centralizata, de canalizare a apelor uzate menajer.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajer.

Este interzisa deversarea apelor uzate menajer in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale, se face in recipiente acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea temporara a reziduurilor de tip industrial, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.

2.2.2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila.

- Surse de suprafata - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila - categoria I de folosinta si numai dupa tratare - apa potabila (retea centralizata de alimentare cu apa potabila a localitatii).



Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;
- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

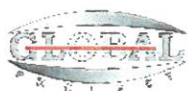
Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compositional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa i se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.



2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA IN EXPLOATARE A CONSTRUCTIILOR:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua zonificare propusa de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U02-Reglementari urbanistice- Zonificare.

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum si zonele asupra carora trebuie impuse restrictii de construire.

Riscuri seismice

- Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic;

Alte riscuri naturale

- nu este cazul (atat zona studiata cat si terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale).

2.3.1.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- In zona de studiu si apropierea acesteia nu exista statii de distributie carburanti. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ P118/1999).

- In zona de studiu si apropierea acesteia, nu se afla sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

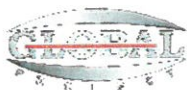
2.3.1.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se asigura existenta cailor de interventie in cazul unei situatii de urgenta, care respecta prevederile din Normativ P118/1999. Acestea sunt reprezentate de strada Fundatura Magura si strada Magura.

- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ P118/1999.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenurile generatoare de P.U.Z.:

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru cai de acces in incinta si cai de circulatie de incinta care vor fi dimensionate pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118/1999 (cai de circulatie cu cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de minim 3.50m), sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor



investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noul acces va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

Dupa caz, se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile si retelele edilitare, creandu-se zone cu restrictii de construit, sau dupa caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 57 din 29.01.2024 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani si H.C.L. 345/2019.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele



obținute conform Certificatului de Urbanism și conform prescripțiilor din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani.

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

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

2.4.3. 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 și 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 oricărui obiectiv care presupune modificări aduse la P.U.Z. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

2.4.4. Distanțele dintre clădirile nealaturate, 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, insorire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare, prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt îndeplinite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI ȘI ACCESURI:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică zonala.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietatea orașului sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani.



2.7.2. 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 R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani).

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

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform R.L.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.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente noii functiuni propuse se vor asigura in afara spatiului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv), va respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019.

2.8.2. 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 R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi locuintele colective, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani.

Suprafetele plantate pot cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, 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 lotul propus de reglementat, catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din 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.

CAPITOLUL 3 - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funciunea predominanta a zonei este destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI)p.5e cu ocupare in prezent pe majoritatea terenurilor de activitati ale locuintelor individuale.

Terenul generator de P.U.Z. se incadreaza in tiparul zonei studiate, iar noua functiune propusa de reglementat este compatibila cu restul zonei studiate.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

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

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- Funciuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Funciune destinata locuirii colective;



- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Sistemalizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale sau separări în interiorul terenului generator de P.U.Z.;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supraterane pentru noua funcțiune propusă de reglementat;
 - e) Amenajarea accesului stradal auto și pietonal pentru noua funcțiune propusă de reglementat;
 - f) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCȚIUNI PERMISE CU CONDIȚII:

• construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunile stabilite pentru zona respectivă;

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protecție conform normelor;
- O.M.S. 119/2014, O.G.R. 96/1999 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale.

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCȚIUNI INTERZISE:

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

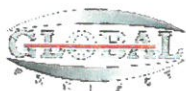
ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 90 minute la solstițiul de iarnă.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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



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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii (cladiri destinate locuintelor colective si echipamente edilitare) se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va dicta limita edificabila, care este variabila in functie de fiecare latura. Limita edificabila are la baza studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor N.P.118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in planşa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune retragere stradala considerata aliniament stradal de 5.00m.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor N.P.118.

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

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoarele investitii va avea retrageri perimetrale, iar distantele intre viitoarele investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de NP 118/1999, cu cerintele din OMS 119/2014 si cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani (respectiv H.G. 525/1996).

Pentru obiectivele propuse de realizat cu functiunea de locuire colectiva, in urmatoarele faze de proiectare se vor intocmi studii de insorire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Distantele intre cladirile si echipamentele 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.

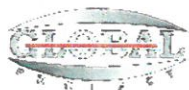
Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impun retrageri laterale de 3.00m, laturile de nord si sud. Iar pentru latura posterioara, latura de est, se impune retragere de 3.00m.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principala dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia este reprezentata de strada Fundatura Magura cu iesire in strada Magura, care fac legatura cu zona studiata, imprejurimile acesteia si prin intermediul altor strazi invecinate se face mai departe legatura la toate obiectivele de importanta ale localitatii. Fundatura Magura are cate o banda de circulatie pe sens, iar pe alocuri are in dotare trotuare pietonale. Acest drum poate fi considerat o alee rezidentiala cu limitarea vitezei de deplasare la maxim 5km/h, cu prioritate de circulatie pentru pietoni.

Terenul aflat in studiul urbanistic zonal are in acest moment acces direct la domeniul public, respectiv strada Fundatura Magura.

Mentionam ca strada Fundatura Magura se termina la aproximativ 100.00m spre nord fata de terenul generator de P.U.Z., iar posibilitatea de



continuitate a acestui drum pe viitor este necunoscuta. Prin urmare pentru următoarele faze de proiectare se impun cateva reguli de circulatie rutiera precum, limitarea iesirii din terenul generator de P.U.Z. cu viraj la dreapta, doar cu iesire cu viraj la stanga, se vor rezolva toate necesitatile de intoarcere a autospecialelor de interventie in caz de incendiu pe terenul generator de P.U.Z. (se va amenajat o cale de circulatie rutiere de incinta menita sa permita intoarcea din 3 manevre sau orice alta metoda favorizata de catre ISU Vrancea).

In imediata apropiere a terenului generator de P.U.Z. nu exista nici o statie din circuit de transport in comun.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea vor respecta prescriptiile de normare din H.C.L. 345/2019 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/1997.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenului studiat, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

Indicatori urbanistici propusi:

R.H.max. admisibil propus	= P+2E;
H.max. admisibil propus	= 12.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii propuse, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

9.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

9.4. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - 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, se propune bransarea la retelele adiacente terenului generator de P.U.Z..

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. are acces direct la domeniul public, respectiv la strada Fundatura Magura.

Pe latura de est a strazii Fundatura Magura, se afla ingropat o retea stradala centralizata de canalizare a apelor pluviale, la care se propune un realizarea unui bransament. Solutia tehnica propusa pentru terenul generator de P.U.Z. va consta in realizarea unei retele centralizate de incinta, de colectare si



dirijare a apelor pluviale, care va deversa într-un separator de hidrocarburi, de unde mai departe apele pluviale vor fi dirijate la rețeaua strădală.

Alimentarea cu apă potabilă

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua centralizată strădală, din strada Fundatura Magura.

Pozitia bransamentului va fi pozată îngropat. Iar aprobarea și executia acestei propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei. După realizarea bransamentului se vor monta apometre individuale pentru fiecare unitate locativă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua centralizată strădală, din strada Fundatura Magura.

Pozitia bransamentului va fi pozată îngropat. Iar aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua centralizată strădală, din strada Fundatura Magura.

Pozitia bransamentului va fi subterană până la intrarea pe suprafață terenului generator de P.U.Z. de unde mai departe poziția poate fi atât îngropată cât în subteran cât și supraterană. Aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei. După realizarea bransamentului se vor monta câte un contor de gaz pentru fiecare unitate locativă. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru încălzirea spațiilor pe perioada rece a anului și folosirea la gătit a unităților locative.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua centralizată strădală, din strada Fundatura Magura.

Pozitia bransamentului va fi îngropată sau aeriană. Iar aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei. După realizarea bransamentului se vor monta câte un contor de electricitate pentru fiecare unitate locativă.

Telecomunicații și date

În apropierea zonei studiate există rețea de telecomunicații și date.

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua centralizată strădală, din strada Fundatura Magura.

Pozitia bransamentului va fi îngropată sau aeriană. Iar aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani.

11.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.



ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul de la vest (strada Fundatura Magura).

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din 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.

Acolo unde exista deja forme de imprejmuire ce separa terenul generator de P.U.Z. de alte terenuri invecinate, pentru realizarea de noi forme de imprejmuire se va cere acordul verbal sau notarial al vecinilor.

Pentru o buna pozitionare a limitei de proprietate a terenului generator de P.U.Z. in relatie cu vecinatatile, se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutiona cu strictete toate aspectele legale si modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

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

Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim admisibil propus	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.05

- indicatorii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism generale sau zonale.

SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z..

4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

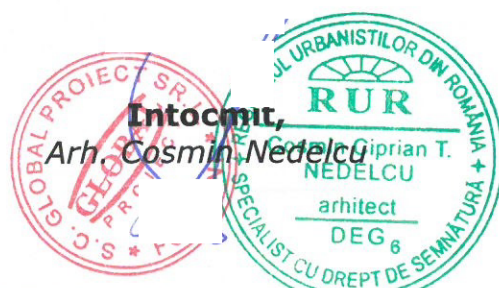
4.2. Dupa aprobarea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism, autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face in temeiul si cu respectarea documentatiilor de urbanism prevazute in cele doua documente, avizate si aprobate conform legii.

