



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 117384/12.12.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R» – municipiul str. Focșani, str. Aurora nr. 6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 64139, T. 94, P. 5295, în suprafață de 471 m²

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 117384/12.12.2024 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R**» – municipiul str. Focșani, str. Aurora nr. 6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 64139, T. 94, P. 5295, în suprafață de 471 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 515/08.01.2025, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 518/08.01.2025;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 457/08.01.2025;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația PUZ: «Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R», a domnului Mocanu Florin, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 104861/07.11.2024 și adresa de completare nr. 117193/11.12.2024;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 7 din 23.12.2024, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatului de urbanism nr. 57 din 29.01.2024;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

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

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările 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 Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 117384/12.12.2024 privind documentația – «Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R», municipiul str. Focșani, str. Aurora nr.6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 64139, T. 94, P. 5295, în suprafață de 471 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R» – municipiul str. Focșani, str. Aurora nr. 6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 64139, T. 94, P. 5295, în suprafață de 471 m², 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 (Încadrare 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 - Ilustrare urbană), nr. 10 (Reglementări - rețele tehnico-edilitare), nr. 11 (Circulația terenurilor) și nr. 12 (Reglementări Urbanistice – Semnalizare rutieră), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. nr. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

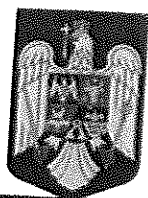
Art.4. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbană), nr. 9 (Reglementări urbanistice - Ilustrare urbană), nr. 10 (Reglementări - rețele tehnico-edilitare), nr. 11 (Circulația terenurilor) și nr. 12 (Reglementări Urbanistice – Semnalizare rutieră), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la

parter S+P+2E+3R», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală domnului Mocanu Florin, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Taxe și Impozite, Direcția Arhitect Șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 LA
HOTĂRĂREA NR. 98 DIN
2025



Nr. 117384 / 12.12.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

**"Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective
cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R"**

Municipiul Focșani, str. Aurora 6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 64139,
T. 94, P. 5295, în suprafață de 471 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Mocanu Florin în calitate de beneficiar al Planului Urbanistic Zonal "Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R", pe terenul identificat cu numărul cadastral 64139, T. 94, P. 5295, în suprafață de 471 m², 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. 57 din 29.01.2024, cu scopul: "Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

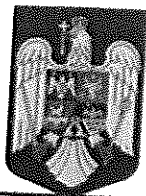
La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată sub nr. 16016/15.02.2024 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. 55457/06.06.2024. 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. 16958/19.02.2024 și nr. 58055/14.06.2024. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 20.02.2024 – 20.03.2024 (model panou 1) și 17.06.2024 – 17.07.2024 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 15.02.2024 (model 1) și 06.06.2024 (model 2) iar perioada afișării a fost 15.02.2024 – 10.03.2024 (panou 1) și 06.06.2024 – 29.06.2024 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

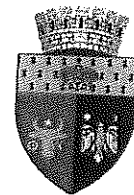


B-dul Dimitrie Cantemir, nr. 1bis, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000, Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
Direcția Arhitect șef-
- Compartimentul PUG/PUZ/PUD



În perioada 20.02.2024 – 12.12.2024, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "Elaborare P.U.Z. – construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter S+P+2E+3R".

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. 23072/05.03.2024 și nr. 23175/05.03.2024 au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea a transmis prin adresa nr. VNG_REG_6539/26.03.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 32030/27.03.2024, observații și propuneri ce au fost aduse la cunoștință elaboratorului în vederea includerii acestora în documentația de urbanism. Totodată, la sediul Primăriei Municipiului Focșani au fost înregistrate, din partea cetățenilor interesați, observații/obiecțiuni cu privire la documentația menționată, înregistrate sub nr. 23914/06.03.2024 și nr. 24918/08.03.2024. Ca urmare a informării elaboratorului privind sesizările cetățenilor, acesta a transmis răspunsul său prin adresa nr. 177/04.04.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 35356/05.04.2024, răspuns ce le-a fost comunicat cetățenilor.

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,
Elena-Mădălina Dulea

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



B-dul Dimitrie Cantemir, nr. 1bis, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 48 DIN
2025

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA
PARTER S+P+2E+3R**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295,
Nr. cad. 64139, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **868 / 2024**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **MOCANU FLORIN**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii 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.



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

C. Defalcarea costurilor**CATEGORII DE COSTURI**

C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari – nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 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 extinderea / bransarea la retea de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru extinderea / bransarea la retea de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	8 000 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	10 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	3 000 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.

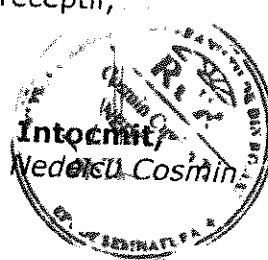
- intocmirea si aprobarea P.U.Z.
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate
- bransarea la retelele edilitare stradale in baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea accesului auto si pietonal;
- realizarea investitiilor preconizate si finalizarea prin receptii;
- intabularea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

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHITA



Arh. Nedelcu Cosmin



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

REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER S+P+2E+3R
Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr. cad.
64139, 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 rețelilor 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 Focsani;
- 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 dir 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.).
- Conditii 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 sau de detaliu aprobate sau in curs de desfasurare.

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

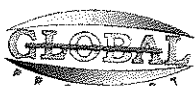
1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

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 si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani.