4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



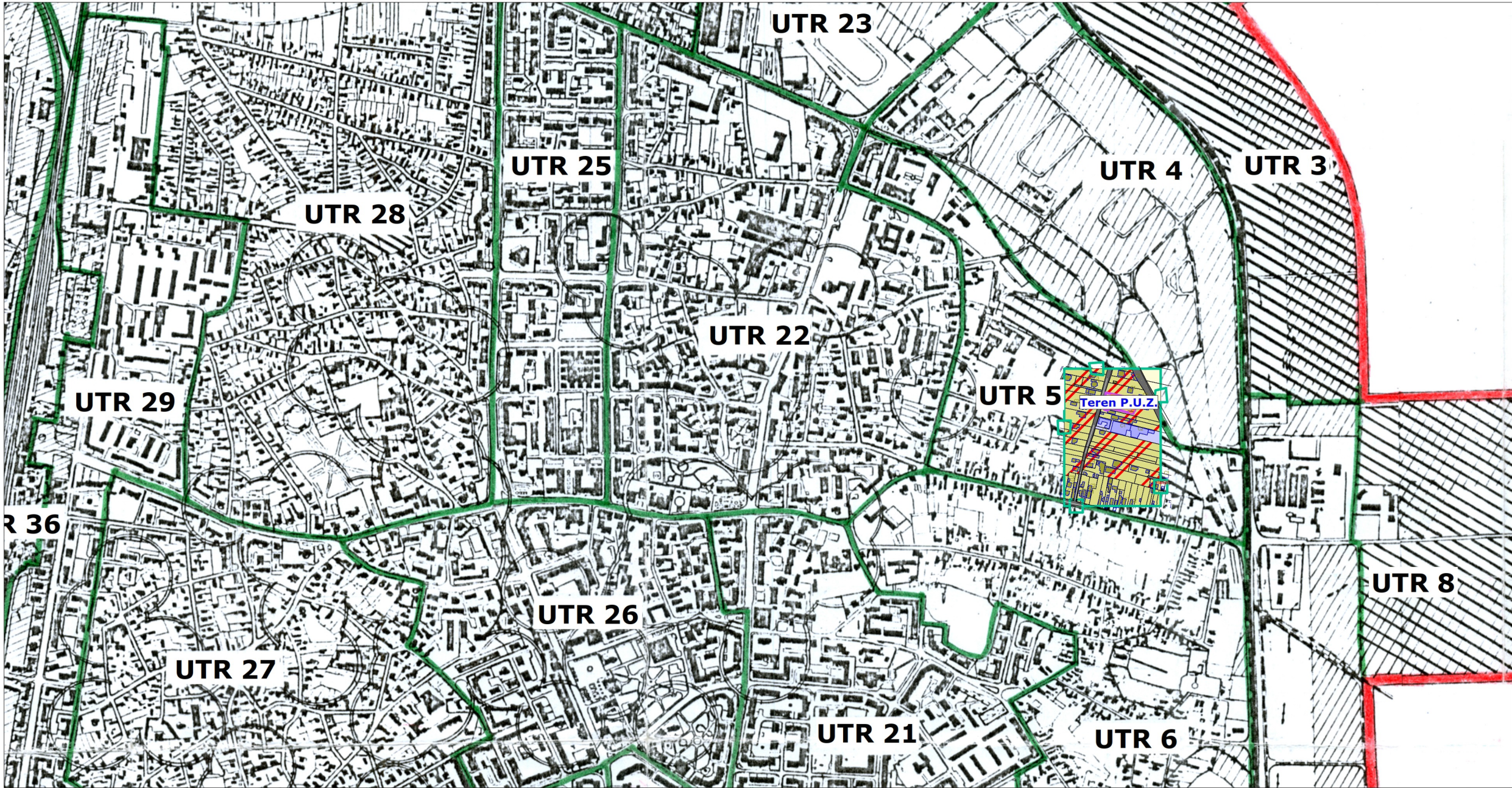
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI



- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN TERITORIU

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:10000



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Suprafata teren generator de P.U.Z. = 2 198.00 mp
Suprafata zona studiata = 62 500.00 mp



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

Beneficiari: TIGANESCU MARIAN

Proiect Nr.:

888 / 2024

SPECIFICATIE NUME SEMNATURA

Scara:

Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

Faza:

P.U.Z.

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu

1:10000

PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu

Data:

Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU

Plansa

DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil

2024

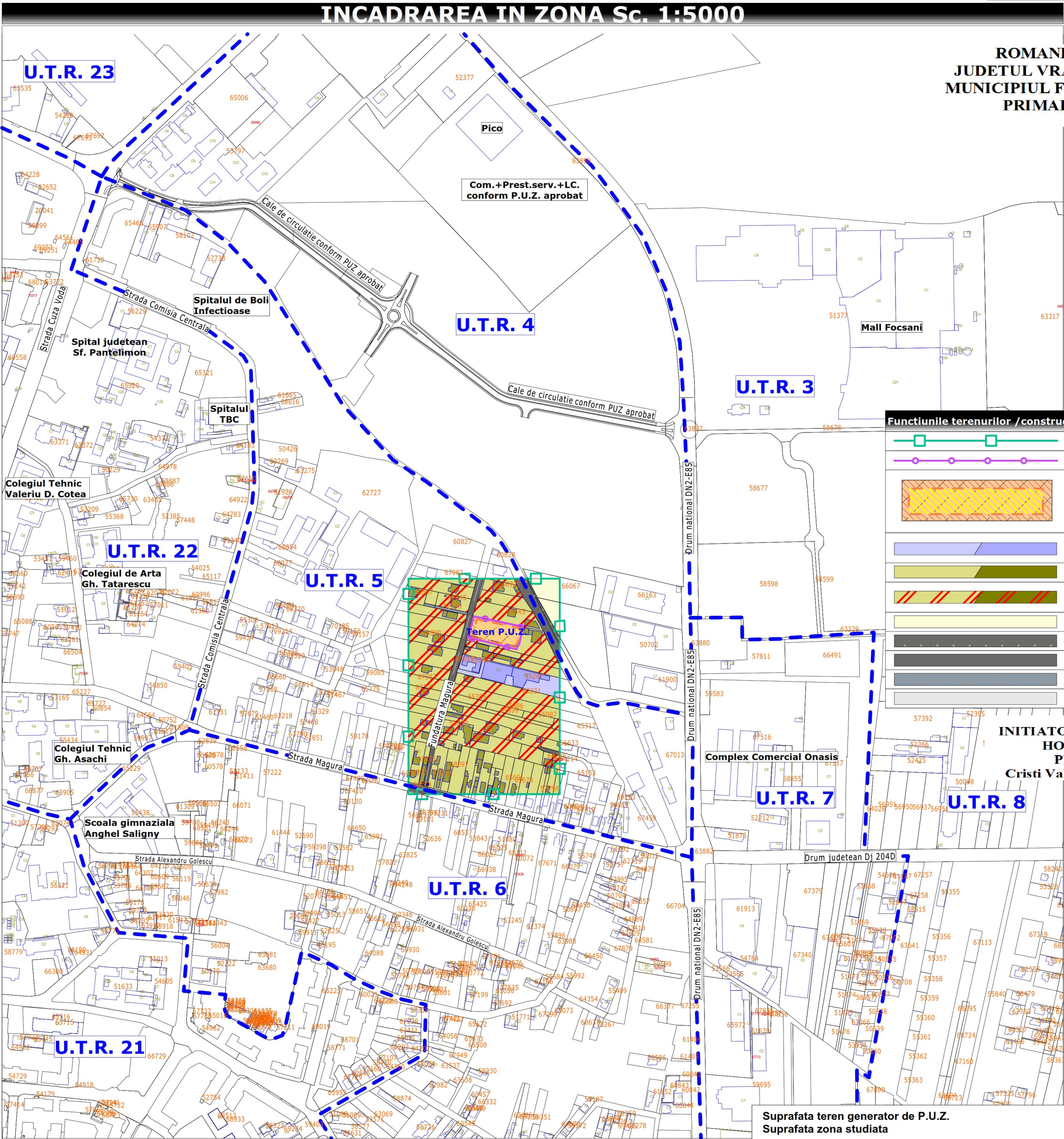
U00.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

U00.1 INCADRAREA IN ZONA



Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:	
	Limita zonei studiate prin P.U.Z.
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Zona cu funcțiunea destinată instituțiilor și serviciilor de interes public, locuire individuală și funcțiuni complementare (IS+LI)p.5e, asupra căreia sunt propuse noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiunea de locuire colectivă și dotări complementare (L.C.)
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de instituții și servicii de interes public, reglementate prin P.U.D. denumit "Baza de tratament bio-hidroterapie și recuperare" (din domeniul privat)
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de locuire individuală și dotări complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea destinată instituțiilor și serviciilor de interes public, locuire individuală și funcțiuni complementare (IS+LI) p.5e (din domeniul privat)
	Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației carosabile și pietonale - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta



Suprafata teren generator de P.U.Z. = 2 198.00 mp		Suprafata zona studiată = 62 500.00 mp	
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari: TIGANESCU MARIAN	
Proiect Nr.: 888 / 2024		Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E - Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea	
Faza: P.U.Z.		Titlu Plansa: INCADRAREA IN ZONA	
Plansa U00.1		Scara: 1:5000	
Data: 2024		SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil	

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTĂRĂRE
DIN 25.08.2025

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:500

SITUATIA EXISTENTA

1. Edificabil si restrictii:

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:

	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala

	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de urbanism:

Zona reglementata pentru institutii si servicii de interes public, locuire individuala si functiuni complementare

- Institutul si servicii de interes public	
P.O.T. maxim admisibil existent (IS)	70.00 %
C.U.T. maxim admisibil existent (IS)	
- Locuire individuala (LI)	
P.O.T. maxim admisibil existent (LI)	35.00 %
C.U.T. maxim admisibil existent (LI)	

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Zona reglementata pentru institutii si servicii de interes public, locuire individuala si functiuni complementare

R.H.max. admisibil existent	-	=
H.max. admisibil existent	-	=

5. Funcțiunile terenurilor /construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:

Limita zonei studiate

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care

Zona cu funcțiunea destinată institutiilor și serviciilor de interes public locuire individuală și funcțiuni complementare (IS+L)p+5e, asupra căreia sunt propuse noile reglementări din actuala documentatie de urbanism zonala

terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru funcțiunea de locuire colectiva și dotari complementare (L.C.)

	Zone terenuri si cladiri cu functiunea de institutii si servicii de interes public, reglementate prin P.U.D. denumit "Baza de tratament biohidroterapie si recupe" (din domeniul privat)
---	--

Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)

	Zone terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI p.5e (din domeniul privat)
---	---

	Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public

	Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public

	Zone terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public
--	---

Page 10 of 10

**INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA**

**AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta**

Suprafata teren generator de P.U.Z.
Suprafata zona studiata

= 2 198.00 mp
= 62 500.00 mp

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

Beneficiari:	TIGANESCU MARIAN
--------------	------------------

Project Nr.:	888 / 2024
--------------	------------

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD, Saulea Cosmin Virgil	

Scara:
1:500

Data:
2024

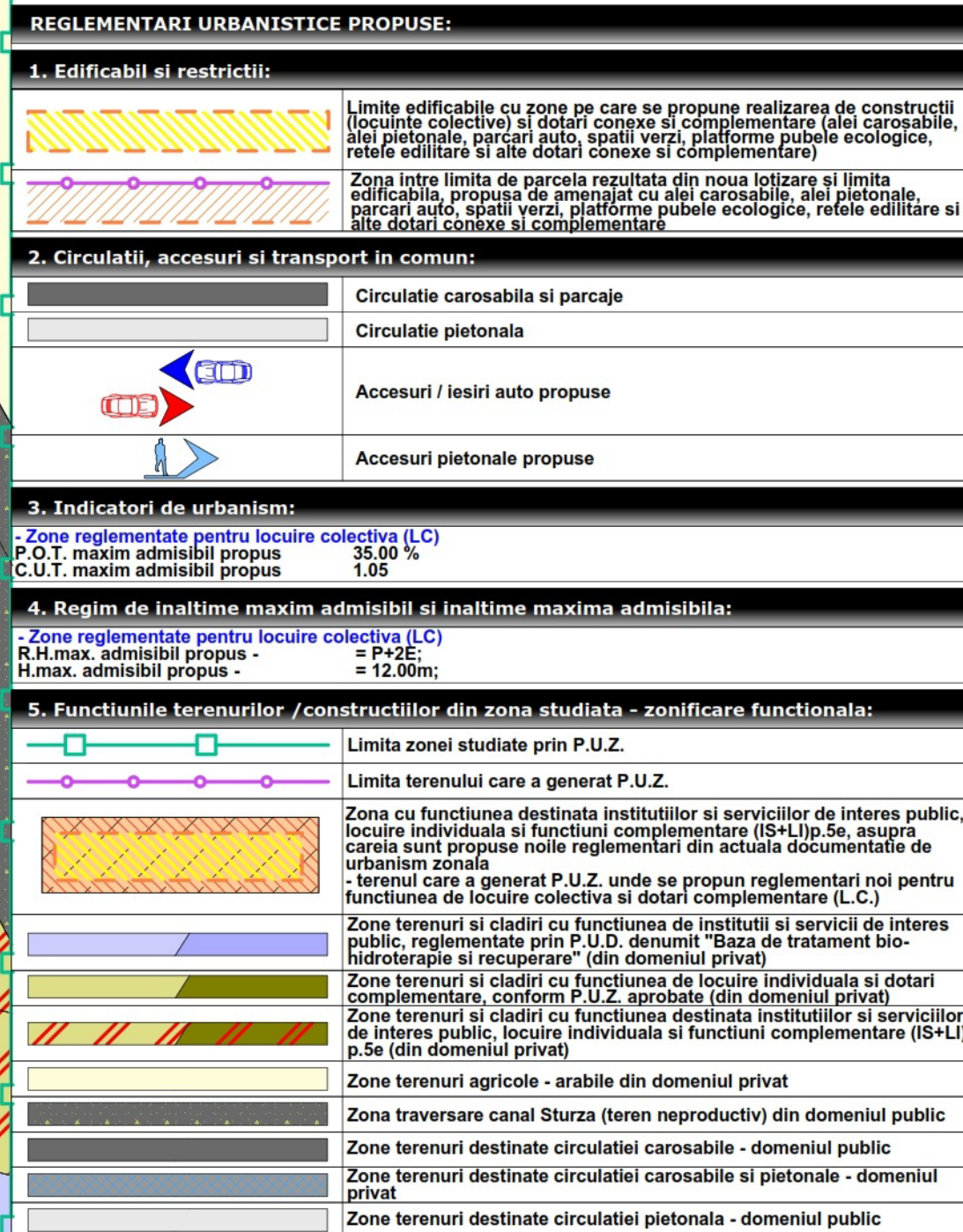
Titlu Proiect:	P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
	- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, Judetul Vaslui

	Faza: P.U.Z.
	Plansa U01.0



- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura,
T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

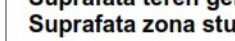
ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500[illegible][illegible]

**AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta**

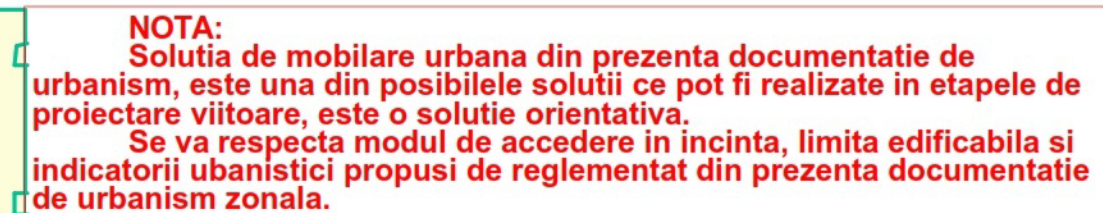
SIMULARE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA:
P.O.T. maxim propus de reglementat 35.00% - Sc=769.30mp
C.U.T. maxim propus de reglementat 1.05 - Sd=2307.90mp
Locuinta colective / 2 x 300.00mp - 24 unitati locative
Numar estimat de locuri de parcare:
36 locuri de parcare supraparcare destinate unitatilor locative
Necesar estimat de spatii verzi:
2.00mp/locuitor de unitate locativa (maxim 3 persoane/unitate locativa) necesarul minim este de 144.00mp
Se calcula in plus pana la 7.00% din teren

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSEA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. din U.T.R.5 cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locurile individuale si functiuni complementare (P+U+U1)34, cu scopul de a proteja si reglementari urbanistice pentru functiunea de locuire colectiva si pentru completarea functiunilor de servicii:				
Cladire de locuinte colective P+2E	2198.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Ductul coxice (loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	769.30mp	35.00%
	0.00mp	0.00%	43.96mp	2.00%
Alei carosabile, parcuri suprapunere si azei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	1230.88mp	56.00%
Dozari verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	153.68mp	7.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2198.00mp	100.00%	2198.00mp	100.00%

Suprafața teren generator de P.U.Z. Suprafața zona studiată		= 2 198,00 mp = 62 500,00 mp			
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/223.777		Beneficiari:		TIGANESCU MARIAN	
				Project Nr.:	
				888 / 2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CONSUM P-2E	
			1:500	- Intravilan Municipality Focșani, Strada Fundatura	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelci		1:200	Municipality Focșani, Nr. cad. 237/39, judetul Vrancea	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelci		Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTAT URBANISTICE ZONIFICARE	
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Elena Virgil		2024	Plansa	
				U02.0	