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

- zona studiata in acest moment este o zona mixta ocupata de functiuni precum locuire colectiva cu spatii comerciale sau prestatoare de servicii la parter, cu institutii publice si servicii de interes general, cu comert si prestari servicii, obiect de cult-biserica, locuire individuala si alte dotari conexe si comeplementare ale acestora. In zona studiata predomina functiunea de locuire colectiva cu regim de inaltime P+4E cu spatii prestatoare de servicii si comert la



parter. Zona studiata este traversata de mai multe cai de circulatie terestra auto si pietonale precum, Bd. Independentei, Str. Aurora, Stra Linistei, Str. Leopoldin. Balanica. Terenul generator de P.U.Z. este propus a fi reglementat cu functiunea de locuire colectiva cu spatii comerciale la parter si alte dotari conexe si complementare. Consideram noile reglementari propuse pentru viitoarea investitie, ca se incadreaza in lista functiunile urbane existente ale zonei de studiu.

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. 25, L.C. 25, teren aflat in zona de locuinte colective existente si functiuni complementare, propus de reglementat cu functiunea de locuire colectiva, cu spatii comerciale la parter si dotari conexe si complementare, cu noi indicatori urbanistici;

- se propun reglementari pentru reamenajarea accesului auto si pietonal existent la incinta studiata si amenajarea unei cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deserv noii functiunii propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta va fi reglementata 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 functiunii 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 pentru functiunea de comert si functiunea de locuire;

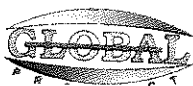
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani;

- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrare 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).

Solutie de acces din domeniul public in terenul generator de P.U.Z.:

Pentru accesul auto si pietonal in terenul generator de P.U.Z. Primaria Municipiului Focsani va trebui sa rezolve o problema creata cu ani in urma, deoarece nici cand terenul generator de P.U.Z. era ocupat de locuinta individuala, nici atunci nu ii crease corect posibilitatea de acces auto si pietonal, desi terenul generator de P.U.Z. se invecineaza in mod direct pe partea de sud cu Strada Aurora. Prin urmare noile reglementari de accedare si iesire auto, in si din incinta studiata, se vor realiza conform unei documentatii de specialitate, care va autoriza acesul la domeniul public fara a deranja traficul din zona. Cele 2 locuri de parcare aflate in fata terenului generator de P.U.Z. vor trebui sa fie realocate, fie desfiintate deoarece conform prescriptiilor din normativul P118/1999, nu este permisa blocarea accesului autospecialelor de interventie, iar gabaritele minime de acces trebuie asigurate intocmai atat in fata proprietatii, cat si in proprietatea privata (latura de sud a terenului care se invecineaza cu Strada Aurora).

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 zona mixta ocupata de functiuni precum locuire colectiva cu spatii comerciale sau prestatoare de servicii la parter, cu institutii publice si servicii de interes general, cu comert si prestari servicii, obiect de cult-biserica, locuire individuala si alte dotari conexe si comeplementare ale acestora.

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 problematii mediului.

Raportul mediu natural-meniu 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 exista in raza de 100.00m un singur monument istoric. La aproximativ 75.00m se afla monumentul istoric clasat cu seria si numarul VN-II-m-B-06439 - Biserica „Sf.Gheorghe” -Nord. Mentionam ca monumentul istoric are deschidere stradala in Bd. Independentei, iar terenul generator de P.U.Z. are deschidere stradala in Str. Aurora, iar din acest motiv, aceste doua obiective nu se pot intalni vizual niciodata. Prin urmare noua investitie nu defavorizeaza in nici un fel imaginea monumentului istoric aflat pe un alt front stradal.

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m situri arheologice.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

Indepartarea apelor uzate - menajere si industriale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajere.

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

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

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipienti 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 (puturi forate) 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 compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, 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, spre nord-vest se afla o statie de carburanti, iar distanta dintre limita de proprietate a terenului generator de P.U.Z. si limita de proprietate a terenului amenajat cu statie de carburanti este de aproximativ

57.00ml. Prin urmare zona cu restrictii de construire este prea departe pentru a afecta terenul generator de P.U.Z..

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.
- In zona de studiu, spre nord-vest se afla o statie de carburanti dotata cu sistem de alimentare cu gaze lichefiate, iar distanta dintre limita de proprietate a terenului generator de P.U.Z. si limita de proprietate a terenului amenajat cu statie de carburanti dotata cu sistem de alimentare cu gaze lichefiate este de aproximativ 57.00ml. Prin urmare zona cu restrictii de construire este prea departe pentru a afecta terenul generator de P.U.Z..

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

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru noua cale de circulatie intre domeniul public si zona propusa de reglementat cu functiunea de locuinte colective si comert la parter, cale considerata de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceasta cale de interventie va respecta prevederile din Normativ P118/1999..
- 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 noua cale de acces si de circulatie la zona terenului generator de P.U.Z. propusa de reglementat cu functiunea de locuire colectiva cu comert la parter, care va fi dimentionata pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ P118/1999, 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 terenurile generatoare 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.).

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 obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. 2000 Focsani.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

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

2.4.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra retelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietatea orasului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii de parcelari, va fi permisa doar in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 30 care precizeaza:

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de înălțime

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z..

Conform prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 31 se precizează:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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

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

2.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 32:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua funcțiune propusă, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare pentru funcțiunea propusă de reglementat (locuire în sistem colectiv și comerț la parter), va respecta prescripțiile 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. 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. 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. 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 (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din lotul propus de reglementat, catre calea de circulatie auto si pietonale invecinata, respectiv strada Aurora.

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 de locuire in sistem colectiv.

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.)