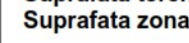
U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE

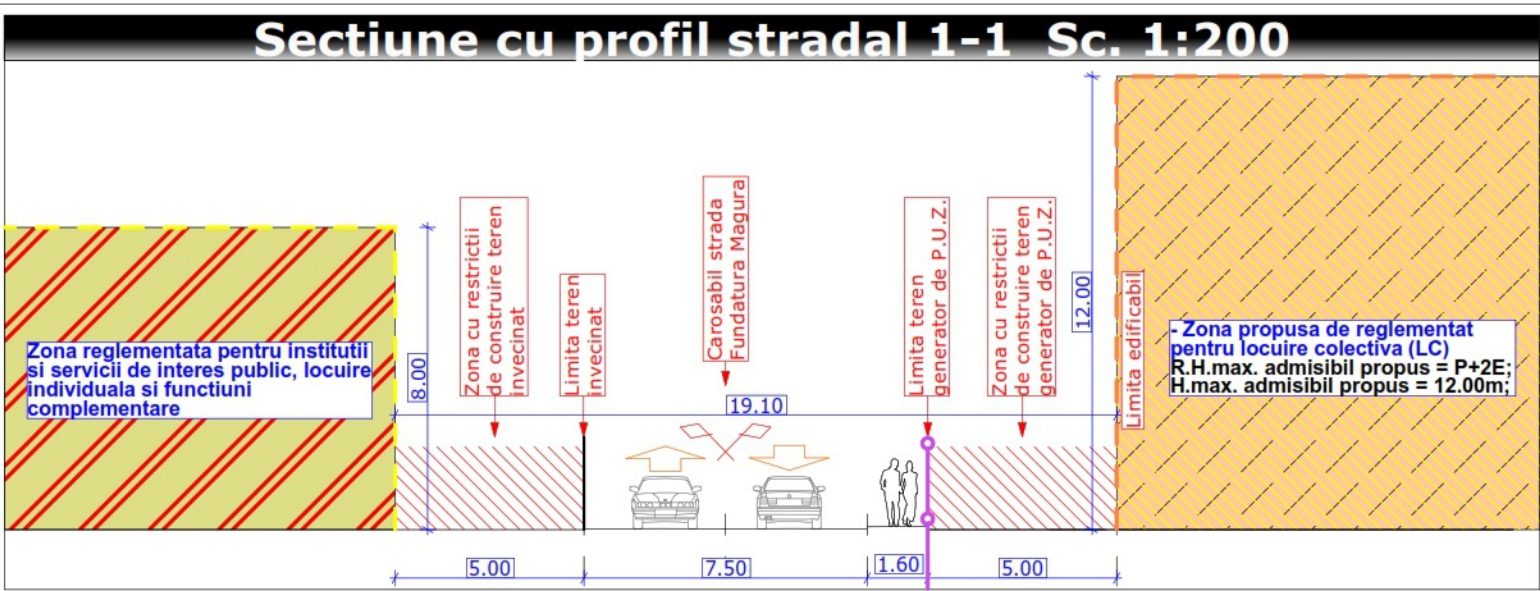


ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA ⁸ LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 25.08.2025

BILANT TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %	Suprafata m ²	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. din U.T.R.5 cu functiunea destinata activitatilor publice, culturale, educative si recreative, si functiuni complementare (TS+Lp+Se, unde se propun noi reglementari urbane pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare)	2198.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Cladire de locuinte colective +P+2E	0.00mp	0.00%	769.30mp	35.00%
Dotari (scara (loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	43.96mp	2.00%
Ale carosabile, parcuri sportarane si ale pietonilor	0.00mp	0.00%	1230.88mp	56.00%
Spatii verzi amenajati pe teren	0.00mp	0.00%	13.65mp	0.60%
TOAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2198.00mp	100.00%	2198.00mp	100.00%

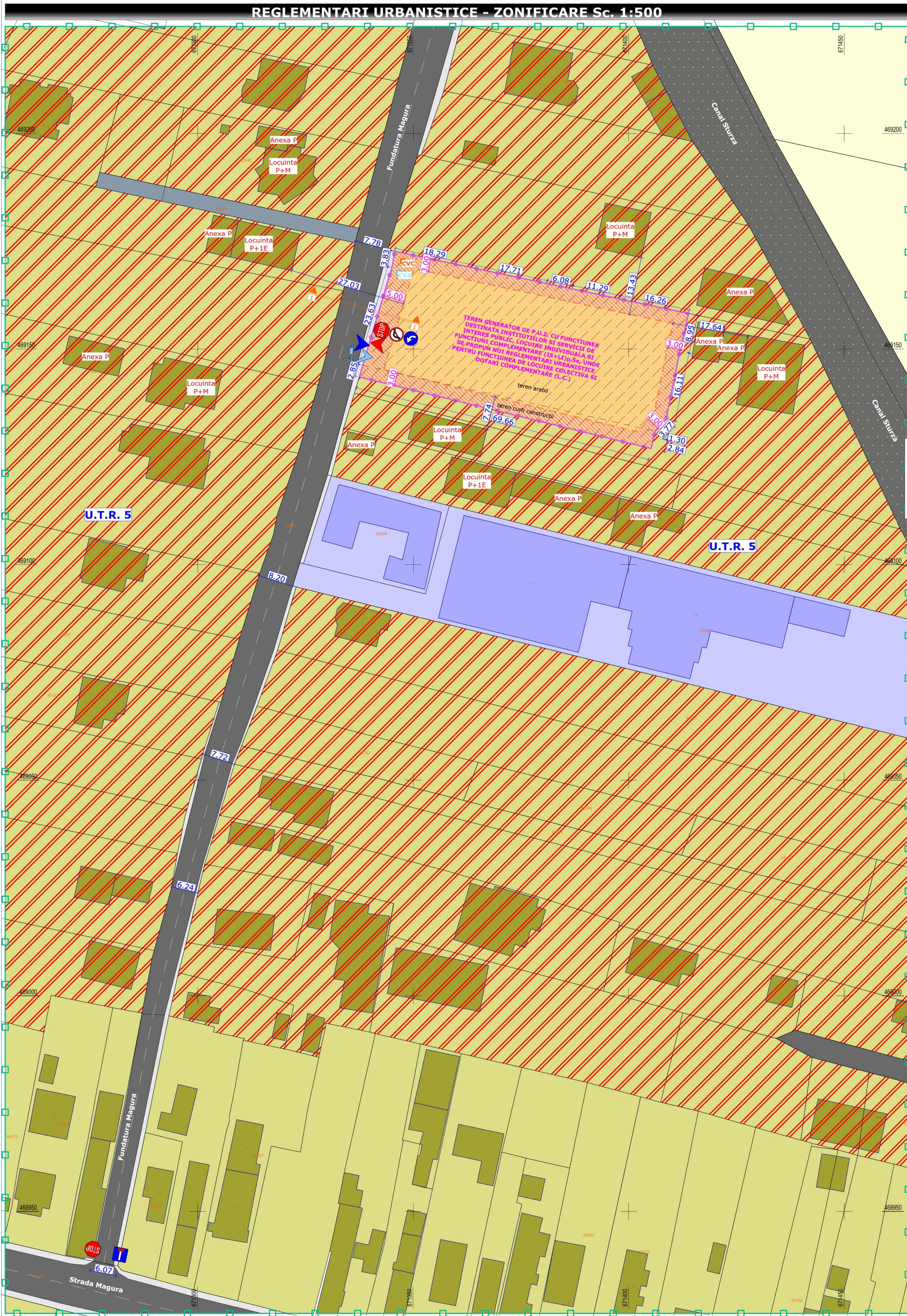
Suprafața teren generator de P.U.Z. Suprafața zona studiată		= 2 198,00 mp = 62 500,00 mp			
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focșani C.U.I. - R 16666709, Tel. 0237/232777				Beneficiar: TIGANESCU MARIAN Proiect Nr.: 888 / 2024	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500 1:200	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E - Intravilan Municipiul Focșani, Strada Fundurța nr.152, P4600, P4600/1, Nr. cad. 73378 județul Vrancea	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu				
DESENAT:	Teh. P.C. CAD. Săulea Cosmin Virgil		Data: 2024	Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ	
				Planșă: U02.1	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, TB2, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE -SEMNALIZARE RUTIERA



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
1. Edificabil si restrictii:	
	Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective) si dotari conexa si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele editare si alte dotari conexa si complementare)
	Zona intru limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajari cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele editare si alte dotari conexa si complementare
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	
- Zona reglementata pentru locuire colectiva (L.C.)	P.O.T. maxim admisibil propus 35.00%
- Zona reglementata pentru locuire colectiva (L.C.)	C.U.T. maxim admisibil propus 1.05
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	
- Zona reglementata pentru locuire colectiva (L.C.)	R.H. max. admisibil propus = P+2E
- Zona reglementata pentru locuire colectiva (L.C.)	H. max. admisibil propus = 12.00m
5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	Limitea zonei studiate prin P.U.Z.
	Limitea terenului care a generat P.U.Z.
	Zona cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functii complementare (IS+L)p.5e, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala
	terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.)
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea de institutii si servicii de interes public, reglementate prin P.U.Z. denumit "Baza de tratament bio-hidroterapie si recuperare" (din domeniul privat)
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functii complementare (IS+L) p.5e (din domeniul privat)
	Zona terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniu public
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - domeniu privat
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniu public
6. Utilitati:	
	CVA - camin vizitare apometru
	CVC - camin vizitare canalizare

ROMANIA ANEXA 9 LA
JUDEȚUL VRANCEA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR DIN 25.08.2025

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Functiune destinata locuiri colective (L.C.)

Functiuni conex permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Sistematie verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);

- b) Construire imprejurimi definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;

- c) Amenajare de spatii verzi si plantate;

- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatilor de parcare supraterrane pentru noua functiune propusa de reglementat;

- e) Amenajarea accesului stradal auto si pietonal pentru noua functiune propusa de reglementat;

- f) Amenajarea de retele si echipamente editare;

Pentru terenul propus de reglementat se propun urmatoarele :

- prin prezenta documentatie de urbanism se propune schimbarea functiunii urbane existente destinata institutiilor si servicii de interes public, locuire individuala si functii complementare (IS+L)p.5e, cu noi reglementari urbanistice pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.);
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru cai de circulatie de incinta, dimensionata conform N.P.24/1997;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru normare numarul de locuri de parcare pentru a deservi noi functiuni urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 (locuina);
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani (2.00mp per loc pentru functiunea de locuire);
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru rezolvarea imprejurimii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru evaluarea retelei editare existente in zona studiata si propunerea de racordare la retelele editare stradale;
- se propune amplasarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuintelor colective. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b - spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei panze de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza individuii maxim de productie a gunoului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejite si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de falada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, Marta Carmen Ghiuta

SIMULARE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA:

P.O.T. maxim propus de reglementat 35.00% - Sc=769.30mp
C.U.T. maxim propus de reglementat 1.05 - Sd=2307.90mp
Locuinte colective / 2 x 300.00mp - 24 unitati locative

Numar estimat de locuri de parcare:
36 locuri de parcare supraterrane destinate unitatilor locative

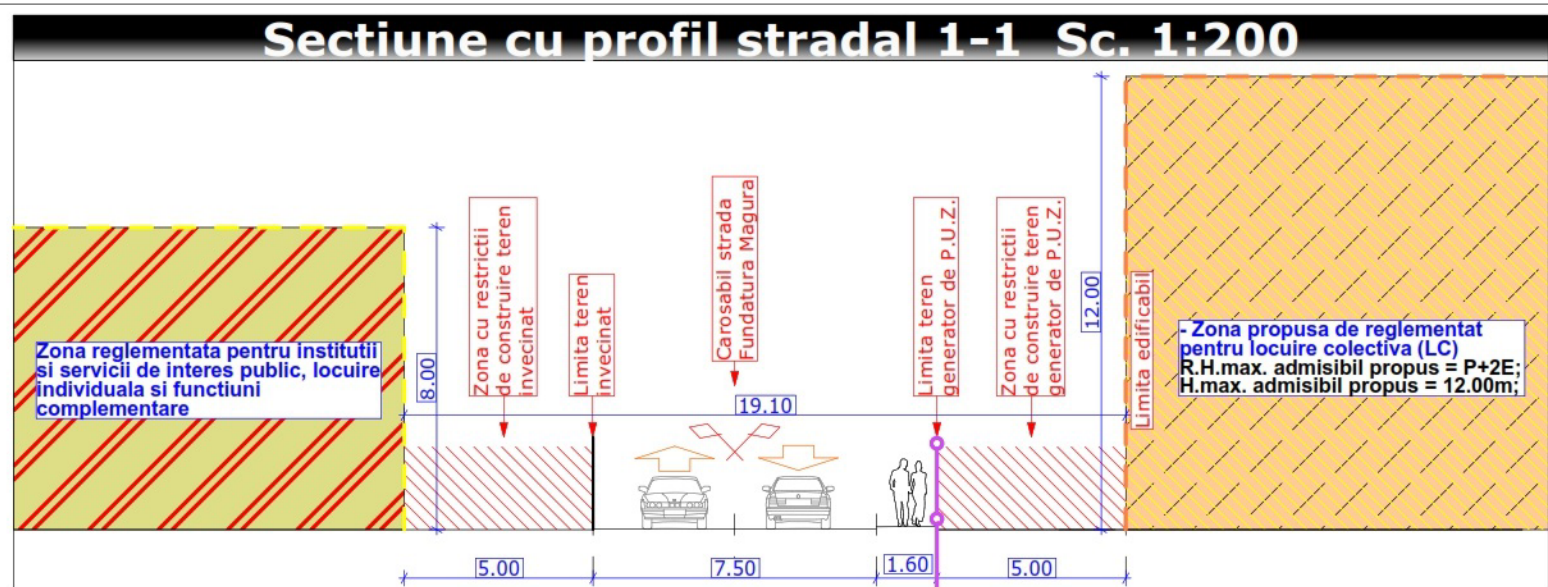
Necesar estimat de spatii verzi:
2.00mp/locuitor de unitate locativa (maxim 3 persoane/unitate locativa) necesarul minim este de S=144.00mp
(s-a rotunjit in plus pana la 7.00% din teren)



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSE	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %
Zona terenuri si cladiri cu functiunea de institutii si servicii de interes public, reglementate prin P.U.D. denumit "Baza de tratament bio-hidroterapie si recuperare", din domeniul privat	3814.00 mp	6.10%	3814.00 mp	6.10%
Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, din domeniul privat	0.00 mp	0.00%	2198.00 mp	3.52%
Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat, din domeniul privat	11016.00 mp	17.63%	11016.00 mp	17.63%
Zona terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functii complementare (IS+L) p.5e, din domeniul privat	40728.00 mp	65.16%	38530.00 mp	61.65%
Zona terenuri agricole - arabile din domeniul privat	1838.00 mp	2.94%	1838.00 mp	2.94%
Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public	1857.00 mp	2.97%	1857.00 mp	2.97%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	2638.00 mp	4.22%	2175.00 mp	4.22%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale din domeniul privat	216.00 mp	0.35%	216.00 mp	0.35%
Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	393.00 mp	0.63%	393.00 mp	0.63%
TOTAL ZONA STUDIATA	62500.00mp	100.00%	62500.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSE	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. din U.T.R.5 cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functii complementare (IS+L)p.5e, unde se propun noi reglementari urbanistice pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.)	2198.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Cladire de locuinte colective P+2E	0.00mp	0.00%	769.30mp	35.00%
Dotari conex (loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	43.96mp	2.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	1230.88mp	56.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	153.86mp	7.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2198.00mp	100.00%	2198.00mp	100.00%

Suprafata teren generator de P.U.Z.		= 2 198.00 mp			S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani	Beneficiari:	TIGANESCU MARIAN	Proiect Nr.:	888 / 2024
Suprafata zona studiata		= 62 500.00 mp							
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777									
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E		Intravilan Municipal Focsani, Strada Fundatura Magura, P.2E, P.2E, P.2E, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea		Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500						
			1:200						
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE SEMNALIZARE RUTIERA				Planşa	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2024					U02.2	