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiuni cu destinație mixtă - locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regimul maxim de înălțime S+P+2E+3R;
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari 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 împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare loc de joacă pentru copii;
 - d) Reamenajare de spații verzi și plantate;
 - e) Amenajare de alei carosabile și locuri de parcare supraterane și subterane;
 - f) Reamenajare acces stradal auto și pietonal;
 - g) Reamenajare de rețele și echipamente edilitare;
 - h) Amenajare platformă europubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- 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. - FUNCTIUNI 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.

SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii (cladire locuinte 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.118/1999 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in planșa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

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.118/1999.

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 perimetrare, 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).

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.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Pentru accesul auto si pietonal in terenul generator de P.U.Z. Primaria Municipiului Focsani va trebui sa rezolve o problema creata cu ani in urma, deoarece nici cand terenul generator de P.U.Z. era ocupat de locuinta individuala, nici atunci nu ii crease corect posibilitatea de acces auto si pietonal,

desi terenul generator de P.U.Z. se invecineaza in mod direct pe partea de sud cu Strada Aurora. Prin urmare noile reglementari de accesare si iesire auto, in si din incinta studiata, se vor realiza conform unei documentatii de specialitate, care va autoriza accesul la domeniul public fara a deranja traficul din zona. Cele 2 locuri de parcare aflate in fata terenului generator de P.U.Z. vor trebui sa fie realocate, fie desfiintate deoarece conform prescriptiilor din normativul P118/1999, nu este permisa blocarea accesului autospecialelor de interventie, iar gabaritele minime de acces trebuie asigurate intocmai atat in fata proprietatii, cat si in proprietatea privata (latura de sud a terenului care se invecineaza cu Strada Aurora).

Caile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acestora sunt reprezentate de strada Aurora care impreuna cu bulevardul Independentei si strada Mare a Unirii, fac legatura cu zona studiata, imprejurimile acesteia si toate obiectivele de importanta ale localitatii. Strada Aurora are cate o banda de circulatie pe sens si este marginita de parcuri auto, trotuare pietonale si spatii verzi amenajate din domeniul public pe laturile de nord si sud ale strazii.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se propune a fi reglementat atat auto cat si pietonal. pe latura de sud a terenului, iar dimensionarea si modul de accesare vor fi reglementate conform R.L.U. P.U.G. Focsani, O.G. 43/1997 si N.P. 118/1999.

In imediata apropiere a terenului generator de P.U.Z. exista un circuit de transport in comun, care traverseaza bulevardul Independentei de la nord la sud si invers. Distanta pana la statiile de autobuz este de aproximativ 190.00m fata de directia sud-nord si de 180.00m fata de directia nord-sud.

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 (pentru zone de locuire si comert) 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

H.max. admisibil propus

$$= S+P+2E+3R;$$
$$= 14.00m;$$

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunilor propuse si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale si 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

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propune reglementarea unui nou acces auto si pietonal la strada Aurora. Noul acces va permite atat accesul auto catre subsolul viitoareii cladiri are va avea amenajata o parcare subterana pentru unitatile locative de la etaje, cat si la locurile de parcare propuse de reglementat pentru zona de comert de la sol.

Canalizarea apelor pluviale din incinta va fi dirijata in sistem centralizat prin retea de ape pluviale, care va deversa in reseaua stradala din strada Aurora.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se propune refacerea bransamentului la reseaua stradala de alimentare cu apa potabila din strada Aurora, retea adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost racordat la un moment dat la retelele stradale.

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta apometre individuale pentru fiecare unitate locativa.

Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se propune refacerea bransamentului la reseaua stradala de canalizare a apelor uzate menajere din strada Aurora, retea adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost racordat la un moment dat la retelele stradale.

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se propune refacerea bransamentului la reseaua stradala de alimentare cu gaze naturale din strada Aurora, retea adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost racordat la un moment dat la retelele stradale.

Pozitia bransamentului va fi supraterana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contor de gaz pentru fiecare unitate locativa. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului si folosirea la gatit a unitatilor locative.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se propune refacerea bransamentului la reseaua stradala de alimentare cu energie electrica din strada Aurora, retea adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca terenul generator de P.U.Z. a fost racordat la un moment dat la retelele stradale.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retele de telecomunicati si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la una din retele stradale prezente pe strada Aurora.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

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 Aurora).

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.

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	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20

• 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.

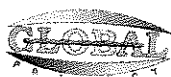
4.2. Dupa aprobarea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism, autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face in temeiul si cu respectarea documentatiilor de urbanism prevazute in cele doua documente, avizate si aprobate conform legii.

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).