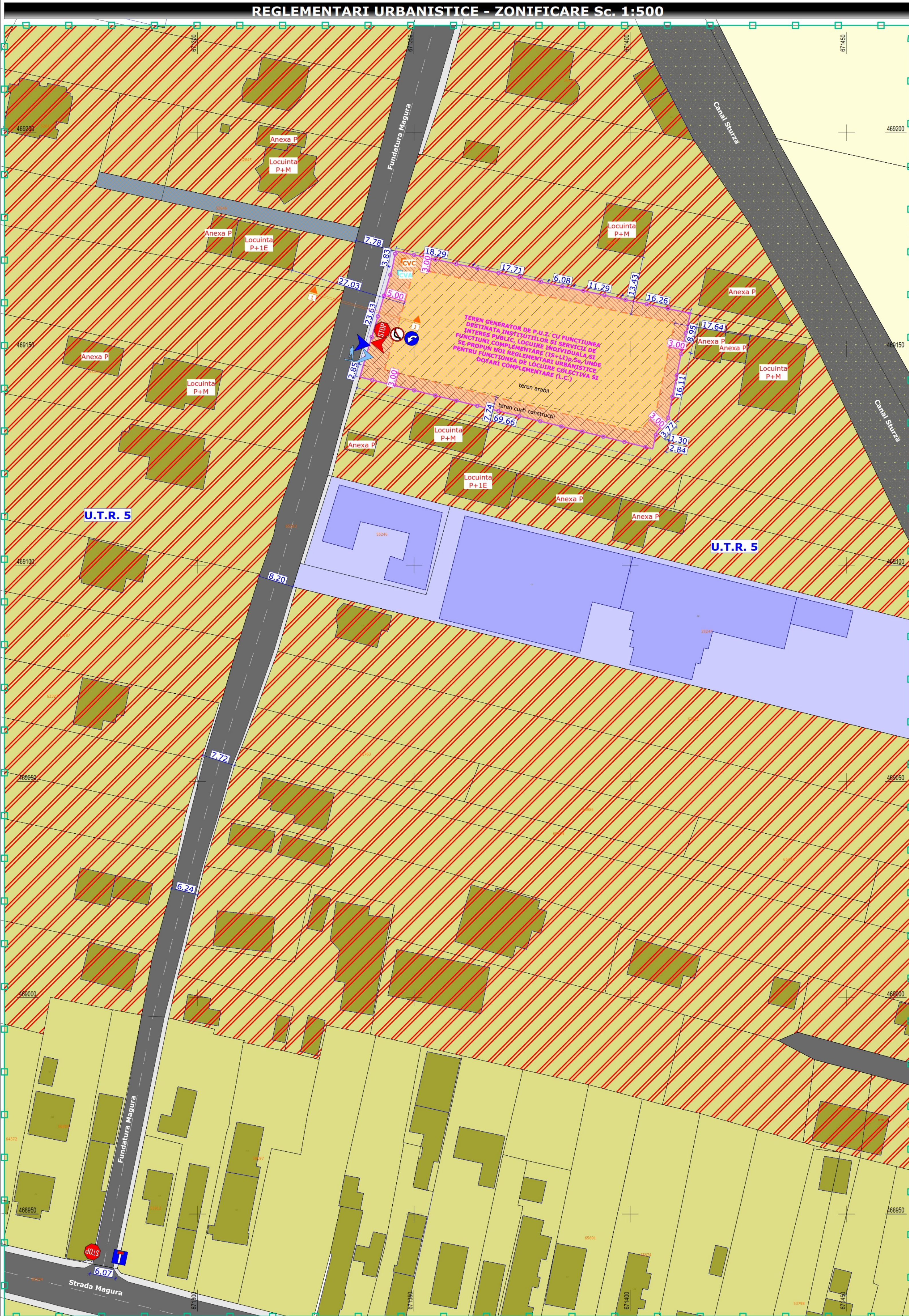


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

U02.3 REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:

3. Indicatori de urbanism:

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

6. Utilitati:

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)

Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Funcțiune destinată locuirii colective (L.C.)

Funcțiuni conex permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Sistemare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);

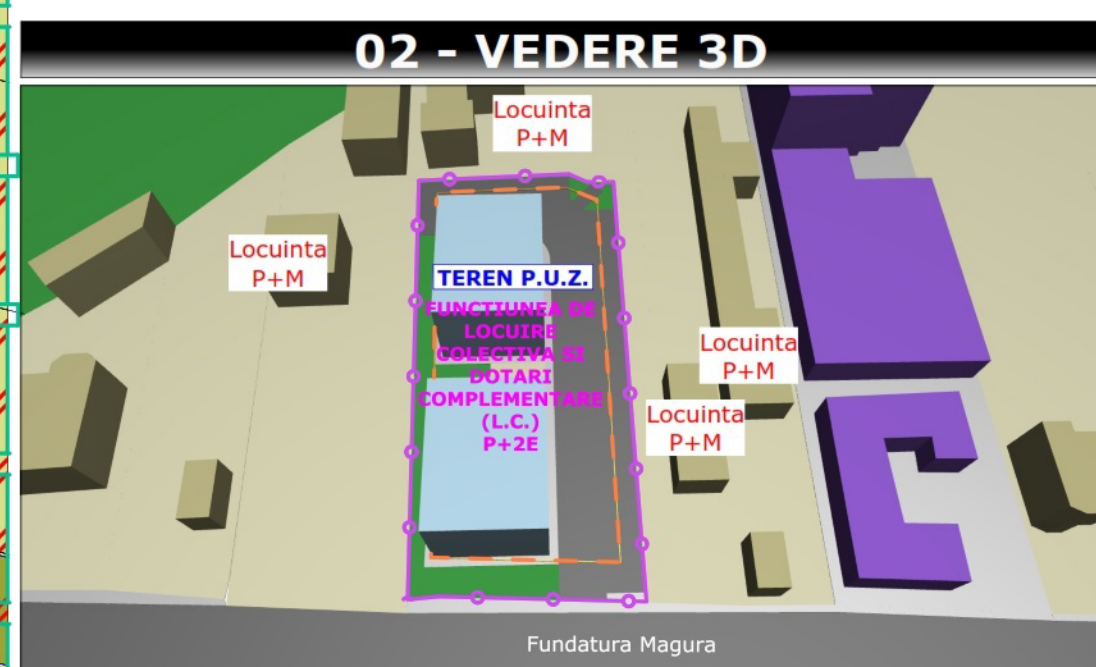
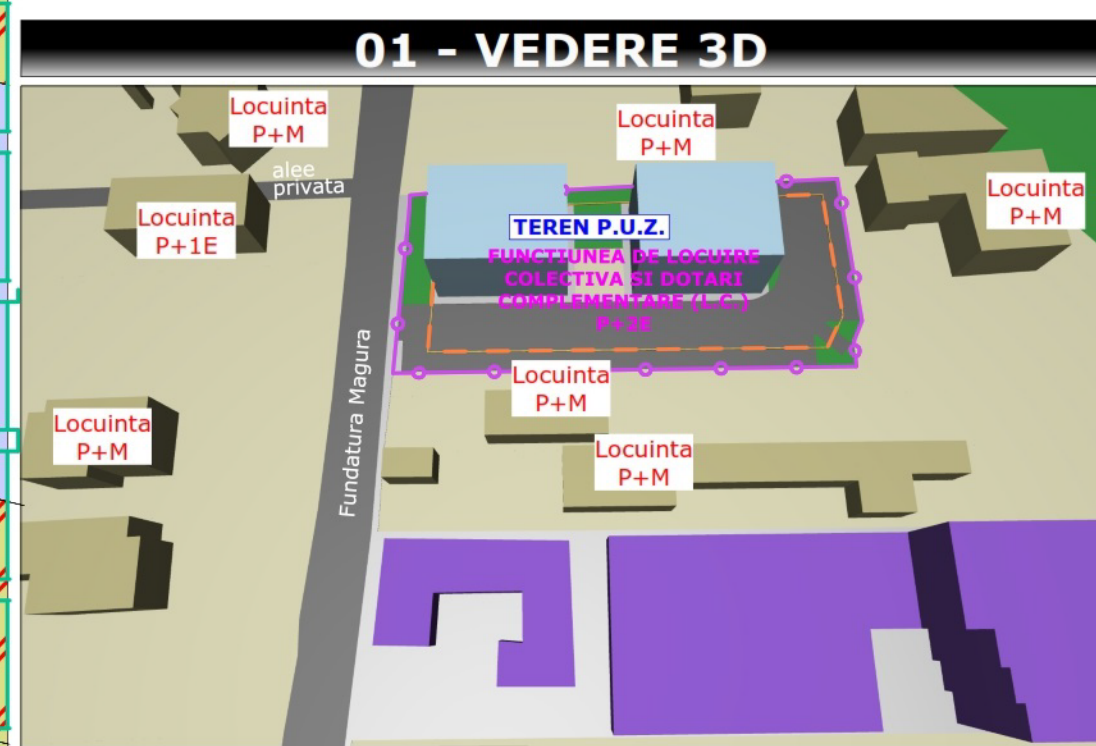
- b) Construire împrejurimi definitive sau provizorii, perimetrale sau separari în interiorul terenului generator de P.U.Z.;

- c) Amenajare de spații verzi și plantate;

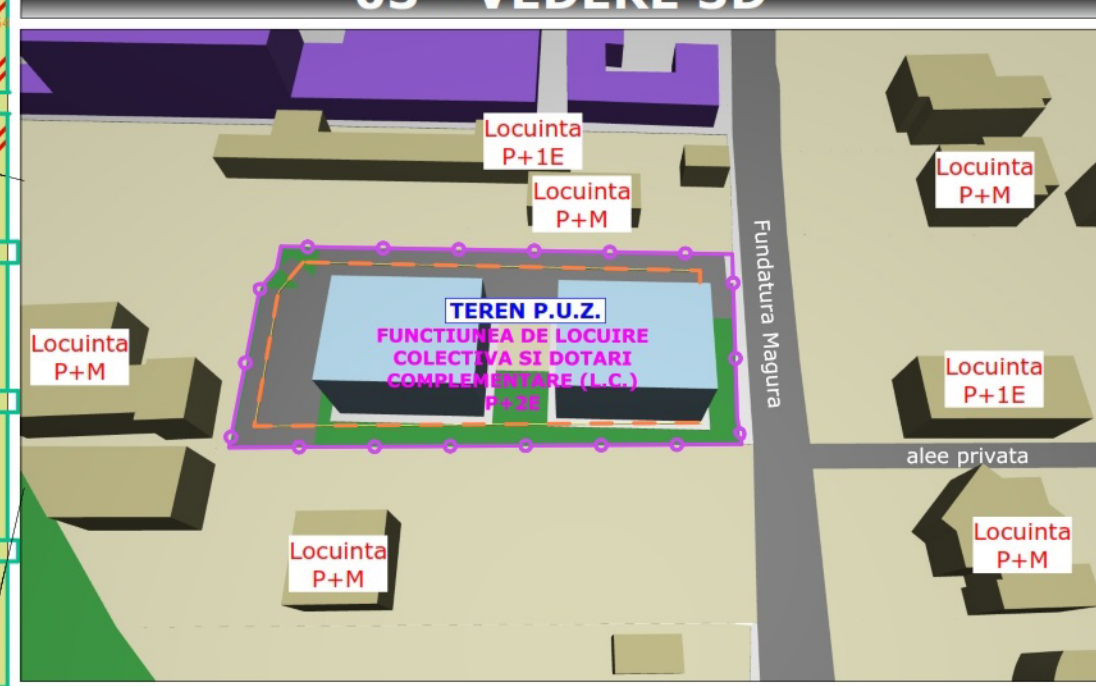
- d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare suprateerane pentru noua funcțiune propusă de reglementat;

- e) Amenajarea accesului stradal auto și pietonal pentru noua funcțiune propusă de reglementat;

- f) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;



INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristii Valentin MISAILA



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSE
	Suprafata mp	Suprafata mp
	Procent din suprafata totala %	Procent din suprafata totala %
Zona terenuri si cladiri cu functiunea de instituti si servicii de interes public, reglementate prin P.U.Z. denumit "Baza de tratament biotransformare si recuperare", din domeniul privat	3814.00 mp	3814.00 mp
	6.10%	6.10%
Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, din domeniul privat	0.00 mp	2198.00 mp
	0.00%	3.52%
Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobata, din domeniul privat	11016.00 mp	11016.00 mp
	17.63%	17.63%
Zona terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (P+1E) p.5e, din domeniul privat	40728.00 mp	38530.00 mp
	65.16%	61.65%
Zona terenuri agricole - arabile din domeniul privat	1838.00 mp	1838.00 mp
	2.94%	2.94%
Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public	1857.00 mp	1857.00 mp
	2.97%	2.97%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	2638.00 mp	2175.00 mp
	4.22%	4.22%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale din domeniul privat	216.00 mp	216.00 mp
	0.35%	0.35%
Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	393.00 mp	393.00 mp
	0.63%	0.63%
TOTAL ZONA STUDIATA	62500.00 mp	62500.00 mp
	100.00%	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSE
	Suprafata mp	Suprafata mp
	Procent din suprafata totala %	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. din U.T.R.5 cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (P+1E) p.5e, unde se propun noi reglementari urbanistice pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.)	2198.00 mp	0.00 mp
	100.00%	0.00%
Cladire de locuinte colective P+2E	0.00 mp	769.30 mp
	0.00%	35.00%
Dotari conex (loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologice)	0.00 mp	43.96 mp
	0.00%	2.00%
Alei carosabile, parcuri suprateerane si alei pietonale propuse	0.00 mp	1230.88 mp
	0.00%	56.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00 mp	153.86 mp
	0.00%	7.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2198.00 mp	2198.00 mp
	100.00%	100.00%

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 2 198.00 mp

Suprafata zona studiata = 62 500.00 mp

Beneficiari: TIGANESCU MARIAN

Proiect Nr.: 688 / 2024

Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

Faza: P.U.Z.

Proiectat: Arh. Cosmin Nedelcu

Dezenat: Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil

Specificatie: Nume

Semnatura: SEMNATURA

Scara: 1:500

Data: 2024

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA

Plansa: U02.3

ANEXA 10 LA PROIECTUL DE HOTARARE DIN 25.08.2025

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta



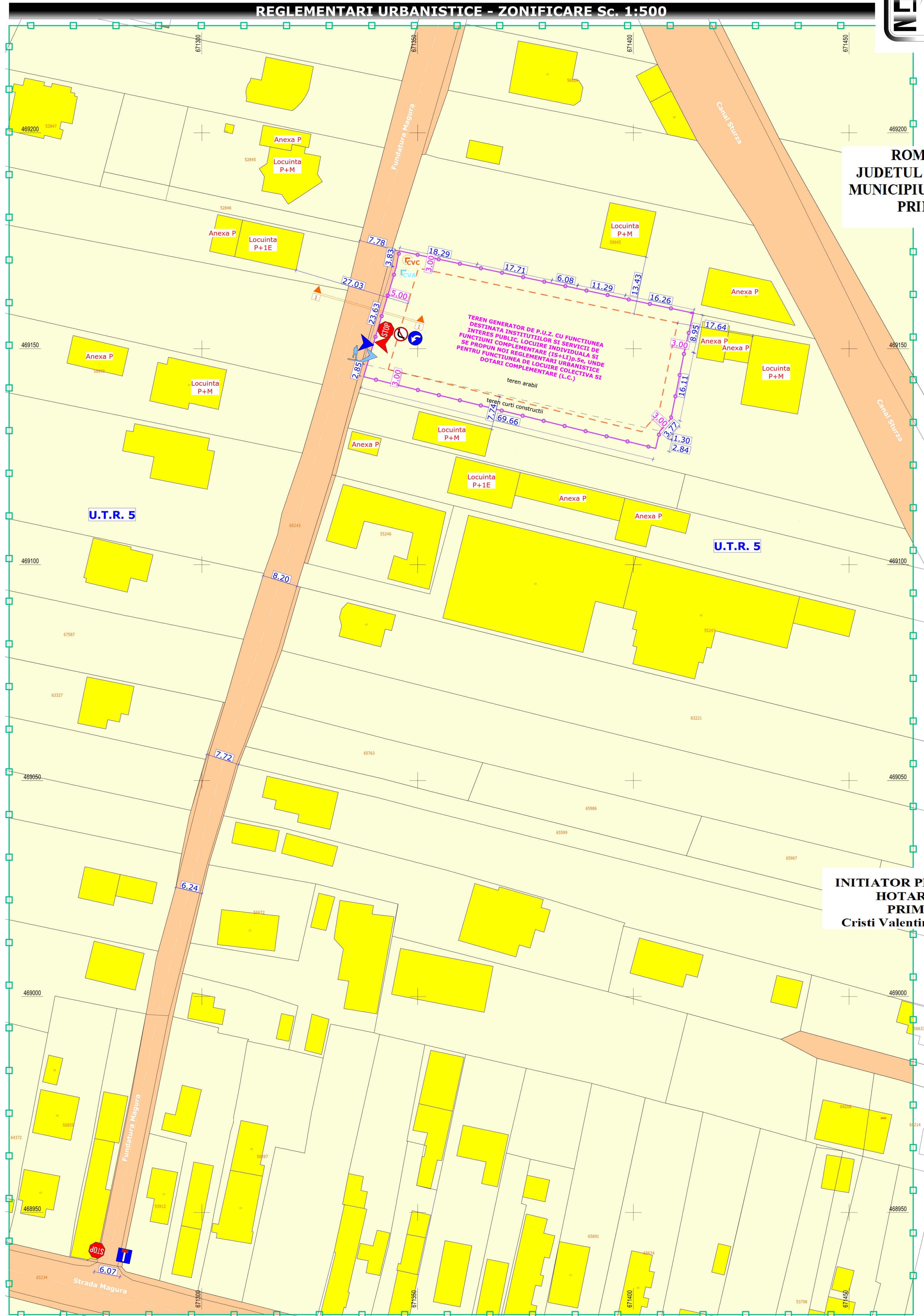
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 25.08.2025



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 2 198.00 mp Suprafata zona studiata = 62 500.00 mp		Beneficiari: TIGANESCU MARIAN		Proiect Nr.: 888 / 2024
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E - Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE: NUME SEMNATURA		Scara: 1:500		Data: 2024
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil
		Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR		Plansa: U03.0





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
- Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea

REGLEMENTARI URBANISTICE - REȚELE TEHNICO - EDILITARE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 25.08.2025



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
1. Edificabil si restrictii:	Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective) si dotari conexes si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexes si complementare)
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	Circulatie carosabila si parcaje Circulatie pietonala Accesuri / iesiri auto propuse Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	- Zone reglementate pentru locuire colectiva (L.C.) P.O.T. maxim admisibil propus = 35.00 % C.U.T. maxim admisibil propus = 1.05
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	- Zone reglementate pentru locuire colectiva (L.C.) R.H.max. admisibil propus = P+2E H.max. admisibil propus = 12.00m;
5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificarea functionala:	Limita zonei studiate prin P.U.Z. Limita terenului care a generat P.U.Z. Zona cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI)p.5e, asura careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonal - terenul care a generat P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.) Zone terenuri si cladiri cu functiunea de institutii si servicii de interes public, reglementate prin P.U.Z. denumit "Baza de tratament bio-hidroterapie si recuperare" (din domeniul privat) Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat) Zone terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI)p.5e (din domeniul privat) Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale - domeniul privat Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
6. Utilitati:	C.V.A. camin vizitare apometru C.V.C. camin vizitare canalizare