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

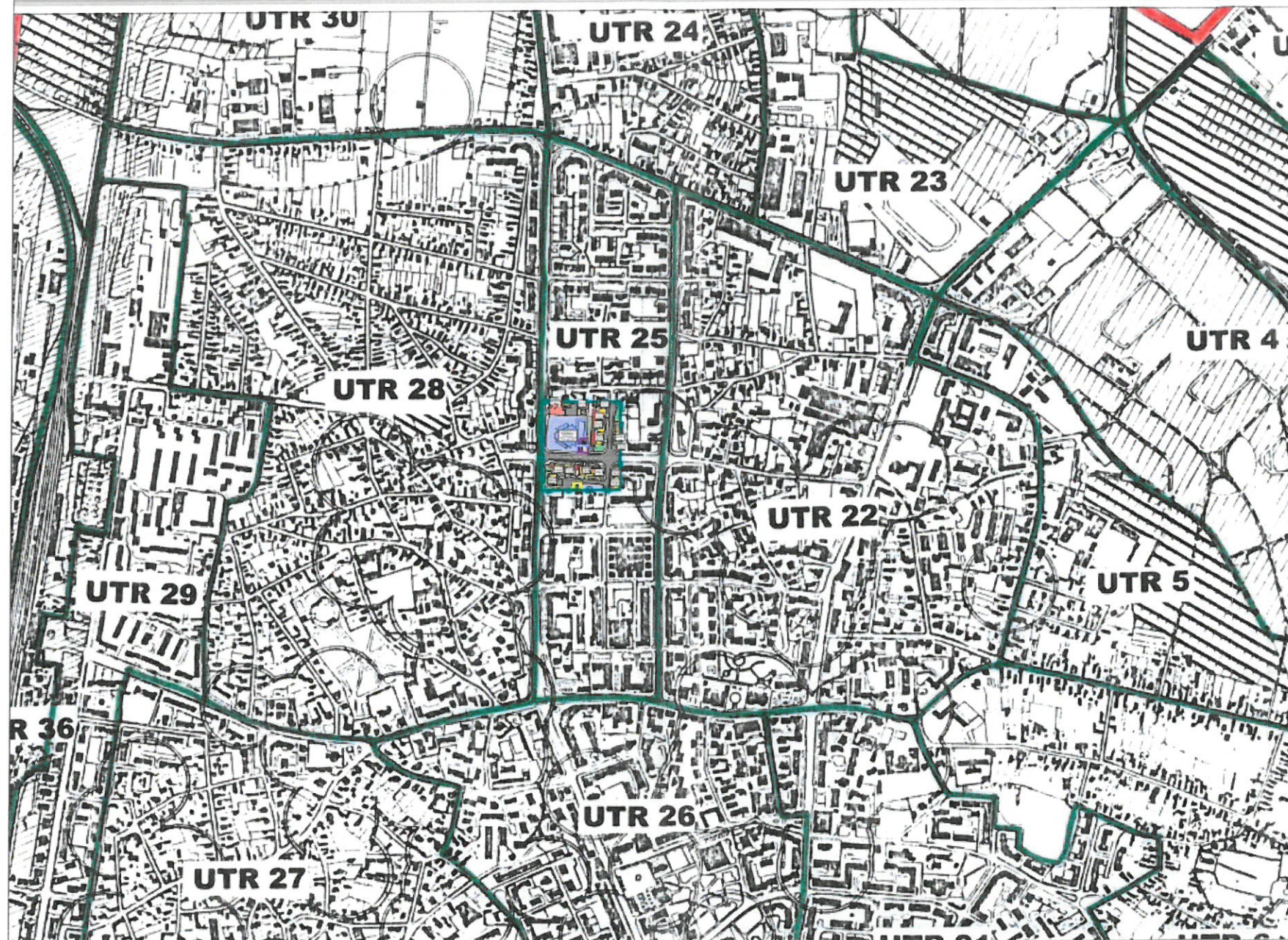
ANEXA 4 I.A
HOTARAREA NR. 48
2025 DIN



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
- ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER S+P+
2E+3R
- Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr.
cad. 64139, judetul Vrancea

U00.0 INCADRARE IN TERITORIU

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:10000



PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHITA

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.=471.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 28 600.00 mp

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

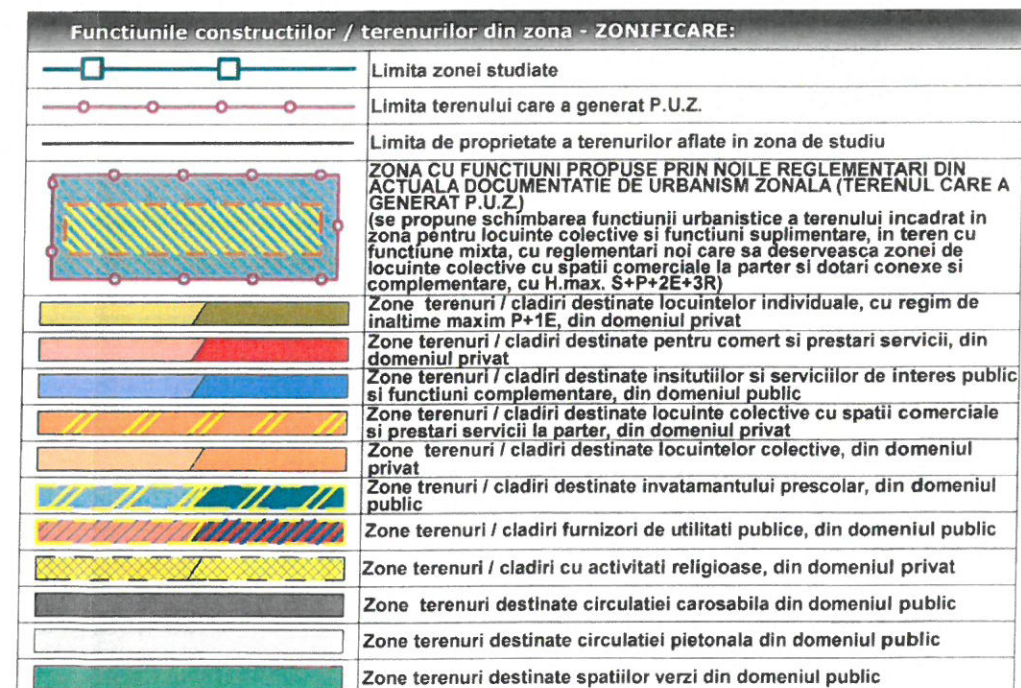
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil	

Scara:
1:10000
Data:
2024

Beneficiar:	MOCANU FLORIN	Proiect Nr.:	868 / 2024
Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER S+P+2E+3R Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr. cad. 64139, judetul Vrancea	Faza:	P.U.Z.
Titlu Plansa:	INCADRARE IN TERITORIU	Plansa	U00.0



U00.1 INCADRARE IN ZONA



Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER S+P+2E+3R	Faza:
1:2000	Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr. cad. 64139, judetul Vrancea	P.U.Z.
Data:	INCADRARE IN ZONA	Plansa
2024		U00.1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
- ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER S+P+
2E+3R
- Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr.
cad. 64139, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA



SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil:	
2. Circulatii si accese:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	
P.O.T. admisibil existent	
C.U.T. admisibil existent	
4. Regim de inaltime:	
R.H.max. admisibil existent =	
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONAL A TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.
	(se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona pentru locuinte colective si functiuni suplimentare, in teren cu functiune mixta, cu reglementari noi care sa deservesc zonei de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si dotari conexa si complementare, cu R.H.max. S+P+2E+3R)
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E
	Zone terenuri / cladiri destinate pentru comerț si prestari servicii
	Zone pentru instituti si servicii de interes public si functiuni complementare
	Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii la parter
	Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective
	Zone terenuri / cladiri destinate invatamantului prescolar
	Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice
	Zone terenuri / cladiri cu activitati religioase
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	Procent din suprafata totala %
Zone pentru instituti si servicii de interes public si functiuni complementare	5961.75 mp	20.85%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E	829.82 mp	2.90%
Zone terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, cu regim de inaltime maxim P+4E	219.95 mp	0.77%
Zone terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+10E	4359.52 mp	15.24%
Zone terenuri / cladiri destinate invatamantului prescolar	196.96 mp	0.70%
Zone terenuri / cladiri cu activitati religioase	346.35 mp	1.21%
Zone terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice	197.33 mp	0.69%
Zone pentru comerț si servicii complementare	2358.18 mp	8.24%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	6451.87 mp	22.56%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	3977.16 mp	13.91%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public	3699.11 mp	12.93%
TOTAL ZONA STUDIATA	28600.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	Procent din suprafata totala %
terenului generator de P.U.Z. din U.T.R.25, L.C.25 - zona pentru locuinte colective existente si functiuni complementare - situatia existenta	471.00mp	100.00%
Cladire de locuinte colective S+P+2E+3R-propus	0.00mp	0.00%
Dotari conexa (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, platforma publică ecologică propusa)	0.00mp	0.00%
Alte carosabile, parcuri supaterane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	471.00mp	100.00%

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.=471.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 28 600.00 mp



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079. Tel. 0237/232 777

Beneficiar: MOCANU FLORIN

Proiect Nr.: 868 / 2024

SPECIFICATIE Nume: SEMNATURA
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu
DESENAT: Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmina Virginia

Scara: 1:500
Data: 2024
Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA

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

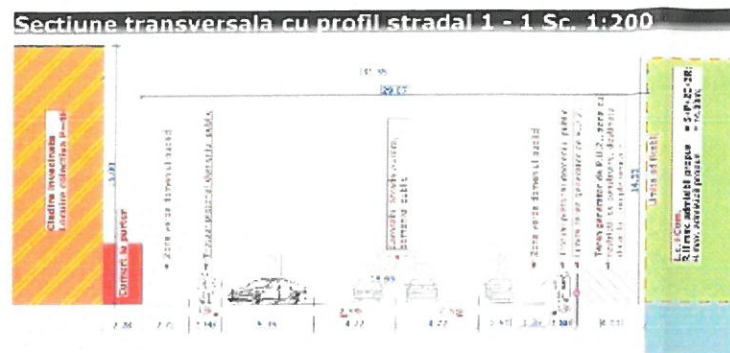
PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

Suprafața teren care generează P.U.Z. = 471.00 mp SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 28.600.00 mp				Beneficiar MOCANU FLORIN	Proiect Nr. 888 / 2024
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Ploiești C.U.I. - R19867872 Tel. 02372 761 777					
SPECIFICATIE NUME SFP PROIECT: A-1. Coșurile Noctulei		SCARA 1:500 1:200	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMPLANTATIE COLECTIVE CU SPATIU COMUNICARE LA PARTER SI P+2+3R Municipiul Ploiești, Strada Armatei, Nr. 102B, Nr. 102C, Nr. 102D, Nr. 102E, Nr. 102F, Nr. 102G, Nr. 102H, Nr. 102I, Nr. 102J, Nr. 102K, Nr. 102L, Nr. 102M, Nr. 102N, Nr. 102O, Nr. 102P, Nr. 102Q, Nr. 102R, Nr. 102S, Nr. 102T, Nr. 102U, Nr. 102V, Nr. 102W, Nr. 102X, Nr. 102Y, Nr. 102Z, Nr. 102AA, Nr. 102AB, Nr. 102AC, Nr. 102AD, Nr. 102AE, Nr. 102AF, Nr. 102AG, Nr. 102AH, Nr. 102AI, Nr. 102AJ, Nr. 102AK, Nr. 102AL, Nr. 102AM, Nr. 102AN, Nr. 102AO, Nr. 102AP, Nr. 102AQ, Nr. 102AR, Nr. 102AS, Nr. 102AT, Nr. 102AU, Nr. 102AV, Nr. 102AW, Nr. 102AX, Nr. 102AY, Nr. 102AZ, Nr. 102BA, Nr. 102BB, Nr. 102BC, Nr. 102BD, Nr. 102BE, Nr. 102BF, Nr. 102BG, Nr. 102BH, Nr. 102BI, Nr. 102BJ, Nr. 102BK, Nr. 102BL, Nr. 102BM, Nr. 102BN, Nr. 102BO, Nr. 102BP, Nr. 102BQ, Nr. 102BR, Nr. 102BS, Nr. 102BT, Nr. 102BU, Nr. 102BV, Nr. 102BW, Nr. 102BX, Nr. 102BY, Nr. 102BZ, Nr. 102CA, Nr. 102CB, Nr. 102CC, Nr. 102CD, Nr. 102CE, Nr. 102CF, Nr. 102CG, Nr. 102CH, Nr. 102CI, Nr. 102CJ, Nr. 102CK, Nr. 102CL, Nr. 102CM, Nr. 102CN, Nr. 102CO, Nr. 102CP, Nr. 102CQ, Nr. 102CR, Nr. 102CS, Nr. 102CT, Nr. 102CU, Nr. 102CV, Nr. 102CW, Nr. 102CX, Nr. 102CY, Nr. 102CZ, Nr. 102DA, Nr. 102DB, Nr. 102DC, Nr. 102DD, Nr. 102DE, Nr. 102DF, Nr. 102DG, Nr. 102DH, Nr. 102DI, Nr. 102DJ, Nr. 102DK, Nr. 102DL, Nr. 102DM, Nr. 102DN, Nr. 102DO, Nr. 102DP, Nr. 102DQ, Nr. 102DR, Nr. 102DS, Nr. 102DT, Nr. 102DU, Nr. 102DV, Nr. 102DW, Nr. 102DX, Nr. 102DY, Nr. 102DZ, Nr. 102EA, Nr. 102EB, Nr. 102EC, Nr. 102ED, Nr. 102EE, Nr. 102EF, Nr. 102EG, Nr. 102EH, Nr. 102EI, Nr. 102EJ, Nr. 102EK, Nr. 102EL, Nr. 102EM, Nr. 102EN, Nr. 102EO, Nr. 102EP, Nr. 102EQ, Nr. 102ER, Nr. 102ES, Nr. 102ET, Nr. 102EU, Nr. 102EV, Nr. 102EW, Nr. 102EX, Nr. 102EY, Nr. 102EZ, Nr. 102FA, Nr. 102FB, Nr. 102FC, Nr. 102FD, Nr. 102FE, Nr. 102FF, Nr. 102FG, Nr. 102FH, Nr. 102FI, Nr. 102FJ, Nr. 102FK, Nr. 102FL, Nr. 102FM, Nr. 102FN, Nr. 102FO, Nr. 102FP, Nr. 102FQ, Nr. 102FR, Nr. 102FS, Nr. 102FT, Nr. 102FU, Nr. 102FV, Nr. 102FW, Nr. 102FX, Nr. 102FY, Nr. 102FZ, Nr. 102GA, Nr. 102GB, Nr. 102GC, Nr. 102GD, Nr. 102GE, Nr. 102GF, Nr. 102GG, Nr. 102GH, Nr. 102GI, Nr. 102GJ, Nr. 102GK, Nr. 102GL, Nr. 102GM, Nr. 102GN, Nr. 102GO, Nr. 102GP, Nr. 102GQ, Nr. 102GR, Nr. 102GS, Nr. 102GT, Nr. 102GU, Nr. 102GV, Nr. 102GW, Nr. 102GX, Nr. 102GY, Nr. 102GZ, Nr. 102HA, Nr. 102HB, Nr. 102HC, Nr. 102HD, Nr. 102HE, Nr. 102HF, Nr. 102HG, Nr. 102HH, Nr. 102HI, Nr. 102HJ, Nr. 102HK, Nr. 102HL, Nr. 102HM, Nr. 102HN, Nr. 102HO, Nr. 102HP, Nr. 102HQ, Nr. 102HR, Nr. 102HS, Nr. 102HT, Nr. 102HU, Nr. 102HV, Nr. 102HW, Nr. 102HX, Nr. 102HY, Nr. 102HZ, Nr. 102IA, Nr. 102IB, Nr. 102IC, Nr. 102ID, Nr. 102IE, Nr. 102IF, Nr. 102IG, Nr. 102IH, Nr. 102II, Nr. 102IJ, Nr. 102IK, Nr. 102IL, Nr. 102IM, Nr. 102IN, Nr. 102IO, Nr. 102IP, Nr. 102IQ, Nr. 102IR, Nr. 102IS, Nr. 102IT, Nr. 102IU, Nr. 102IV, Nr. 102IW, Nr. 102IX, Nr. 102IY, Nr. 102IZ, Nr. 102JA, Nr. 102JB, Nr. 102JC, Nr. 102JD, Nr. 102JE, Nr. 102JF, Nr. 102JG, Nr. 102JH, Nr. 102JI, Nr. 102JJ, Nr. 102JK, Nr. 102JL, Nr. 102JM, Nr. 102JN, Nr. 102JO, Nr. 102JP, Nr. 102JQ, Nr. 102JR, Nr. 102JS, Nr. 102JT, Nr. 102JU, Nr. 102JV, Nr. 102JW, Nr. 102JX, Nr. 102JY, Nr. 102JZ, Nr. 102KA, Nr. 102KB, Nr. 102KC, Nr. 102KD, Nr. 102KE, Nr. 102KF, Nr. 102KG, Nr. 102KH, Nr. 102KI, Nr. 102KJ, Nr. 102KK, Nr. 102KL, Nr. 102KM, Nr. 102KN, Nr. 102KO, Nr. 102KP, Nr. 102KQ, Nr. 102KR, Nr. 102KS, Nr. 102KT, Nr. 102KU, Nr. 102KV, Nr. 102KW, Nr. 102KX, Nr. 102KY, Nr. 102KZ, Nr. 102LA, Nr. 102LB, Nr. 102LC, Nr. 102LD, Nr. 102LE, Nr. 102LF, Nr. 102LG, Nr. 102LH, Nr. 102LI, Nr. 102LJ, Nr. 102LK, Nr. 102LL, Nr. 102LM, Nr. 102LN, Nr. 102LO, Nr. 102LP, Nr. 102LQ, Nr. 102LR, Nr. 102LS, Nr. 102LT, Nr. 102LU, Nr. 102LV, Nr. 102LW, Nr. 102LX, Nr. 102LY, Nr. 102LZ, Nr. 102MA, Nr. 102MB, Nr. 102MC, Nr. 102MD, Nr. 102ME, Nr. 102MF, Nr. 102MG, Nr. 102MH, Nr. 102MI, Nr. 102MJ, Nr. 102MK, Nr. 102ML, Nr. 102MN, Nr. 102MO, Nr. 102MP, Nr. 102MQ, Nr. 102MR, Nr. 102MS, Nr. 102MT, Nr. 102MU, Nr. 102MV, Nr. 102MW, Nr. 102MX, Nr. 102MY, Nr. 102MZ, Nr. 102NA, Nr. 102NB, Nr. 102NC, Nr. 102ND, Nr. 102NE, Nr. 102NF, Nr. 102NG, Nr. 102NH, Nr. 102NI, Nr. 102NJ, Nr. 102NK, Nr. 102NL, Nr. 102NM, Nr. 102NN, Nr. 102NO, Nr. 102NP, Nr. 102NQ, Nr. 102NR, Nr. 102NS, Nr. 102NT, Nr. 102NU, Nr. 102NV, Nr. 102NW, Nr. 102NX, Nr. 102NY, Nr. 102NZ, Nr. 102OA, Nr. 102OB, Nr. 102OC, Nr. 102OD, Nr. 102OE, Nr. 102OF, Nr. 102OG, Nr. 102OH, Nr. 102OI, Nr. 102OJ, Nr. 102OK, Nr. 102OL, Nr. 102OM, Nr. 102ON, Nr. 102OO, Nr. 102OP, Nr. 102OQ, Nr. 102OR, Nr. 102OS, Nr. 102OT, Nr. 102OU, Nr. 102OV, Nr. 102OW, Nr. 102OX, Nr. 102OY, Nr. 102OZ, Nr. 102PA, Nr. 102PB, Nr. 102PC, Nr. 102PD, Nr. 102PE, Nr. 102PF, Nr. 102PG, Nr. 102PH, Nr. 102PI, Nr. 102PJ, Nr. 102PK, Nr. 102PL, Nr. 102PM, Nr. 102PN, Nr. 102PO, Nr. 102PP, Nr. 102PQ, Nr. 102PR, Nr. 102PS, Nr. 102PT, Nr. 102PU, Nr. 102PV, Nr. 102PW, Nr. 102PX, Nr. 102PY, Nr. 102PZ, Nr. 102QA, Nr. 102QB, Nr. 102QC, Nr. 102QD, Nr. 102QE, Nr. 102QF, Nr. 102QG, Nr. 102QH, Nr. 102QI, Nr. 102QJ, Nr. 102QK, Nr.		



Sectiune transversala cu profil stradal 1 - 1 Sc. 1:200



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500

[illegible][illegible]

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

Suprafata beton care gazeaza P.I.L.Z. = 471.00mp SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 28.600.00 m.p.			
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Bucuresti C.I. / R. 0697791 Tel. 0230.232.777		Revizor: MODANU FLORELI	Scara: 1:1000
SPREZINGARE: ALUMINIU	DATE TEHNICE	Tit. Proiect: GRANDPROIECT S.R.L. - TRANSPORT MOTOBILOTE SI AUTOTRANSPORTUL SI LAZARESCU P. I. L. Z.	Faza: PROIECT
STP PROIECT: ALUMINIU - COLECTOR RACORD 1000/1000	1:1000	Modificari: 1000/1000	1:1000
INCALZIRE: ALUMINIU - COLECTOR RACORD 1000/1000	1:1000	Tit. Proiect: REGLEMENTARE URBANISTICE SI URBANISTICE URBANISTICE	Proiect: PROIECT



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PATER S+P+
2E+3R
Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr.
cad. 64139, judetul Vrancea

U04 REGLEMENTARI- REELE EDILITARE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
1. Edificabili:	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europublie, retele edilitare si alte dotari complementare) Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajari cu alei carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, platforma europublie, retele edilitare, jaluari ale masurilor, retele pene de apriza si alte dotari complementare Aliniamentul stradal fata de drumul de la sud cu retrageri fata de limita de proprietate si restrictii de constructii
2. Circulatii si accese:	Circulatie carosabila si parcaje Circulatie pietonala Acces auto / iesire auto Acces pietonal
3. Indicatori de urbanism:	P.O.I. maxim propus 40,00 % C.U.I. maxim propus 1,20
4. Regim de inaltime:	R.H.max. admisibil propus = S+P+2E+3R; Hmax. admisibil propus = 14,00m;
5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	Limita zonei studiate Limita terenului care a generat P.U.Z. Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu ZONA CU FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) (se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului in cadrul zonei pentru locuinte colective si functiuni suplimentare, in teren cu functiune mixta, cu reglementari noi care sa deservasca zonei de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si dotari conexe si complementare, cu Hmax. S+P+2E+3R) Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor individuale, cu regim de inaltime maxim P+1E, din domeniul privat Zona terenuri / cladiri destinate pentru comer si prestari servicii, din domeniul privat Zona terenuri / cladiri destinate institutiilor si serviciilor de interes public si functiuni complementare, din domeniul public Zona terenuri / cladiri destinate locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii la parter, din domeniul privat Zona terenuri / cladiri destinate locuintelor colective, din domeniul privat Zona terenuri / cladiri destinate invatamantului prescolar, din domeniul public Zona terenuri / cladiri furnizori de utilitati publice, din domeniul public Zona terenuri / cladiri cu activitati religioase, din domeniul privat Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public Zona terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public Zona terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
6. Utilitati:	C.V.A. camin vizitare apometru C.V.C. camin vizitare canalizare ape uzate menajere

LEGENDA- EDILITARE

- Retea de apa potabila stradala existenta, cond PEID PE100, Dn 90mm
- bransament de apa rece propus, cond. PEID, Dn 63mm, Pn10 bar
- C.V.A. Camin de apometru propus (contor cu citire la distanta Dn40)
- Retea de canalizare stradala existenta tub Beton -Dn 800 mm
- Retea de canalizare stradala existenta in axul str.Aurora -Dn 400 mm
- Retea de canalizare propusa din conducta PVC-K-Dn 200mm
- CVR Camin de racord la canalizarea stradala existenta in zona
- CVx Camine de vizitare si racord pe canalizarea stradala propusa
- RE.S. Retea curent electric existenta
- Retea distributie gaze naturale, existenta



Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 471,00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 28 600,00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079. Tel 0237/232.777		Beneficiar:	MOCANU FLORINEL	Proiect Nr.:	868 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PATER S+P+2E+3R
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu	1:500	Municipiul Focsani, Strada Aurora, nr. 6, T94, P5295, Nr. cad. 64139, judetul Vrancea	Faza:	P.U.Z.
PROIECTAT:	ing. L. Constandache	Data:	2021	Titlu Planse:	REGLEMENTARI- REELE TEHNICO - EDILITARE
DESENAT:	ing. L. Constandache				U04



PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR TRAIAN NEGULESCU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ANEXA _____ LA
HOTARAREA NR. 98 DIN
2025

LEGENDA

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri și clădiri aflate în domeniul privat
	Terenuri și clădiri aflate în domeniul public

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

Suprafata teren care genereaza P.U.Z.=471.00mp
SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 28 600.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079. Tel. 0237/232 777

Beneficiary:	MOCANU FLORIN	Project Nr.:	868 / 2024
--------------	---------------	--------------	------------

SPECIFICATIE	NUMR.	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMBIL LOCUINTE COLTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER S+P+2E+3E	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Municipalitatea, Strada Astoria, nr. 6, 194 - Ploiesti, Nr. 64/19, sectorul Vrancea	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		-Data:	Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa
DESENAT:	Teh. Pr. CAD		2024		103.0

ANEXA 12 LA 48
HOTARAREA NR. 2025 DIN



ANALIZA TERITORIULUI SI INTERFERENTA CU PLANUL DE UTILIZARI				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %
terenurile generatoare de P.U. 2, din U.T. 25, U. 25 - zona pentru constructii colective, existente si functionand concomitent cu situatia existenta				
Claudia de locuinte colective Su-pa-2EA-3R-propus	471,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Detasat locas (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, altele, pentru activitate propuse)	0,00mp	0,00%	198,40mp	40,50%
Alte carosabile, parcuri suprapunute si alte spatii verzi	0,00mp	0,00%	28,26mp	5,00%
Alte spatii verzi amenajate propuse	0,00mp	0,00%	197,82mp	42,00%
Alte spatii verzi amenajate propuse	0,00mp	0,00%	53,53mp	12,00%
SITUATIA TERITORIULUI SI INTERFERENTA CU PLANUL DE UTILIZARI	471,00mp	100,00%	429,80mp	92,00%

ANALIZA TERITORIULUI SI INTERFERENTA CU PLANUL DE UTILIZARI				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala, %
terenurile generatoare de P.U. 2, din U.T. 25, U. 25 - zona pentru constructii colective, existente si functionand concomitent cu situatia existenta				
Claudia de locuinte colective Su-pa-2EA-3R-propus	471,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Detasat locas (loc de joaca pentru copii-spatiu verde, altele, pentru activitate propuse)	0,00mp	0,00%	198,40mp	40,50%
Alte carosabile, parcuri suprapunute si alte spatii verzi	0,00mp	0,00%	28,26mp	5,00%
Alte spatii verzi amenajate propuse	0,00mp	0,00%	197,82mp	42,00%
Alte spatii verzi amenajate propuse	0,00mp	0,00%	53,53mp	12,00%
SITUATIA TERITORIULUI SI INTERFERENTA CU PLANUL DE UTILIZARI	471,00mp	100,00%	429,80mp	92,00%

[illegible]

Suprafata teren care se preteaza P.U.Z. = 471,60mp SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 20.640,00 mp				
 S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.J. - R 1467979 - TR 923/2237/77		Beneficiar: MOCANU FLORIN		Proiect Nr:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nadeicu		1:500 1:200	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nadeicu		Data:	P.U.Z.
DESEINAT:	Ing. Pr. CAD. Sautela Cosmin Virgil	2024	Titlu Planșă:	Planșă
			REGISTRARILE URBANISTICE = SEMNALIZAREA RUTIERA	
			UOL:	

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