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)
Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Functiune destinata locuiri colective (L.C.)
- b) Functiuni conexes permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Sistematare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Construire imprejurimi definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate;
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noua functiune propusa de reglementat;
- e) Amenajarea accesului stradal auto si pietonal pentru noua functiune propusa de reglementat;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;
Pentru terenul propus de reglementat se propun urmatoarele:
- prin prezenta documentatie de urbanism se propune schimbarea functiunii urbane existente destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI)p.5e, cu noi reglementari urbanistice pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.);
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru cai de circulatie de incinta, dimensionata conform N.P.24/1997;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi noi functiuni urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.C.L. 345/2019 (locuire);
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani (2.00mp per locuitor pentru functiunea de locuire);
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru rezolvarea imprejurimii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Focsani;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru evaluarea retelelor edilitare existente in zona studiata si propunerea de racordare la retelele edilitare stradale;
- se propune amplasarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi locuitorilor colectivi. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b - spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuitorilor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute si vor fi curatate de curatenie; platformele pot fi suplitate cu instalatii pentru batut covoraie - ai acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deeurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta eu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

LEGENDA- EDILITARE

- Retea de apa potabila stradala existenta , cond PEID, De 90 ,Pn10
- transament de apa rece propus,cond. PEID,PE100-RC,De 50,Pn10
- C.V.A. Camin de apometru propus (contor cu citire la distanta)
- Retea de canalizare stradala existenta PVC -Dn 300 mm
- Retea de canalizare propusa din conducta PVC-Dn 250mm
- CVR Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
- CVC Camin propus de vizitare si racord la canalizarea stradala
- Retea existenta distributie de gaze naturale din P.E. 90 - R.P.
- L-E- Linie electrica existenta

Nota: pentru alimentarea cu energie electrica se va realiza un racord electric subteran, conform cerintelor DEER -Sucursala Focsani,

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

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 si cladiri cu functiunea de institutii si servicii de interes public, reglementate prin P.U.Z. denumit "Baza de tratament bio-hidroterapie si recuperare", din domeniul privat	3814.00 mp	6.10%	3814.00 mp	6.10%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire colectiva si dotari complementare, din domeniul privat	0.00 mp	0.00%	2198.00 mp	3.52%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate, din domeniul privat	11016.00 mp	17.63%	11016.00 mp	17.63%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI) p.5e, din domeniul privat	40728.00 mp	65.16%	38530.00 mp	61.65%
Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat	1838.00 mp	2.94%	1838.00 mp	2.94%
Zona traversare canal Sturza (teren neproductiv) din domeniul public	1857.00 mp	2.97%	1857.00 mp	2.97%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale din domeniul privat	2638.00 mp	4.22%	2175.00 mp	4.22%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile si pietonale din domeniul public	216.00 mp	0.35%	216.00 mp	0.35%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	393.00 mp	0.63%	393.00 mp	0.63%
TOTAL ZONA STUDIATA	62500.00mp	100.00%	62500.00mp	100.00%

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 %
 Teren generator de P.U.Z. din U.T.R.5 cu functiunea destinata institutiilor si serviciilor de interes public, locuire individuala si functiuni complementare (IS+LI)p.5e, unde se propun noi reglementari urbanistice pentru functiunea de locuire colectiva si dotari complementare (L.C.)	2198.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
 Cladire de locuinte colective P+2E	0.00mp	0.00%	769.30mp	35.00%
 Dotari conexes (loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	43.96mp	2.00%
 Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	1230.88mp	56.00%
 Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	153.86mp	7.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	2198.00mp	100.00%	2198.00mp	100.00%

Suprafata teren generator de P.U.Z.	= 2 198.00 mp	Beneficiari:	TIGANESCU MARIAN	Proiect Nr.:	888 / 2024
Suprafata zona studiata	= 62 500.00 mp				
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237232.777		Titlu Proiect: P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E - Intravilan Municipiul Focsani, Strada Fundatura Magura, T82, P4690, P4690/1, Nr. cad. 73578, judetul Vrancea		Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2024		Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - REȚELE TEHNICO - EDILITARE	
PROIECTAT: s.ing. L. Constandache				Plansa	
DESENAT: s.ing. L. Constandache				U04.0	

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 77022/ 25.08.2025

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 736 din 30.07.2024 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578, și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea domnului Țigănescu Marian, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 27738/2603.2025 și adresa de completare nr. 46071/22.05.2025, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

Conform PUG/2000, terenul în suprafață de 2198 m², situat în intravilanul municipiului Focșani se află în zonă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Planul Urbanistic Zonal »PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578, a fost reanalizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 13.08.2025.

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. 736 din 30.07.2025 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 25.08.2025.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 77022/25.08.2025 și faptul că în ședința CTATU din 13.08.2025 documentația «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 25.08.2025, se fac următoarele precizări:

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2025 au fost analizate documentația P.U.Z., cât și contestația transmisă de către Cabinet Avocat "Nicolau Ilinca", în calitate de reprezentant al proprietarilor imobilelor de pe strada Fundătura Măgura. Membrii comisiei au solicitat punctul de vedere al elaboratorului documentației cu privire la soluția tehnică realizată și au stabilit amânarea avizării documentației. În acest sens, Primăria municipiului Focșani a transmis punctul de vedere al elaboratorului, Cabinetului de avocatură, cu termen de răspuns până pe 30.06.2025. În intervalul de timp menționat, la Primăria municipiului Focșani nu a fost depus nici un răspuns, astfel documentația a fost reanalizată și avizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.08.2025. La ședință au participat și persoanele interesate, fără a-și mai prezenta obiecțiunile în cadrul ședinței.

Ulterior, la sediul Primăriei municipiului Focșani locatarii de pe strada Fdt. Măgura, prin avocat Nicolau Ilinca au depus o nouă contestație cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal, menționat, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 73852/13.08.2025.

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. 736 din 30.07.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 25.08.2025.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 77052/ 25.08.2025

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578, și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 77043/25.08.2025, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 736 din 30.07.2025, cu scopul: "PUZ pentru construire locuințe colective P+2E".

Conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a fost parcursă etapa de informare și consultare a publicului.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, domnul Țigănescu Marian, a solicitat emiterea avizului de Oportunitate și ulterior a Arhitectului Șef, înaintând documentația de urbanism conform legislației în vigoare.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2025 au fost analizate atât documentația P.U.Z, cât și contestația transmisă de către Cabinet Avocat "Nicolau Ilinca", în calitate de reprezentant al proprietarilor imobilelor de pe strada Fundătura Măgura. Membrii comisiei au solicitat punctul de vedere al elaboratorului documentație cu privire la soluția tehnică realizată și au stabilit amânarea avizării documentației. În acest sens, Primăria municipiului Focșani a transmis punctul de vedere al elaboratorului, Cabinetului de avocatură, cu termen de răspuns până pe 30.06.2025. În intervalul de timp menționat, la Primăria municipiului Focșani nu a fost depus nici un răspuns, astfel documentația a fost reanalizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.08.2025. La ședință au participat și persoanele interesate, fără a-și mai prezenta obiecțiunile în cadrul ședinței. Astfel, documentația a fost avizată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr.3 din 25.08.2025

Ulterior, la sediul Primăriei municipiului Focșani locatarii de pe strada Fdt. Măgura, prin avocat Nicolau Ilinca au depus o nouă contestație cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal, menționat, înregistrată la Primăria municipiului Focșani cu nr. 73852/13.08.2025.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 46410/23.05.2025 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism atât în ședința din data 30.05.2025, cât și în ședința din 13.08.2025.

Conform PUG/2000, terenul în suprafață de 2198 m², situat în intravilanul municipiului Focșani se află în zonă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Imobilul se învecinează la nord și est cu imobile cu destinația de locuințe individuale, la sud - cale de acces, iar la vest – fundătura Măgura.

Pe terenul analizat, în suprafață 2198 m², se propune realizarea următoarelor zone:

- Clădire de locuințe colective P+2E– 769.30 m²;
- Dotări conexe (loc de joacă pentru copii, platforme pubele ecologice) – 43.96 m²;
- Alei carosabile, parcări supraterrane și alei pietonale propuse – 1230.88 m²;
- Spații verzi amenajate propuse – 153.86 m²

Accesul se realizează din str. Fdt. Măgura.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea din H.C.L. nr. 345/29.07.2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de: 5,00 m, față de str. Fdt. Măgura. Pe laturile laterale și posterioare, limita edificabilului va fi la 3.00 m, respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 35%
- CUT max.: 1.05;
- Regim de înălțime: P+2E;
- H. max.: 12,00 m.

Circulațiile și spațiile verzi necesare se vor realiza cu respectarea H.G. 525/1996.

Rețelele de apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie se vor realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 736 din 30.07.2024, emis de Primăria Municipiului Focșani.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanța 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.

Fată de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46410/23.05.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «PUZ pentru construire locuințe colective P+2E» str. Fundătura Măgura nr. 57 Z, teren intravilan în suprafață de 2198 m², identificat cu numărul cadastral 73578

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan