ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
12 IUNIE 2025

privind aprobarea Raportului Informării şi Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2, identificat cu numărul cadastral 65562

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 53133/ 12.06.2025;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» a societății Gemina Servexim prin Pașalău Gelu, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 39117/30.04.2025 și adresa de completare nr. 45354/20.05.2025;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 2 din 10.06.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism și Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025;

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

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparenţa decizională în administraţia 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 şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare şi ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările şi 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. 46455/23.05.2025 privind documentaţia «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2, identificat cu numărul cadastral 65562, conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» – intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2, identificat cu numărul cadastral 65562, 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 zonă), nr. 5 (Încadrare în teritoriu), 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 (Circulația terenurilor), nr. 11

(Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare) și nr. 12 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Se vor reaviza din punct de vedere tehnic rețelele de utilități propuse/executate în zonă.

Art.4. Autorizaţia de construire pentru clădirile de locuințe colective se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de receptie la terminarea lucrarilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) şi (2), art. 27 alin. (2) lit.a) şi b) şi alin. (3), art. 28 alin. (1) şi (2) din HGR 525/1996.

Art.5. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea anexei nr. 2 din H.C.L. nr. 263/29.08.2024 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.6. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în zonă), nr. 5 (Încadrare în teritoriu), 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 (Circulația terenurilor), nr. 11 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare) și nr. 12 (Reglementări urbanistice - ilustrare urbană), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime", în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art. 7. Celelalte prevederi ale Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Focșani nr. 35 din 27.01.2009 privind PUZ "Cartier rezidențial cu dotări specifice – extravilan – șoseaua Petrești și ale Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Focșani nr. 256 din 7 august 2024 privind PUZ "P.U.Z. modificator pentru construire locuințe individuale și servicii nepoluante», se mențin.

Art.8. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către S.C. Gemina Servexim prin Pașalău Gelu, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea și de către Primarul Municipiului Focșani, prin Serviciul juridic și administrație publică locală, Serviciul Taxe și Impozite, 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:
- Direcţia arhitect şef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 11 iulie 2025;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 31 iulie 2025.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță

Nr. 46455/ 23.05.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentaţia
Plan Urbanistic Zonal
"ÎNTOCMIRE PUZ – MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLŢIME"
intravilanul atras al municipiului Focşani str. Cuza Vodă (PUZ Ghika), teren în suprafaţă de 10 931 m^2, identificat cu numărul cadastral 65562

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal " Întocmire PUZ – modificare regim de înălţime", beneficiar: Gemina Servexim SRL prin Paşalău Gelu, intravilanul atras al municipiului Focşani str. Cuza Vodă (PUZ Ghika), teren în suprafaţă de 10 931 m^2, identificat cu numărul cadastral 65562, s-a procedat la informarea şi consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2701/2010, şi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism din municipiul Focşani.

În vederea iniţierii documentaţiei de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025, cu scopul "Întocmire PUZ – modificare regim de înălţime", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenţiei de elaborare a planului urbanistic zonal şi, ulterior, obţinerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menţionat, inclusiv avizul de oportunitate nr. 1/07.03.2025.

Au fost depuse la Primăria Municipiului Focşani de către Global Proiect SRL tipul de panou 1, solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Focşani sub nr. **109766/20.11.2024** cât şi anunţul 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. **24785/18.03.2025.** S-a procedat la afişarea la avizierul Primăriei Municipiului Focşani şi s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focşani solicitată prin referatele interne **nr. 111826/26.112024** şi **nr. 26590/24.03.2025.** Astfel, aceste tipuri de afişaje – la avizier şi pe website – au fost afişate în perioada **27.11.2024 – 28.12.2024** (model panou 1) **şi 27.03.2025 – 27.04.2025** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunţuri-panouri au fost afişate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija şi pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea şi consultarea publicului cu privire la existenţa lucrării P.U.Z. prin afişarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 şi panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afişajului a fost **27.11.2024** (model 1) şi **18.03.2025 (model 2)** iar perioada afişării a fost **20.11.2024 – 17.12.2024 (panou 1) şi 18.03.2025 – 11.04.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **27.11.2024 – 23.05.2025**, pe website-ul Primăriei Focşani, la secţiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară "Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime". Anunţăm prin prezentul Raport de informare şi consultare a publicului că procesul de informare şi consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea şi consultarea publicului, pentru panou model 1 şi 2. Prin adresa nr.112008/26.11.2024 a fost îndeplinită procedura de informare a vecinilor adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. La sediul Primăriei municipiului Focşani, nu au fost înregistrate obiecțiuni sau propuneri cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal. Conform legislației, observațiile au fost înainte elaboratorului documentației.

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

Drept pentru care supunem atenţiei Consiliului Local al Municipiului Focşani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării şi Consultării Publicului analizarea documentaţiei a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

P R I M A R,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ŞEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 2 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

CEI..... 1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME**
- Amplasament: - **Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **914 / 2025**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.**
- 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.

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		**Responsabil**	**Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)**
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	24 750 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 reteaua de alimentare cu apa potabila (racorduri/contoare)	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reteaua de canalizare ape uzate menajer (racorduri)	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reteaua de alimentare cu energie electrica (racorduri/contoare)	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reteaua de alimentare cu gaze (racorduri/contoare)	Suportate de catre investitorul privat	10 000 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	0 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	0 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 investititiilor preconizate si finalizarea prin receptii;
- intabularea constructiei /constructiilor

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

Intocm
Arh. Nedelcu Cosmin

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 3 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

- **INTOCMIRE P.U.Z. - MODIFICARE REGIM DE INALTIME**
- **Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, 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 cu ultimele modificari si completari - 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 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 cu ultimele modificari si completari - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- 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, din zona studiata pentru terenul generator de P.U.Z.
- Conditiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 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.:

- P.U.Z.- ELABORARE PUZ MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019 (BENEFICIARI - S.C. ESCALATOR CLEANING S.R.L. (CF 66382), SPINU MARIN SI SPINU NICOLETA, DRAGOMIR SILVIU NICU SI DRAGOMIR LILIANA MIHAELA (CF 66844), LEU MARICEL, VARTOLOMEI CRISTINEL STEFAN SI VARTOLOMEI IRINA, BUDEANU PETRUS (CF 68004), MARDARE ELENA SI NECULAI (CF 67330), BARARU FLAVIUS IONUT SI MANUELA (CF 67331), PETCU IONUT (CF 67242 SI CF 67049), OPREA MARIA (CF 67265), TABAN CORNELIU (CF 67407);
- P.U.Z. – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - CARTIER REZIDENTIAL (BENEFICIARI - GUTAN IONEL SI SILICA, COSOR NICUSOR SI MARIANA, MAROS MIHAI SI MAROS ALEXANDRINA DORINA);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA 1 CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/16, P62/17, P62/18, P62/19 (BENEFICIARI – MARTIS ION, MARTIS MARIUS-MARIAN, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA A II-A CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/9, P62/10, P62/11, P62/12, P62/15, P62/16 (BENEFICIARI – MARTIS ION, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);
- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI - ETAPA A III-A, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 51631.00MP IN SCOPUL EXTINDERII CARTIER DE LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU SI MONICA-ELENA,MARTIS ION SI IOANA);
- P.U.Z. – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU SI BEJENARU MONICA ELENA, REPREZENTATI PRIN BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU);

- P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, beneficiar GHYKA ALEXANDRU;

- P.U.Z. ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI SERVICII - BENEFICIAR: SIMIZ ION

- P.U.Z.- ELABORARE P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, BLOC LOCUINTE P+3E+4R SI HOTEL P+4E+5R LA PUZ APROBAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 394/2019 (BENEFICIARI - S.C. ESCALATOR CLEANING S.R.L. (CF 66382), SPINU MARIN SI SPINU NICOLETA, DRAGOMIR SILVIU NICU SI DRAGOMIR LILIANA MIHAELA (CF 66844), LEU MARICEL, VARTOLOMEI CRISTINEL STEFAN SI VARTOLOMEI IRINA, BUDEANU PETRUS (CF 68004), MARDARE ELENA SI NECULAI (CF 67330), BARARU FLAVIUS IONUT SI MANUELA (CF 67331), PETCU IONUT (CF 67242 SI CF 67049), OPREA MARIA (CF 67265), TABAN CORNELIU (CF 67407);

- P.U.Z. – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - CARTIER REZIDENTIAL (BENEFICIARI - GUTAN IONEL SI SILICA, COSOR NICUSOR SI MARIANA, MAROS MIHAI SI MAROS ALEXANDRINA DORINA);

- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA I CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/16, P62/17, P62/18, P62/19 (BENEFICIARI – MARTIS ION, MARTIS MARIUS-MARIAN, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);

- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI – ETAPA A II-A CARTIER REZIDENTIAL SI SERVICII COMPLEMENTARE NEPOLUANTE, T22, P62/8, P62/9, P62/10, P62/11, P62/12, P62/15, P62/16 (BENEFICIARI – MARTIS ION, BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU, CIUBOTARU DUMITRU);

- P.U.Z. – ZONA NORD FOCSANI - ETAPA A III-A, ATRAGERE IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 51631.00MP IN SCOPUL EXTINDERII CARTIER DE LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU-ALEXANDRU SI MONICA-ELENA,MARTIS ION SI IOANA);

- P.U.Z. – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE (BENEFICIARI – BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU SI BEJENARU MONICA ELENA, REPREZENTATI PRIN BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU).

- P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII NEPOLUANTE (BENEFICIAR GHYKA MIHAIL ALEXANDRU, PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 256 DIN 07.08.2024).

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, reglemetarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. 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.

1.3.2. 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 de studiu este reglementata prin documentatia de urbanism zonala anterioara denumita P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI SPECIFICE-EXTRAVILAN SOSEAUA PETRESTI, APROBAT PRIN H.C.L. 35 DIN 27.01.2009, avand ca beneficiar pe GHYKA ALEXANDRU, care a reglementat terenul generator de P.U.Z., cu functiunea de locuire colectiva, iar restul de terenuri apartinatoare vechii documentatii (doar din zona de studiu) au fost regrementate partial cu functiunea de locuire individuala, partial cu functiunea de locuire colectiva si partial cu functiunea destinata cailor de circulatie terestra,.

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

- prin prezenta documentatie de urbanism se propune pastrarea functiunii existente, de locuire colectiva, dar schimbarea indicatorilor urbanistici pentru a permite supraetjarea cladirilor existente de la P+3E la P+4E+5R.
- in interiorul terenului generator de P.U.Z., pentru aleile de circulatie terestra, auto si pietonale, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii urbane existente. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de locuire colectiva, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 Anexa 2;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru zonele amenajate cu spatii verzi si plantate se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. 2024 Focsani. Pe laturile unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu cai de circulatie principale si secundare, din domeniul public, se vor respecta retragerile impuse initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 din 27.01.2009;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru retelelor edilitare, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024;
- In interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru locuri de joaca pentru copii, care deservesc locuintelor colective, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024. Acestea trebuie sa respecte presciptiile din 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 prescriptii din H.G. 435/2010;
- In interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru amplasarea platformelor pentru pubele ecologice care deservesc locuintelor colective, se propune mentinearea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr 204/2024. Platformele pentru pubele ecologice vor respecta prescriptiile din 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 producere 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 UBANISM:

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. Mentionam ca in acest moment exista deja proiect de sistematizare verticala pentru terenul generator de P.U.Z.. conform A.C. nr. 204/2024, solutie care se mentine pe toata perioada existentei investitiilor aprobate prin autorizatia de construire.

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla zona mixta reglementata si partial ocupata pentru functiuni urbane precum locuire individuala, locuire colectiva, comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare 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 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 in raza de 100.00m nu se afla vre-un monument istoric sau sit arheologic.

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 si pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale.

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

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

Colectarea reziduurilor menajere, se face in recipienti acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura colectarea reziduurilor menajere.

Locul de amplasare a zonelor de depozitare de reziduuri menajere se va face pe o platforma special amenajata, in zone care sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

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 eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere 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 salubrizare 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 salubrizare ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intamplatoare a 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 salubrizare 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 seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:
- trunchiul Vrancioaia-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 in aproprierea acesteia, nu se afla nici o statie de distributie carburanti 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 apropriarea 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 sunt luate in calcul toate caile de circulatie terestra, adiacente terenului generator de P.U.Z.. Acestea sunt considerate cai de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceaste cai de interventie 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 trenului generator de P.U.Z.:

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala nu sunt propuse noi reglementari pentru caile de acces existente, deoarece pozitia si dimensiunile acestora sunt conform necesitatilor interventiilor de urgenta si satisfac cerintele 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. Accesrile existente autorizate prin A.C. nr. 204/2024 sunt dimensionate pentru a satisface cerintelor pentru accesul 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 investitii 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 autorizatiei de construire n. 204/2024, emisa 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.

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:
- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

2.4.3. Distante 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..

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:
- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;

- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:
- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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 retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra retelelor 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 incadreaza in prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de inaltime

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

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

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificatibile 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.

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 32:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari 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 oricaror functiuni 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. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv si comert si prestari servicii la parter), va respecta prescriptiile din **R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2:**

Locuinte cotective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utila mai mica de 100.00mp;
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utila mai mare de 100.00mp;

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 aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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 aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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 aprobat prin H.C.L. 263/2024 si nu numai. Prin detaliere, se pot urmari cateva reguli:

- imprejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale imprejmuirilor vechi de care se alipesc daca acestea respecta caracteristicile urbane ale zonei (inaltimea parapetului, inaltimea totala a imprejmuirii, distanta intre montanti, materialele de constructii utilizate, etc).
- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal, se recomanda forme de imprejmuire stradala cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara transparenta de maxim 1.80m inaltime, cote masurate fata de cota trotuarului. Forma stradala de imprejmuire poate fi dublata cu garduri vii, iar acolo unde este cazul, se pot adopta 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).* Este de notat ca fronturile stradale 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, prin urmare, indiferent de elementele componente ale formei de imprejmuire stradala, partea superioara a imprejmuirii va avea un grad de opacitate de maxim 70.00%).
- gardurile dintre proprietati, considerate laterale si posterioare (din interiorul terenului generator de P.U.Z. in cazul in care acesta va fi divizat), pot fi realizate pe o inaltime maxima de pana la 2.20m, cu soclul de pana la 0.60m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, daca pe limita de proprietate nu exista forme de imprejmuire existente.

- finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural cu cladirile principale aflate sau propuse in proprietati, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

- pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate se va apela la ajutor de specialitate, respectv inginer topografic.

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:

Functiunea predominanta a zonei de studiu este de locuire individuala, urmata de functiunea de locuire colectiva. Zona este considerata mixta deoarece in zona de studiu si imprejurimile acesteia sunt prezente functiuni precum functiunea de locuire individuala, functiunea de locuire colectiva, functiunea de comert si prestari servicii, spatii verzi de folosinta la comun, cai de circulatie terestre auto si pietonale. Mentionam ca in aproprierea zonei de studiu a terenului generator de P.U.Z., pe latura de est, se afla si terenuri cu functiune agricola, dar luand in calcul modul de utilizare al terenurilor din zona, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizeaza ca majoritatea terenurilor agricole existente in prezent acum vor fi ocupate de functiuni similare cu cele reglementate in documentatiile de urbanism zonale.

Terenul generator de P.U.Z. se incadreaza in tiparul zonei studiate, iar noile functiuni propuse de reglementat sunt compatibile cu restul zonei studiate indiferent de functiunile urbane ale tuturor terenurilor invecinate.

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 si separare intre functiuni.

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.)

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

a) a) Functiune pentru locuire colective P+4E+5R

- **Reglementari conexe functiunii de baza permise prin P.U.Z.**

a) Reglementari pentru sistematizare 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). Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii de sistematizare verticala, care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

b) Reglementari pentru construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.. Prin A.C. 204/2024 nu au fost propuse solutii de imprejmuire. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

c) Reglementari pentru amenajare de spatii verzi si plantate. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii de amanajare cu spatii verzi si plantate, care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

d) Reglementari pentru amenajarea aleilor pietonale, carosabile si a spatiilor de parcare supraterane. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de circulatie terestra pietonala si auto si totodata au fost rezolvate si locurile de parcare necesare noii investitii, solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

e) Reglementari pentru amenajarea accesurilor stradale auto si pietonal. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de amenajare accesuri auto si pietonale in si din terenul generator de P.U.Z., solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

f) Reglementari pentru amenajarea de retele si echipamente edilitare. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de extindere retele, bransare sau solutii locale amenajate direct in interiorul terenul generator de P.U.Z. (retea pluviala), solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- respectarea zonelor de protectie impuse de normele in vigoare:
  - zone de protectie sanitara conform O.M.S. 119/2014;
  - zone de protectie a drumurilor publice;
  - zone de protectie a retelelor edilitare din domeniu public;

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

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

• orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea viitoarelor cladiri de locuit, va fi realizata astfel incat pentru toate incaperile de locuit existente si propuse sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore (90 minute) la solstitiul de iarna, prescriptii conform O.M.S. 119/2014.

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 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 plansa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate laterale si posterioare sunt: Aliniamentul este:

- de 10.00m pentru latura nordica;
- de 10.00m pentru latura sudica;
- de 10.00m pentru latura vestica.
- de 10.00m pentru latura estica.

Retragerile stradale initial reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009 raman neschimbate.

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 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. Focsani.

Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:

- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

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.
Conform A.C. 204 / 2024 au fost executate 3 cladiri cu destinatia de locuinte colective, a caror retrageri considerate lateralesi posterioare sunt:
- pentru blocul 1 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m;
- pentru blocul 2 retragere laterala de 44.11m pentru latura de nord-vest, retragere laterala de 44.10m pentru latura de sud-est si retragere posterioara de 55.05m;
- pentru blocul 3 retragere laterala de 10.00m pentru latura de sud-vest, retragere laterala de 29.25m pentru latura de nord-est si retragere posterioara de 99.01m.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principala din aproprierea zonei de studiu, este drumul judetean DJ204E Strada Cuza Voda. Prin intermediul acestui drum se poate face legatura mai departe cu municipiul Focsani, satul Petresti, satul Vanatori, si cu alte judete invecinate deoarece strada Cuza Voda – DJ204E are legatura in mod direct la drumul national DN2-E85.

Accesul la domeniul public se face in acest moment prin intermediul cailor de circulatie auto si pietonale existente, reglementate initial prin P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. 35/2009, care fac legatura la drumul judetean DJ204E.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se face in acest moment atat auto cat si pietonal, din toate cele 4 laturi ale terenului, conform autorizatiei de construire nr. 204/2024.

Caile de acces existente satisfac cerintele legislative din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor (accesul autospecialelor de urgenta necesita un minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime).

Toate caile de acces existente si propuse, prin noile reglementari urbanistice vor respecta prevederile din H.G. 525/1996 si anume:

Cap. 4 Accesuri carosabile, art. 4.11. – Constructii de locuinte: - 4.11.3. – Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- accesuri carosabile pentru locatari;
- accesuri de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesuri la parcaje si garaje.

Conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, Sectiunea II, art. 26, se precizeaza:

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale, se inteleg, caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Toate datele mentionate mai sus se regasesc in plansa U02.0 – Reglementari urbanistice - Zonificare.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se propun reglementari pentru zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea vor respecta presciptiile de normare din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/2022.

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 autovehicolelor 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:

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:

- R.H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	P+3E
- H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	-

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:

- R.H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :

R.H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator	P+4E+5R
H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator	21.00m

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 evaluarea bransamentelor existe si redimensionarea / refacerea lor in fuctie de viitoarele necesitati.

Canalizarea apelor pluviale

Pentru functiunea propusa de reglementat, este autorizat conform A.C. nr. 204/2024 un sistem local, de preluare si dirijare ape meteorice de incinta, care este format din rigole betonate protejate cu grilaj metalic, montate adiacent aleilor si platformelor auto, care filtreaza printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi deverseaza intr-un bazin de retentie.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru functiunea propusa de reglementat, exista solutie tehnica pentru bransarea la reteaua de alimentare cu apa potabila stradala, conform A.C. nr. 204/2024. Mentionam ca exista solutii tehnice de contorizare pentru toate unitatile locative autorizate conform A.C. 204/2024, iar dupa realizarea noilor lucrari de interventie se vor monta apometre individuale si pentru restul de unitati locative.

Canalizarea apelor uzate menajer

Pentru functiunea propusa de reglementat, exista solutie tehnica pentru bransarea la reteaua de canalizare ape uzate menajer. Mentionam ca pentru terenul generator de P.U.Z. exista solutii tehnice de racordare la reteaua strala de canalizare ape uzate menajer conform A.C. nr. 204/2024.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru functiunea propusa de reglementat exista solutie tehnica pentru bransarea la reteaua stradala de alimentare cu gaze naturale. Mentionam ca exista solutii tehnice de contorizare pentru toate unitatile locative autorizate conform A.C. 204/2024, iar dupa realizarea noilor lucrari de interventie se vor monta contoare de gaz individuale si pentru restul de unitati locative.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru functiunea propusa de reglementat, exista solutie tehnica pentru bransarea la reteaua stradala de alimentare cu energie electrica. Mentionam ca exista solutii tehnice de contorizare pentru toate unitatile locative autorizate conform A.C. 204/2024, iar dupa realizarea noilor lucrari de interventie se vor monta contoare de energie electrica individuale si pentru restul de unitati locative.

Telecomunicatii si date

In aproprierea zonei studiate exista retea de telecomunicati si date.

Pentru functiunea propusa de reglementat a terenului generator de P.U.Z., optional se poate alege solutia tehnica de extinde a retelei de telecomunicatii si

date, care traverseaza in lung drumul judetean Dj204E.

Pozitia extinderii de retea se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto din domeniul privat rezultate din P.U.Z. Ghyka. Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente doar pentru persoanele doritoare, aceasta optiuni nefiind vitala, ci doar ajutand la inbunatatirea modului de viata.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

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:

Fronturile stradale (toate cele 4 laturi ale terenului sunt stradale) se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre caile de circulatie adiacente, iar inaltimea imprejmuirii stradale nu va depasi 1.80m. Pentru gardurile de separare a anumitor zone din interiorul terenului generator de P.U.Z. inaltimea formelor de imprejmuire nu va depasi 2.20m. Mentionam ca prin solutiile tehnice din A.C. nr. 204/2024 nu au fost propuse forme de imprejmuire perimetrale, sau de separare a unor zone din interiorul terenului generator de P.U.Z., dar pe viitor, orice lucrare de imprejmuire se va supune reglementarilor stabilite prin prezenta documentatie de urbanism zonale.

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 PROPUSI:	
- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:	
- P.O.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	56.92 %
- C.U.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	1.15
- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:	
- P.O.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
- C.U.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii

	reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :	
P.O.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator	26.38 %
C.U.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator	1.30

• indicatorii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism 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).

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

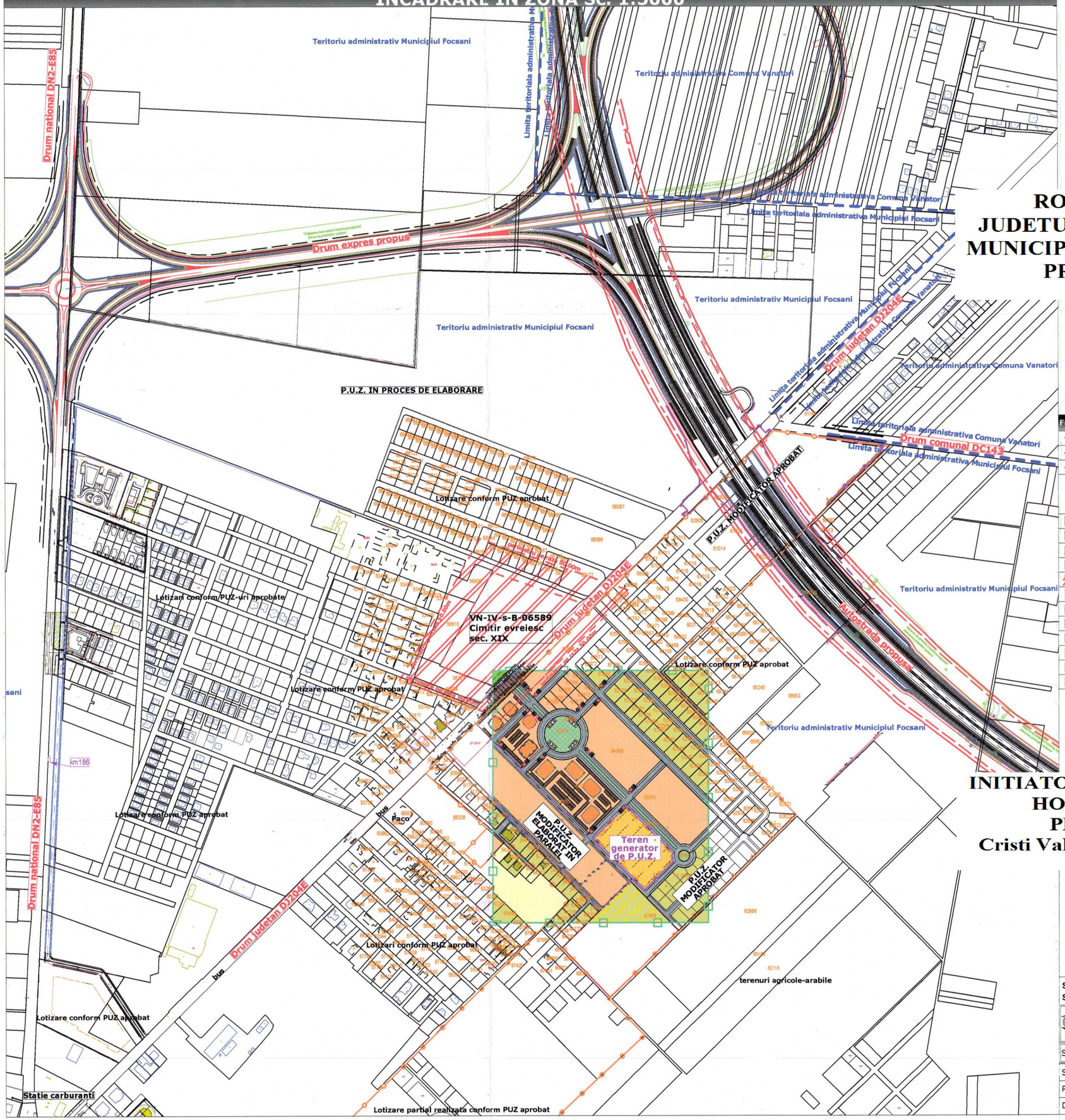
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cosmin Ciprian T. NEDELCU
arhitect
DEG 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 4 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U00.1 INCADRAREA IN ZONA

Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
	Zona cu functiunea de locuire colectiva (P+3E), 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 locuire colectiva (L.C.- P+4E+5R)
	Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
	Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
	Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
	Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
	Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public
	Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi - 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.	= 10 931.00 mp
Suprafata zona studiata	= 180 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 18667079, Tel. 0237/232.777			Beneficiari: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 914 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu Proiect: - INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu			
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2025	Titlu Plansa: INCADRAREA IN ZONA
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil			

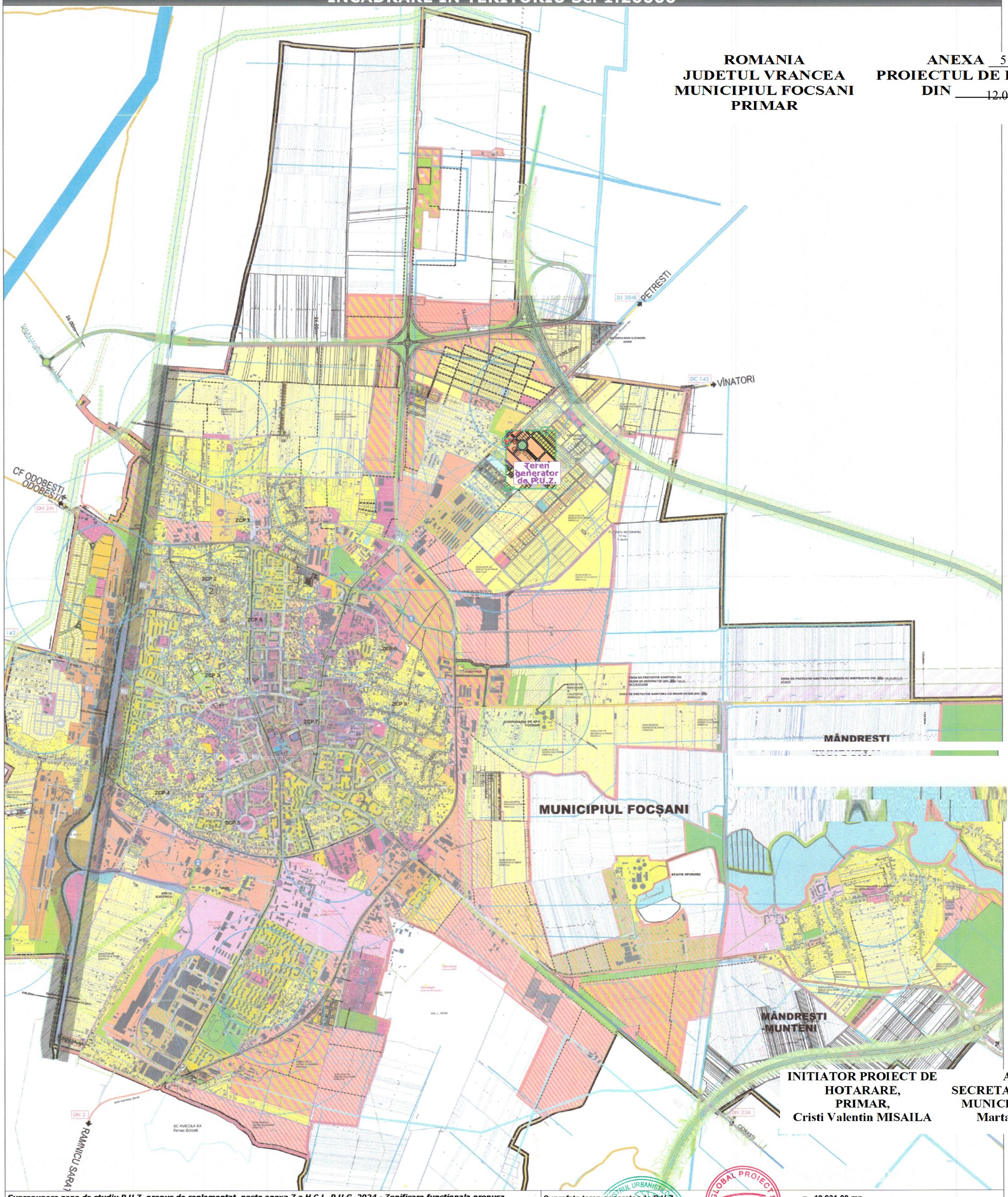
Faza: P.U.Z.
Plansa U00.1

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U00.0 INCADRAREA IN TERITORIU

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 5 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Suprapunere zona de studiu P.U.Z. propus de reglementat, peste anexa 7 a H.C.L. P.U.G. 2024 - Zonificare functionala propusa

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 10 931.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp

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

Beneficiari: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.

Proiect Nr.: 914 / 2025

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

Scara: :20000

Data: 2025

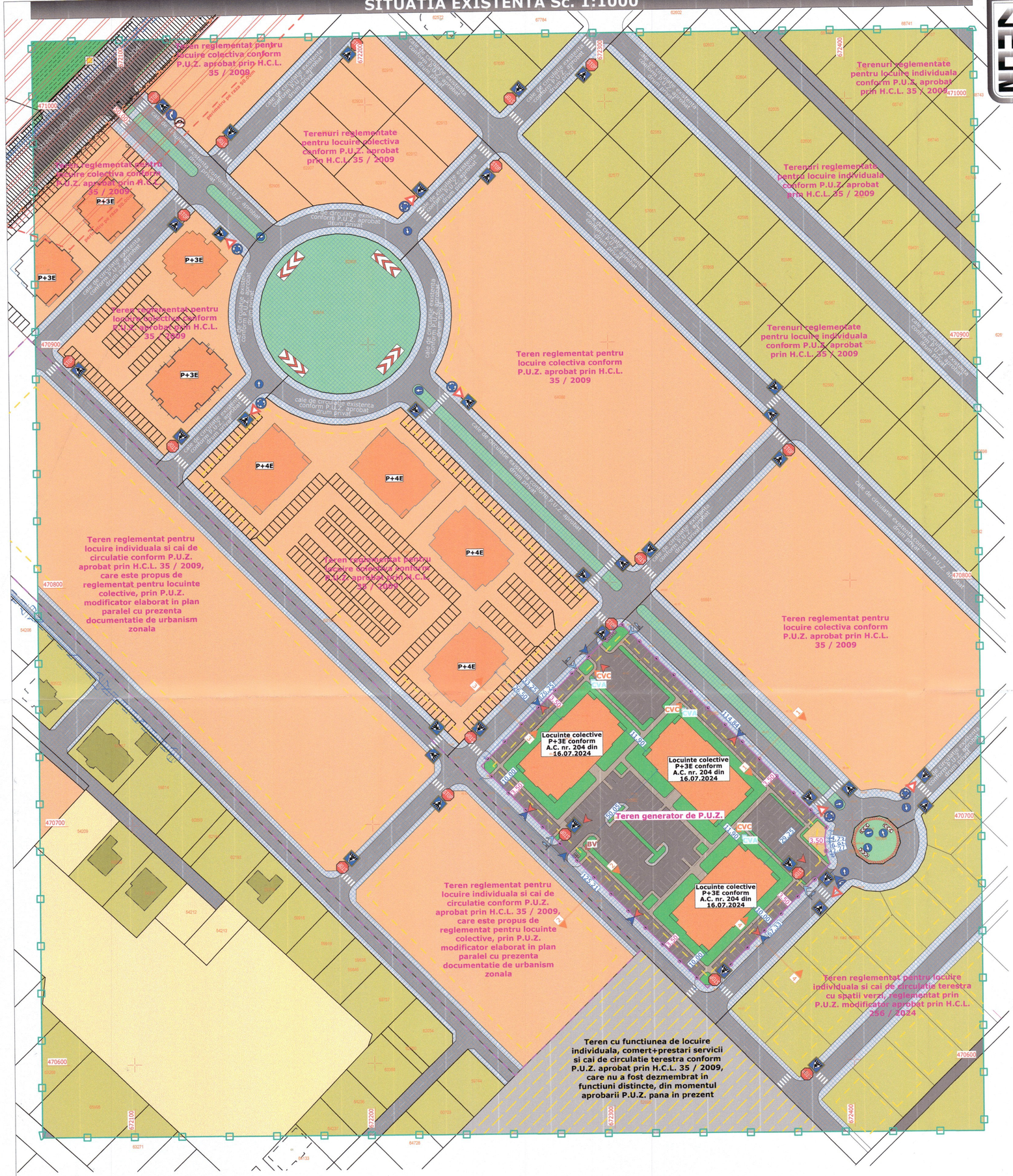
Titlu Proiect: - INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

Titlu Plansa: INCADRAREA IN TERITORIU

Plansa U00.0

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000



NCR4

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

SITUATIA EXISTENTA:

1. Edificabil si restrictii:

- Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului judetean Dj204E
- Zona cu restrictii de construire pentru retea electrica aeriana de joasa tensiune

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 conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:

P.O.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	56.92 %
C.U.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	1.15

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:

P.O.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	se incadreaza in indicatorii reg. initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
C.U.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	se incadreaza in indicatorii reg. initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

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

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:

R.H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	- P+3E
H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009	-

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:

R.H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii reg. initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024	- se incadreaza in indicatorii reg. initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

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

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
- Limita edificabila conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 35/2009
- Zona cu functiunea de locuire colectiva (P+3E), 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 locuire colectiva (L.C.- P+4E)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
- Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
- Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
- Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public
- Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public
- Alei pietonale din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)
- Alei carosabile din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)
- Dotari conexe din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)
- Spatii verzi si plantate din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)

6. Utilitati:

- CVA camine de vizitare apometre existente
- CVC camine de vizitare canalizare ape uzate menajer existente
- BV bazin vidanjabil etans, pentru colectarea apelor meteorice, existent

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR
SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	59126.00mp	32.85%
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)	58261.00mp	32.37%
Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent	5852.00mp	3.25%
Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat	10160.00mp	5.64%
Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc	516.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	24992.00mp	13.88%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	14016.00mp	7.79%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	5220.00mp	2.90%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	1122.00mp	0.62%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public	515.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public	143.00mp	0.08%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	77.00mp	0.04%
TOTAL ZONA STUDIATA	180000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Cladiri de locuinte colective P+3E autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	2883.00mp	26.38%
Dotari conexe autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024 (loc de joaca pentru copii, platforme pubele ecologice)	98.00mp	0.89%
Alei carosabile, parcari supraterane si alei pietonale autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	5355.00mp	48.99%
Spatii verzi amenajate autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	2595.00mp	23.74%
Cladiri de locuinte colective P+4E+5R propuse de reglementat	———	———
Dotari conexe propuse de reglementat (loc de joaca pentru copii, platforme pubele ecologice)	———	———
Alei carosabile, parcari supraterane si alei pietonale propuse de reglementat	———	———
Spatii verzi amenajate autorizate propuse de reglementat	———	———
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	10931.00	

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 10 931.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 6 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

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
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiari: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.

Proiect Nr.: 914 / 2025

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

Scara: 1:1000
Data: 2025

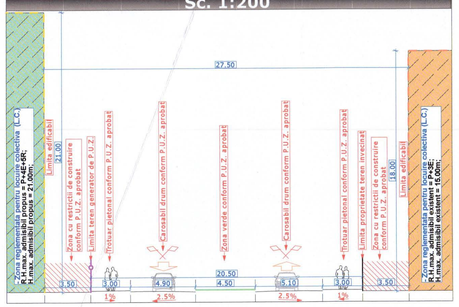
Titlu Proiect: - INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

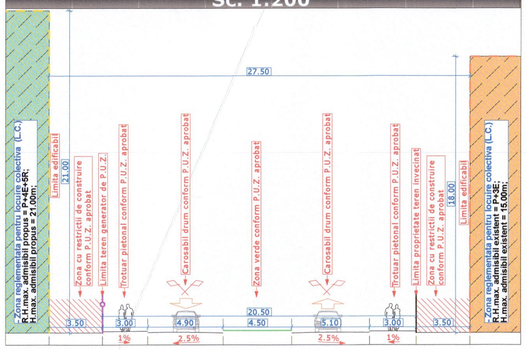
Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA

Plansa U01.0

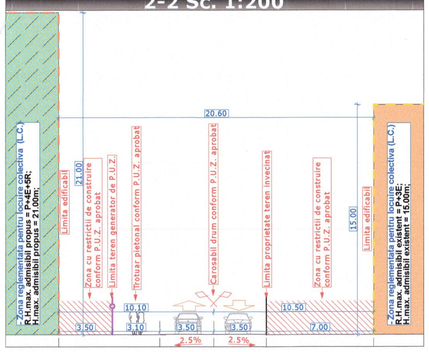
Sectiune transversala cu profil stradal 1-1 Sc. 1:200


27.50
Limita edificabil
21.00
Zona cu restricti de constructie conform P.U.Z. aprobat
Limita teren generator de P.U.Z.
Trotuar pietonal conform P.U.Z. aprobat
Carosabil drum conform P.U.Z. aprobat
Zona verde conform P.U.Z. aprobat
Limita proprietate teren invecinat
Zona cu restricti de constructie conform P.U.Z. aprobat
Limita edificabil
18.00
Zona reglementata pentru locuire colectiva (L.C.)
R.H.max. admisibil propus = P+4E+5R;
H.max. admisibil propus = 21.00m;
Zona reglementata pentru locuire colectiva (L.C.)
R.H.max. admisibil existent = P+3E;
H.max. admisibil existent = 15.00m;
3.50
4.50
4.50
4.50
3.50
3.00
3.00
3.00

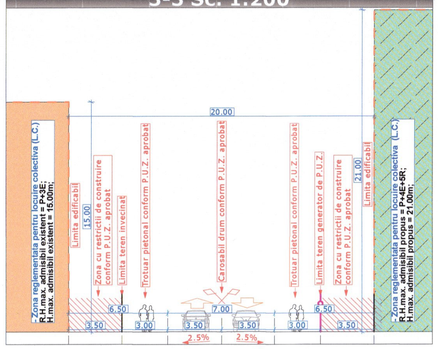
Sectiune transversala cu profil stradal 1-1 Sc. 1:200



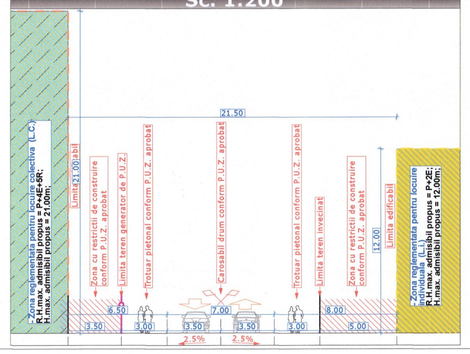
Sectiune transversala cu profil stradal 2-2 Sc. 1:200



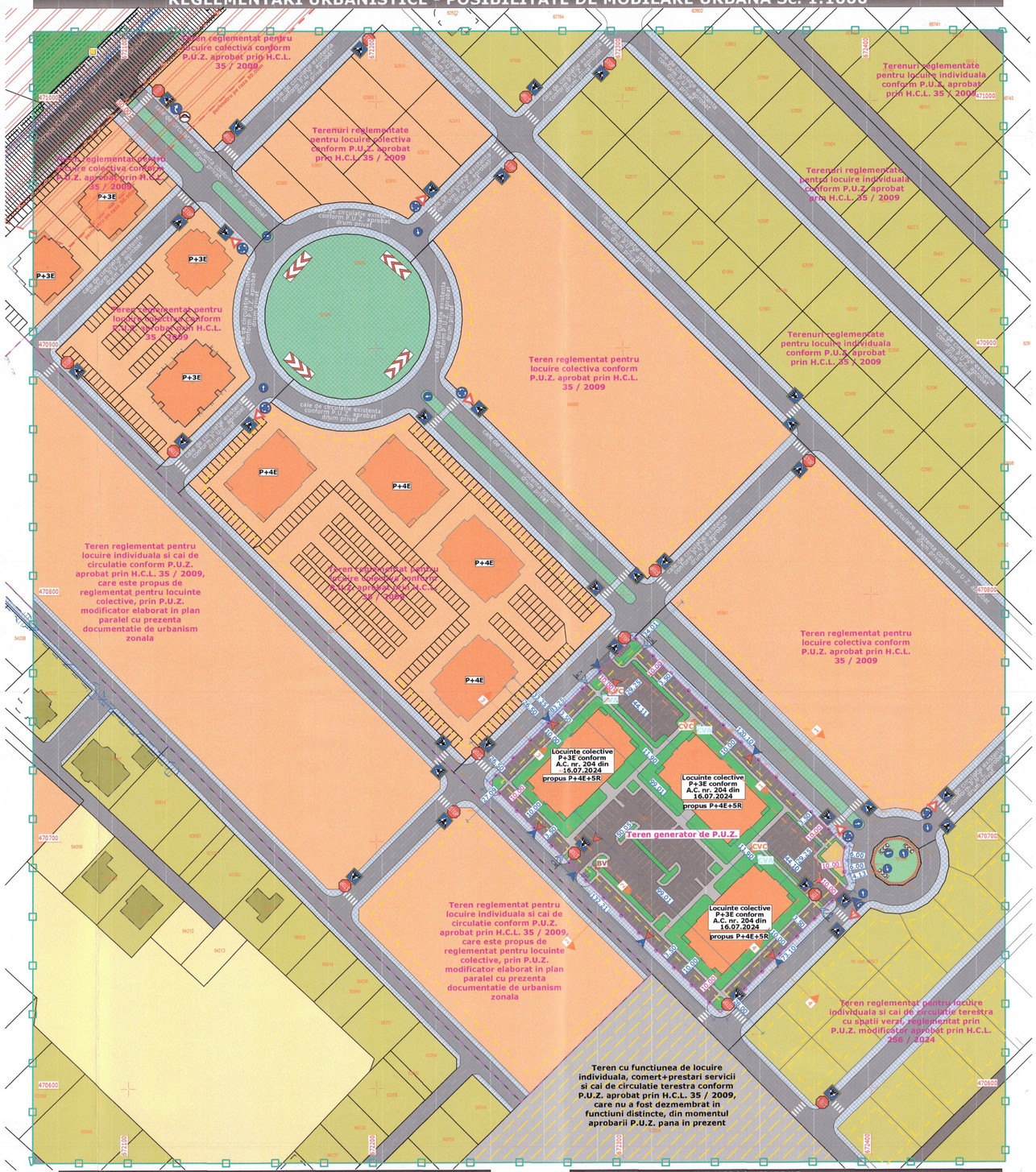
Sectiune transversala cu profil stradal 3-3 Sc. 1:200



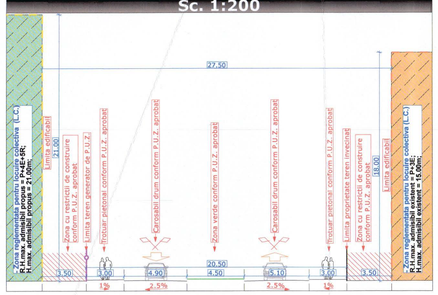
Sectiune transversala cu profil stradal 4-4 Sc. 1:200



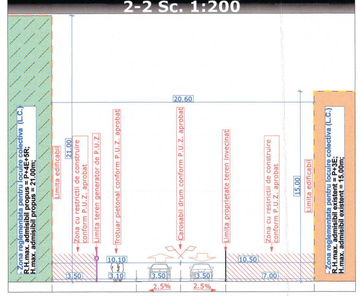
REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA Sc. 1:1000


Teren reglementat pentru locuire colectiva conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Terenuri reglementate pentru locuire colectiva conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Terenuri reglementate pentru locuire individuala conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Teren reglementat pentru locuire colectiva conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Teren reglementat pentru locuire individuala si cai de circulatie conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009, care este propus de reglementat pentru locuinte colective, prin P.U.Z. modificator elaborat in plan paralel cu prezenta documentatie de urbanism zonala
Teren reglementat pentru locuire individuala si cai de circulatie conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009, care este propus de reglementat pentru locuinte colective, prin P.U.Z. modificator elaborat in plan paralel cu prezenta documentatie de urbanism zonala
Teren reglementat pentru locuire individuala si cai de circulatie terestra cu spatii verzi, reglementat prin P.U.Z. modificator aprobat prin H.C.L. 258 / 2024
Teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009, care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
Locuinte colective P+3E conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024 propus P+4E+5R
Teren generator de P.U.Z.
P+3E
P+4E
cale de circulatie existenta conform P.U.Z. aprobat drum privat
cale de circulatie propusa conform P.U.Z. aprobat drum privat
CVC
CVA
BV
Limita proprietate teren invecinat
Limita zona studiata
Limita teren generator de P.U.Z.
Limita zona reglementata conform P.U.Z. aprobat
Limita zona reglementata conform P.U.Z. modificator aprobat
Limita zona reglementata conform P.U.Z. modificator elaborat
Limita zona reglementata conform P.U.Z. modificator propus
Limita zona reglementata conform P.U.Z. propus
Limita zona reglementata conform P.U.Z. propus
Limita zona reglementata conform P.U.Z.

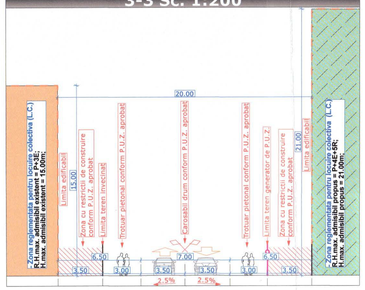
Sectiune transversala cu profil stradal 1-1 Sc. 1:200



Sectiune transversala cu profil stradal 2-2 Sc. 1:200

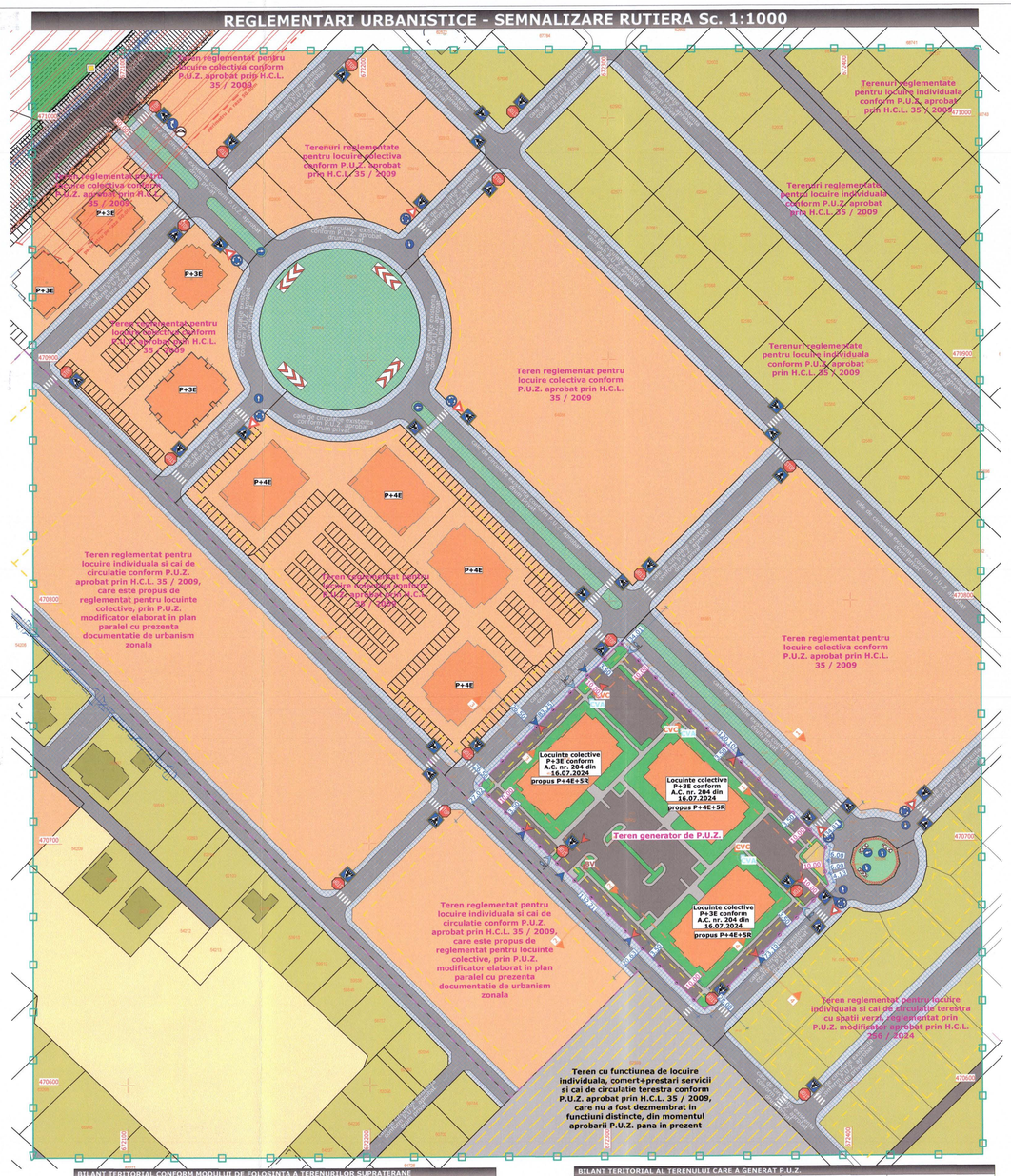


Sectiune transversala cu profil stradal 3-3 Sc. 1:200



Sectiune transversala cu profil stradal 4-4 Sc. 1:200

REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA Sc. 1:1000



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	59126.00mp	32.85%	59126.00mp	32.85%
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)	58261.00mp	32.37%	58261.00mp	32.37%
Zone teren cu functiune de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent	5852.00mp	3.25%	5852.00mp	3.25%
Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat	10160.00mp	5,64%	10160.00mp	5,64%
Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc	516.00mp	0,29%	516.00mp	0,29%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	24992.00mp	13.88%	24992.00mp	13.88%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	14016.00mp	7.79%	14016.00mp	7.79%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	5220.00mp	2.90%	5220.00mp	2.90%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	1122.00mp	0,62%	1122.00mp	0,62%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public	515.00mp	0,29%	515.00mp	0,29%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public	143.00mp	0,08%	143.00mp	0,08%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	77.00mp	0,04%	77.00mp	0,04%
TOTAL ZONA STUDIATA	180000.00mp	100.00%	180000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Cladiri de locuinte colective P+3E autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	2883.00mp	26.38%	———	———
Dotari conexe autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024 (loc de joaca pentru copii, platforme pubele ecologice)	98.00mp	0.89%	———	———
Alei carosabile, parcari supraterane si alei pietonale autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	5355.00mp	48.99%	———	———
Spatii verzi amenajate autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	2595.00mp	23.74%	———	———
Cladiri de locuinte colective P+4E+5R propuse de reglementat	———	———	2883.00mp	26.38%
Dotari conexe propuse de reglementat (loc de joaca pentru copii, platforme pubele ecologice)	———	———	98.00mp	0.89%
Alei carosabile, parcari supraterane si alei pietonale propuse de reglementat	———	———	5355.00mp	48.99%
Spatii verzi amenajate autorizate propuse de reglementat	———	———	2595.00mp	23.74%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	10931.00mp	100.00%	10931.00mp	100.00%

NOTA:
Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35/2009 P.O.T. max. admisibil reglementat si aprobat a fost initial 56.92%, dar deoarece noua propunere de urbanizare a terenului generator de P.U.Z. implica modificari doar la cladirile autorizate prin A.C. nr. 204/2024, se renunta la P.O.T. reglementat initial prin H.C.L. 35/2009 si se propune a fi reglementat P.O.T. autorizat prin A.C. nr. 204/2024. Pastrarea P.O.T. aprobat prin H.C.L. 35/2009 propune desfiintarea unui numar mare de locuri de parcare existente, sau reamanajarea lor in sistem suprapus (de tip Klauss) ceea ce face dificila mentinerea situatiei existente din teren.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME - Intravilan Municipiul Focsani, T36, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 35/2009
- Aliniament generat de construirea blocurilor de locuinte colective P+3E a caror lucrari au fost incepute in baza autorizatiei de construire nr. 204 din 16.07.2024
- Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului judetean DJ204E
- Zona cu restrictii de construire pentru retea electrica aeriana de joasa tensiune

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 conform P.U.Z. Etapa aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:
P.O.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 — 56.92 %
C.U.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 — 1.15

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:
P.O.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 — se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
C.U.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 — se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :
P.O.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator — 26.38 %
C.U.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator — 1.30

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

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Etapa aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:
R.H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 — - P+4E
H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 — -

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:
R.H.max. ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 — se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
H.max. ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 — se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :
R.H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator — - P+4E+5R
H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator — - 21.00m

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

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
- Zona cu functiunea de locuire colectiva (P+3E), 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 locuire colectiva (L.C.- P+4E+5R)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
- Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
- Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
- Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public
- Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

6. Utilitati:

- CVI — camine de vizitare apometre existente
- CVC — camine de vizitare canalizare ape uzate menajer existente
- BV — bazin vidanjabil etans, pentru colectarea apelor meteorice, existent

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONA
Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.:
- a) Functiune pentru locuire colectiva P+4E+5R
Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.:
- a) Reglementari pentru sistematizare verticala, trotuare, platforme (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afectaze vecinatatile, dupa cas se vor crea zaluri de sprijin cu taluz se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare). Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii de sistematizare verticala, care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;
- b) Reglementari pentru construirea de imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.. Prin A.C. 204/2024 nu au fost propuse solutii de imprejmuire. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;
- c) Reglementari pentru amenajare de spatii verzi si plantate. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii de amanajare cu spatii verzi si plantate, care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;
- d) Reglementari pentru amenajarea aleilor pietonale, carosabile si a spatiilor de parcare supraterane. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de circulatie terestra pietonala si auto si totodata au fost rezolvate si locurile de parcare necesare noii investitii, solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;
- e) Reglementari pentru amenajarea accesurilor stradale auto si pietonal. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de amenajare accesurilor auto si pietonale in si din terenul generator de P.U.Z., solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;
- f) Reglementari pentru amenajarea de retele si echipamente edilitare. Prin A.C. 204/2024 au fost propuse solutii tehnice de extindere retele, bransare sau solutii locale amenajate direct in interiorul terenul generator de P.U.Z. (retea pluviala), solutii tehnice care se mentin pentru viitorul apropriat. Noile reglementari fac referire atat la solutiile tehnice autorizate prin A.C. 204/2024 cat si la orice alte solutii viitoare;

Pentru terenul propus de reglementat se vor asigura :
- prin prezenta documentatie de urbanism se propune pastrarea functiunii existente, de locuire colectiva, dar schimbarea indicatorilor urbanistici pentru a permite supraetajarea cladirilor existente de la P+3E la P+4E+5R.
- in interiorul terenului generator de P.U.Z., pentru aleile de circulatie terestra, auto si pietonale, se propune mentinerea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr.204/2024;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru normare numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii urbane existente. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru functiunea de locuire colectiva vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 253/2024;
- in interiorul terenul generator de P.U.Z. pentru zonele amenajate cu spatii verzi si plantate se propune mentinerea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr.204/2024;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. se propun noi reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G.-2024 Focsani . Pe laturile unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu cai de circulatie principale si secundare, din domeniul public, se vor respecta retragerile impuse initial prin P.U.Z. Onyka aprobat prin H.C.L. nr 35 din 27.01.2009;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru retelelor edilitare, se propune mentinerea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr.204/2024;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru locuri de joaca pentru copii, care deservesc locuintelor colective, se propune mentinerea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr.204/2024. Acestea trebuie sa respecte prescriptiile din O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii; cap. 3, art. 10, pct. 2 - spatii cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si ale prescriptii din H.G. 435/2010;
- in interiorul terenului generator de P.U.Z. pentru amplasarea platformelor pentru pubele ecologice care deservesc locuintelor colective, se propune mentinerea reglementarilor initiale care au stat la baza A.C. nr.204/2024. Platformele pentru pubele ecologice vor respecta prescriptiile din 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 producere 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 tovoare; - 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).

CEDEAZA TRECEREA	CURBA DEOSEBIT DE PERICULOASA
OPRIRE	LA DREAPTA
TRECERE DE PIETONI	INTERZIS A VIRA LA STANGA
DRUM CU PRIORITATE	SENS GIRATORIU

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 10 931.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.	Proiect Nr.: 914 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000 / 1:200 — Titlu Proiect: - INTOCHIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME - Intravilan Municipiul Focsani, T36, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea — Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2025 — Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA — Plansa U02.2
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 9 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

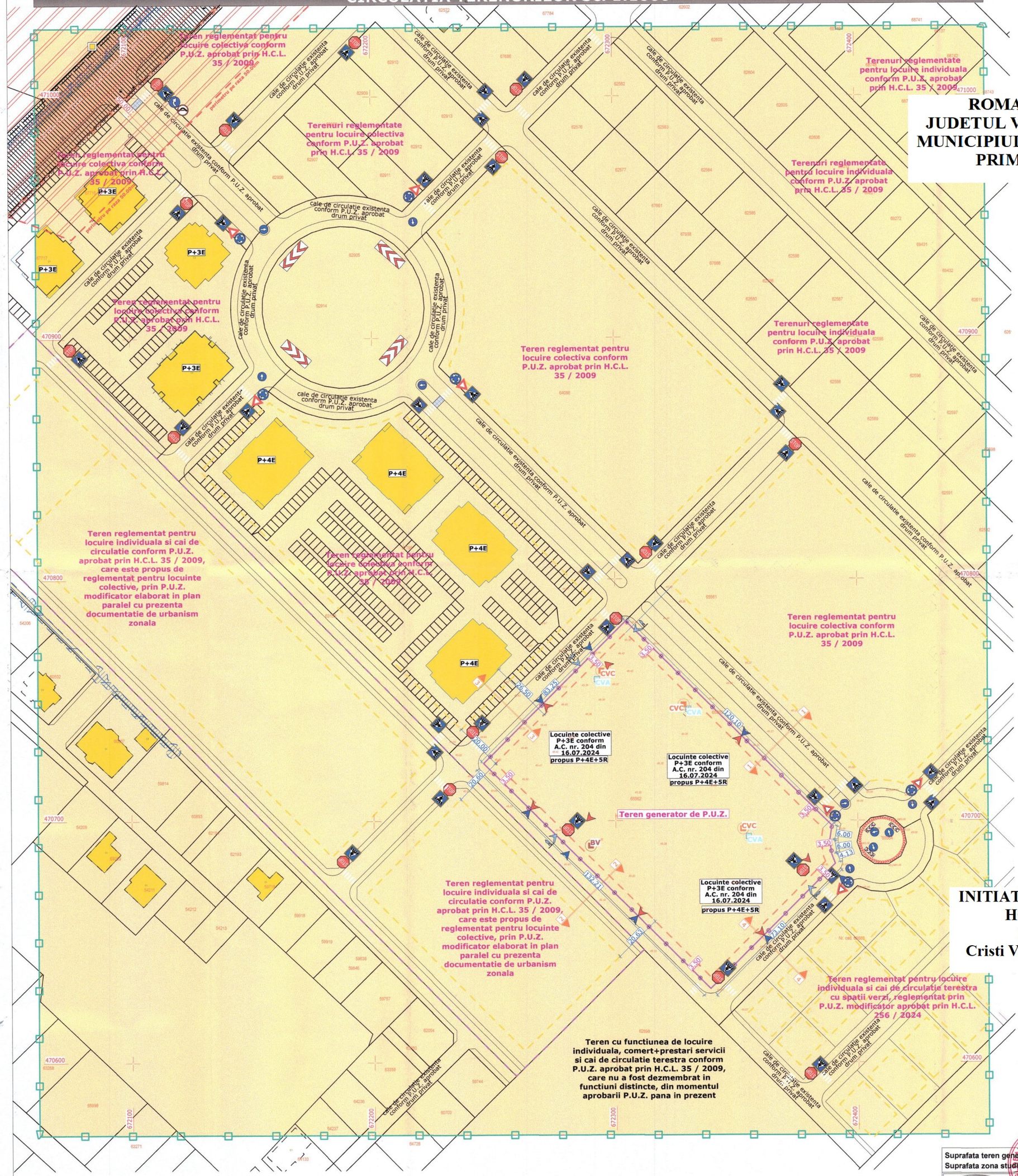
AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR Sc. 1:1000

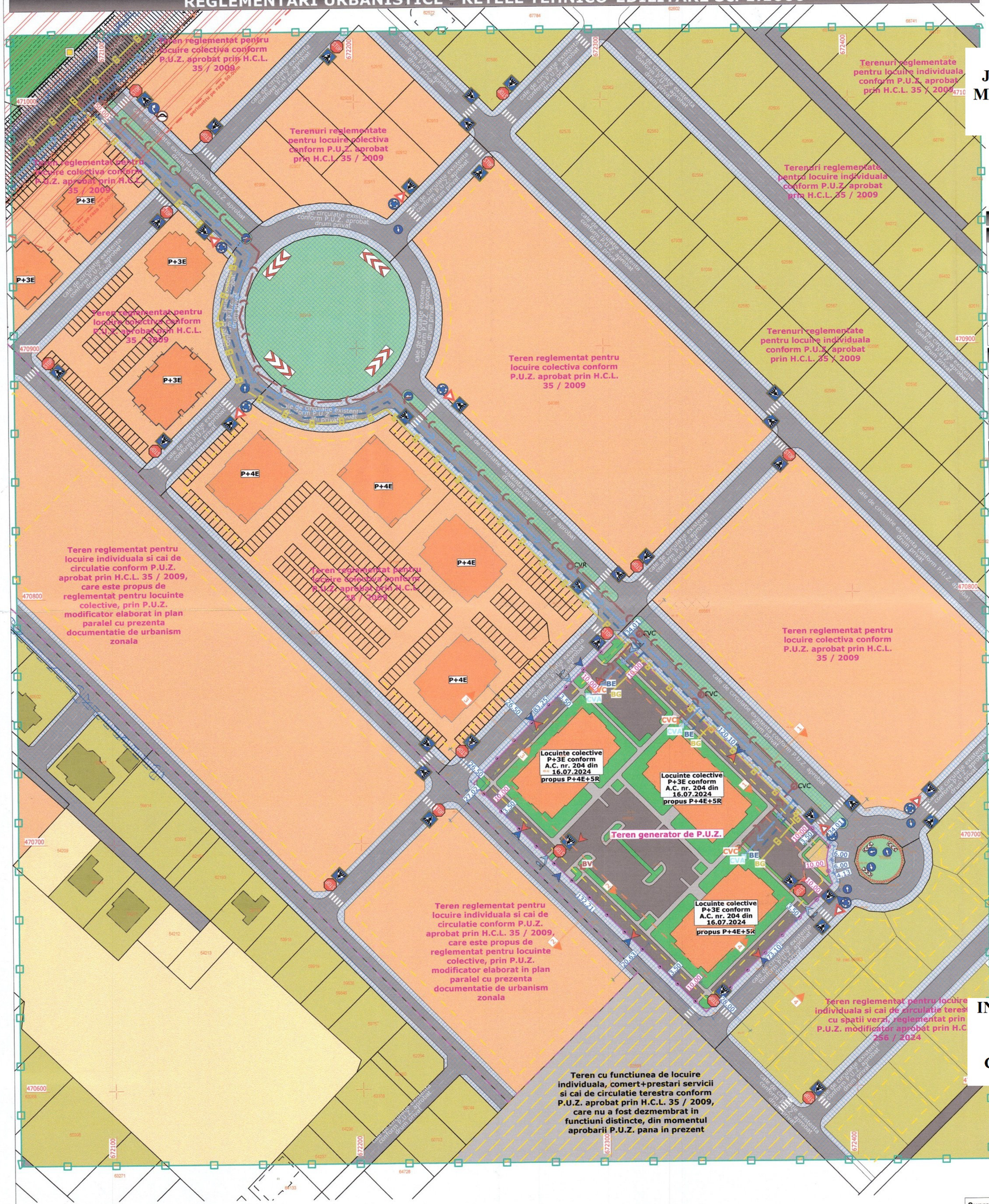

Teren reglementat pentru locuire colectiva conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Terenuri reglementate pentru locuire colectiva conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Terenuri reglementate pentru locuire individuala conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009
Teren reglementat pentru locuire individuala si cai de circulatie conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009, care este propus de reglementat pentru locuinte colective, prin P.U.Z. modificator elaborat in plan paralel cu prezenta documentatie de urbanism zonala
Teren reglementat pentru locuire individuala si cai de circulatie conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009, care este propus de reglementat pentru locuinte colective, prin P.U.Z. modificator elaborat in plan paralel cu prezenta documentatie de urbanism zonala
Teren reglementat pentru locuire individuala si cai de circulatie terestra cu spatii verzi, reglementat prin P.U.Z. modificator aprobat prin H.C.L. 256 / 2024
Teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35 / 2009, care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
Teren generator de P.U.Z.
Locuinte colective P+3E conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024 propus P+4E+5R
P+3E
P+4E
cale de circulatie existenta conform P.U.Z. aprobat drum privat
cale de circulatie existenta conform P.U.Z. aprobat drum privat
cale de circulatie existenta conform P.U.Z. aprobat drum privat

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U04.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE TEHNICO-EDILITARE

REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE TEHNICO-EDILITARE Sc. 1:1000



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 11 LA PROIECTUL DE HOTĂRARE DIN 12.06.2025

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 35/2009
- Aliniament generat de construirea blocurilor de locuinte colective P+3E a caror lucrari au fost incepute in baza autorizatiei de construire nr. 204 din 16.07.2024
- *Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului* judetean Dj204E
- Zona cu restrictii de construire pentru retea electrica aeriana de joasa tensiune

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 conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:
  - P.O.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009: 56.92 %
  - C.U.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009: 1.15
- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:
  - P.O.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024: se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
  - C.U.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024: se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :
  - P.O.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator: 26.38 %
  - C.U.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator: 1.30

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

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Ghyka aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:
  - R.H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009: - P+3E
  - H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009: -
- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:
  - R.H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024: se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
  - H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024: se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :
  - R.H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator: - P+4E+5R
  - H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator: - 21.00m

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

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
- Zona cu functiunea de locuire colectiva (P+3E), 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 locuire colectiva (L.C.- P+4E+5R)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complamantare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
- Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent
- Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
- Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public
- Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public
- *Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public*

6. Utilitati:

- retea de canalizare ape uzate menajer pozata in subteran
- retea de alimentare cu apa potabila pozata in subteran
- retea de alimentare cu energie electrica pozata in subteran
- retea de alimentare cu gaz metan pozata in subteran
- CVA — camine de vizitare apometre existente (bransamente la reteaua de alimentare cu apa potabila)
- CVC — camine de vizitare canalizare ape uzate menajer existente (bransamente la reteaua de canalizare ape uzate menajer)
- BV — bazin vidanjabil etans, pentru colectarea apelor meteorice - existent
- BE — bransament la retea de alimentare cu energie electrica - existent
- BG — bransament la retea de alimentare cu gaz metan - existent

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 10 931.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp

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

Beneficiari: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.

Proiect Nr.: 914 / 2025

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

Scara: 1000

ata: :025

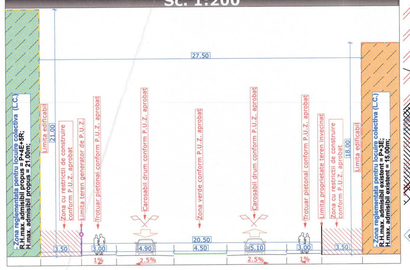
Titlu Proiect: - INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

Faza: P.U.Z.

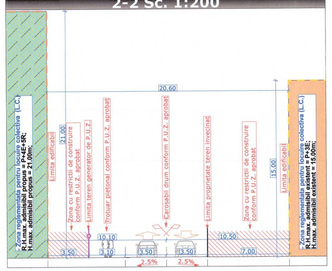
Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE TEHNICO-EDILITARE

Plansa U04.0

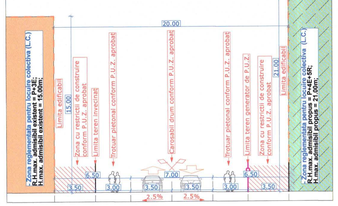
Sectiune transversala cu profil stradal 1-1 Sc. 1:200



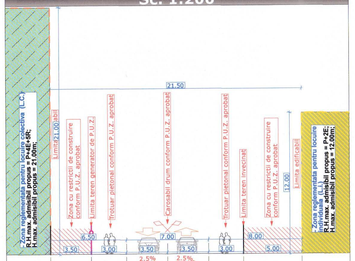
Sectiune transversala cu profil stradal 2-2 Sc. 1:200



Sectiune transversala cu profil stradal 3-3 Sc. 1:200



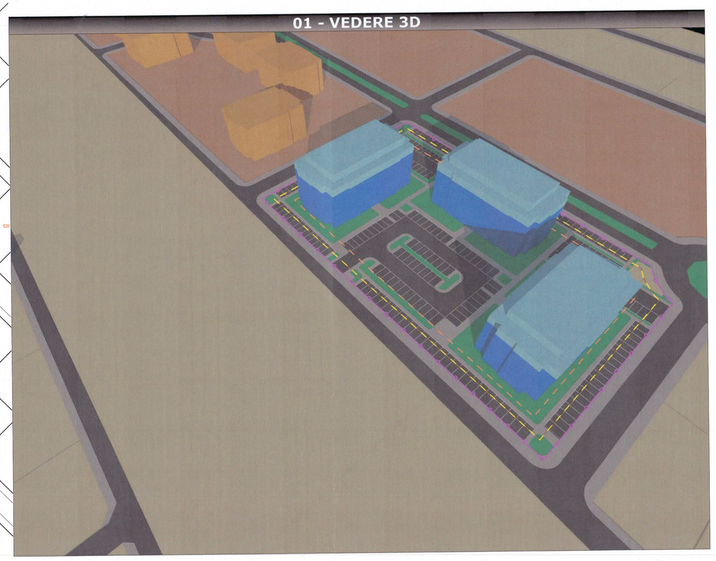
Sectiune transversala cu profil stradal 4-4 Sc. 1:200



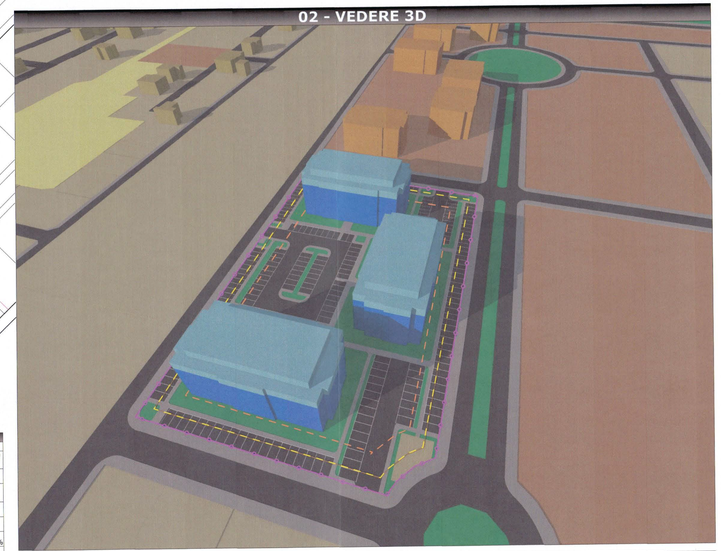
REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA Sc. 1:1000



01 - VEDERE 3D



02 - VEDERE 3D



NOTA;
Solutia de reprezentare grafica a vederilor 3D, pentru terenul generator de P.U.Z., au la baza solutia tehnica autorizata prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementantare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)	59126.00mp	32.85%	59126.00mp	32.85%
Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)	58261.00mp	32.37%	58261.00mp	32.37%
Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in prezent	5852.00mp	3.25%	5852.00mp	3.25%
Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat	10160.00mp	5.64%	10160.00mp	5.64%
Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc	516.00mp	0.29%	516.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	24992.00mp	13.88%	24992.00mp	13.88%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	14016.00mp	7.79%	14016.00mp	7.79%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat	5220.00mp	2.90%	5220.00mp	2.90%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	1122.00mp	0.62%	1122.00mp	0.62%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public	515.00mp	0.29%	515.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public	143.00mp	0.08%	143.00mp	0.08%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	77.00mp	0.04%	77.00mp	0.04%
TOTAL ZONA STUDIATA	180000.00mp	100.00%	180000.00mp	100.00%

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

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Cladiri de locuinte colective P+3E autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	2883.00mp	26.38%	———	———
Dotari conexe autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024 (loc de joaca pentru copii, platforme pubele ecologice)	98.00mp	0.89%	———	———
Alei carosabile, parcari supraterane si alei pietonale autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	5355.00mp	48.99%	———	———
Spatii verzi amenajate autorizate conform A.C. nr. 204 din 16.07.2024	2595.00mp	23.74%	———	———
Cladiri de locuinte colective P+4E+5R propuse de reglementat	———	———	2883.00mp	26.38%
Dotari conexe propuse de reglementat (loc de joaca pentru copii, platforme pubele ecologice)	———	———	98.00mp	0.89%
Alei carosabile, parcari supraterane si alei pietonale propuse de reglementat	———	———	5355.00mp	48.99%
Spatii verzi amenajate autorizate propuse de reglementat	———	———	2595.00mp	23.74%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	10931.00mp	100.00%	10931.00mp	100.00%

NOTA:
Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35/2009 P.O.T. max. admisibil reglementat si aprobat a fost initial 56.92%, dar deoarece noua propunere de urbanizare a terenului generator de P.U.Z. implica modificari doar la cladirile autorizate prin A.C. nr. 204/2024, se renunta la P.O.T. reglementat initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 35/2009 si se propune a fi reglementat P.O.T. autorizat prin A.C. nr. 204/2024, Pastrarea P.O.T. aprobat prin H.C.L. 35/2009 propune desfintarea unui numar mare de locuri de parcare existente, sau reamenajarea lor in sistem suprapus (de tip Klauss) ceea ce face dificila mentinerea situatiei existente din teren.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- INTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME
- Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182,
Nr. cad. 65562, judetul Vrancea

U02.3 REGLEMENTARI URBANISTICE -ILUSTRARE URBANA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 12.06.2025

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limita edificabila conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 35/2009
- Alinieament generat de construirea blocurilor de locuinte colective P+3E a caror lucrari au fost incepute in baza autorizatiei de construire nr. 204 din 16.07.2024
- Alinieament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului judetean DJ204E
- Zona cu restrictii de construire pentru retea electrica aeriana de joasa tensiune

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 conform P.U.Z. Obyba aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:
P.O.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 56.92 %
C.U.T. maxim admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 1.15

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:
P.O.T. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
C.U.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. aprobat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :
P.O.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator 26.38 %
C.U.T. maxim admisibil propus prin P.U.Z. modificator 1.30

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

- Zona reglementata pentru locuire colectiva conform P.U.Z. Zyzea aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009:
R.H.max. admisibil aprobat prin P.U.Z. 35/2009 - P+3E
H.max. admisibil aprobat prin H.C.L. 35/2009 - -

- Indicatori ocupati prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024:
R.H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009
H.max. ocupat prin A.C. nr. 204 din 16.07.2024 se incadreaza in indicatorii reglementati initial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 35 / 2009

- Zona propusa de reglementat prin P.U.Z. modificator :
R.H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator - P+4E+5R
H.max. admisibil propus prin P.U.Z. modificator - 21.00m

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

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limita terenurilor cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2009
- Zona cu functiunea de locuire colectiva (P+3E), 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 locuire colectiva (L.C.- P+4E+5R)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire colectiva si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobat (din domeniul privat)
- Zone terenuri si cladiri cu functiune de locuire individuala si dotari complementare, conform P.U.Z. aprobate (din domeniul privat)
- Zone teren cu functiunea de locuire individuala, comert+prestari servicii si cai de circulatie terestra care nu a fost dezmembrat in functiuni distincte, din momentul aprobarii P.U.Z. pana in present
- Zone terenuri agricole - arabile din domeniul privat
- Zona teren cimitir - Cimitirul Evreiesc
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi (lotizari conform P.U.Z.-uri aprobate sau in curs de desfasurare) - domeniul privat
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonala - domeniul public
- Zone terenuri destinate pistelor de biciclete - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public
- Alei carosabile din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)
- Alei pietonale din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)
- Dotari conexe din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)
- Spatii verzi si plantate din domeniul privat (teren generator de P.U.Z.)

6. Utilitati:

- CVA camine de vizitare apometre existente
- CVC camine de vizitare canalizare ape uzate menajer existente
- BV bazin vidanjabil etans, pentru colectarea apelor meteorice, existent

NOTA:
Solutia de mobilare urbana din prezenta documentatie de urbanism, este reprezentata de solutia tehnica autorizata in A.C nr. 204/2024.

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AI MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta

Suprafata teren generator de P.U.Z. = 10 931.00 mp
Suprafata zona studiata = 180 000.00 mp

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

Beneficiar:	S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.		Proiect Nr.: 914 / 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000 ; 1:200
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2025
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect: - INTOCHIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE INALTIME - Intravilan Municipiul Focsani, T38, T39, P175, P178, P180, P182, Nr. cad. 65562, judetul Vrancea — Faza: P.U.Z.
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA — Plansa U02.3

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 53133/ 12.06.2025

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării şi Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2, și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea societății Gemina Servexim SRL prin Pașalău Gelu, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 39117/30.04.2025 și adresa de completare nr. 45354/20.05.2025, se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024, terenul în suprafață de 10.931 m^2, situat în intravilanul municipiului Focșani se află în subzonă rezidențială, în unitatea teritorială de referință LI d – locuințe individuale cu regim de înălțime P (P+1E+M) situate în zone neconstituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local

Pentru imobilul menționat s-a emis autorizația de construire nr. 204/16.07.2024 în scopul ” Construire locuinte colective blocuri de locuit P +3E” Prin noua documentație de urbanism se păstrează funcțiunea autorizată, modificându-se doar regimul de înălțime de lamP+3E, la P+4R+5R.

Planul Urbanistic Zonal ” Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime” - intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2, a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 30.05.2025.

Documentaţia este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului şi 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 Focşani şi ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentaţia P.U.Z. este însoţită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 10.06.2025.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
PRIMAR
Nr. 53136/ 12.06.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 53133/ 12.06.2025 și faptul că în ședința CTATU din 30.05.2025 documentația «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 10.06.2025, se fac următoarele precizări:

În ședința C.T.AT.U. din 30.05.2025 a fost aprobat atât Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 pentru documentaţia: «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime», cât și documentația de tip P.U.Z.

Pentru imobilul menționat s-a emis autorizația de construire nr. 204/16.07.2024, cu regim de înălțime de P+3E (conform PUZ ”Cartier rezidențial cu dotări specifice – extravilan, aprobat H.C.L nr. 35/2009 (PUZ Ghyka). Prin noua documentație de urbanism nu se modifică funcțiunea de locuințe colective, ci se propune majorarea regimului de înălțime, de la P+3E la P+4E+5R.

Accesul la domeniul public se realizează prin intermediul căilor de circulație auto și pietonale existente, reglementate inițial prin PUZ Ghyka, aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009, care fac legătura la drumul județean DJ 204 E -Cuza Vodă.

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului pentru panoul model 1 și 2.

Documentaţia P.U.Z. este însoţită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 10.05.2025.

În baza celor menţionate mai sus, propun necesitatea iniţierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 53140/ 12.06.2025

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării şi Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2, și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 53136/ 12.06.2025, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025, cu scopul: ”Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime”.

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarii, respectiv Gemina Sevexim prin Pașalău Gelu, 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 a fost analizată documentația P.U.Z, fiind emis Avizul nr. 2 din 10.06.2025, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism.

La sediul Primăriei municipiului Focșani nu au fost înregistrate obiecțiuni sau observații cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism.

Atât Raportul informării și consultării publicului nr. 46455/23.05.2025 cât și documentația P.U.Z au fost supuse atenției membrilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data 30.05.2025, în cadrul ședinței specifice.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024, terenul în suprafață de 10.931 m^2, situat în intravilanul municipiului Focșani se află în subzonă rezidențială, în unitatea teritorială de referință LI d – locuințe individuale cu regim de înălțime P (P+1E+M) situate în zone neconstituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local. Terenul menționat mai sus, grevat de sarcini în favoarea Băncii Transilvania SA, este proprietatea Gemin Servexim Srl conform înscrisurilor din contractul de vânzare cumpărare autentificat cu numărul 176 din 13.01.2023. Pentru imobilul menționat s-a emis autorizația de construire nr. 204/16.07.2024.

Imobilul se învecinează la nord - est: terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009, iar sud - est: cale de acces și terenuri cu funcțiunea de locuințe individuale, conform HCL nr. 256/2024, la sud -vest:

terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009, la nord - vest: terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009. Prin documentație se păstrează funcțiunea de locuințe colective, modificându-se doar regimul de înălțime, cu respectarea Legii nr. 350/200 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

Pe terenul analizat, în suprafață de 10.931 m^2, se propune realizarea următoarelor zone:

- Clădiri de locuințe colective P+4E+5R – 2883 m^2;
- Dotări conexe propuse de reglementat (loc de joacă pentru copii, platforme pubele ecologice) – 98m^2;
- Alei carosabile, parcări supraterane și alei pietonale propuse de reglementat – 5355 m^2;
- Spații verzi amenajate autorizate propuse de reglementat – 2595 m^2

Accesul la domeniul public se realizează prin intermediul căilor de circulație auto și pietonale existente, reglementate inițial prin PUZ Ghyka, aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009, care fac legătura la drumul județean DJ 204 E -Cuza Vodă.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății cu respectarea anexei nr. 2 din H.C.L. nr. 263/29.08.2024 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Retragerea minimă faţă de aliniament va fi de: 10,00 m față de căile de acces conform Autorizației de Construire nr. 204/16.07.2024, emise în baza documentației de urbanism PUZ ”Cartier rezidențial cu dotări specifice – extravilan, aprobat H.C.L nr. 35/2009 (PUZ Ghyka). Retragerile minime faţă de limitele laterale și posterioare vor fi 10 m, conform Autorizației de Construire nr. 204/16.07.2024, respectarea Codului Civil, H.G. 525/1996 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Prin documentația de urbanism menționată nu se modifică retragerile așa cum au fost autorizate.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max.: 26.38%; (se păstrează POT)
- CUT max.: 1.30;
- Regim de înălțime: P+4E+5R;
- H. max.: 21,00 m.

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

Apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie se va realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate. Se vor reaviza din punct de vedere tehnic rețelele de utilități propuse/executate în zonă.

Documentaţia este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului şi 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 Focşani şi ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoţită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025, emis de Primăria Municipiului Focşani.

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanţă de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focşani administrează domeniul public şi privat şi avizează sau aprobă în condiţiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

Faţă de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 46455/23.05.2025 privind documentaţia P.U.Z. şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Întocmire PUZ – modificare regim de înălțime» intravilanul atras al municipiului Focșani, str. Cuza Vodă (PUZ Ghyka), teren în suprafață de 10 931 m^2

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

NR: 39117
DATA: 30/04/2025
COD: 2BC02

Către PRIMARIA MUN. FOCSANI
[conducătorul autorităţii administraţiei publice emitente*)]
Nr. ..... din ..... 20 ....

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

Subsemnatul(1) PASALAU GELU, C.N.P. cu domiciliul/sediul în judeţul municipiul/oraşul/comuna I satul sectorul cod poştal ..... strada ..... nr..... bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ... telefon/fax 0237 232 777, e-mail globalproiect@yahoo.com
în calitate de/reprezentant al S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L. CUI RO8484607,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3) „INTOCMIRE PUZ – MODIFICARE REGIM DE INALTIME", generat de imobilul*4) MUN. FOCSANI, STR. CUZA VODA, CF 65562, JUD. VRANCEA.
Anexez la prezenta cerere:
Certificatul de urbanism în termen nr. 56 din 27.01.2025. emis de PRIMARIA MUN. FOCSANI (copie)
Acorduri, studii, solicitate prin certificatul de urbanism
Acorduri, studii solicitate prin avizul de oportunitate (dacă este cazul)
Taxa R.U.R.
Memoriul general are următorul conţinut-cadru:
a) descrierea situaţiei existente;
b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncţionalităţile rezultate din analiza critică a situaţiei existente;
c) soluţiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
(d) Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.
Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z.
Piesele desenate sunt planşe realizate pe suport topografic actualizat şi cuprind:
a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaţionarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
b) analiza situaţiei existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidenţierea disfuncţionalităţilor din punct de vedere al funcţiunilor, fondului

construit, circulaţiilor, sistemului de spaţii publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcţională şi echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeaşi scară cu planşa analizei situaţiei existente;

d) propuneri privind circulaţia juridică a terenurilor şi obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeaşi scară cu planşa situaţiei existente sau la scară redusă.

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoţesc părţile scrise şi care au rol de susţinere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

d) Chitanţa de plată a taxei de emitere a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

Notă: se va prezenta actul de identitate a solicitantului/C.U.I şi Act de proprietate şi /sau certificat de moştenitor după caz, în vederea fotocopierii/scanării.

Prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt preluate în scopul şi pentru îndeplinirea atribuţiilor legale ale instituţiei. Am luat la cunoştinţă că informaţiile din cererea depusă şi din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focşani cu respectarea prevederilor Regulamentului (U.E) 679/2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, de asemenea îmi exprim consimţământul pentru solicitarea copiilor de pe avize, extraselor sau alte documente care au fost emise de către alte instituţii publice.

Semnătura**)

....

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

SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/I/1/1

SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/I/1/2

SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/I/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

NR: 45354
DATA: 20/05/2025
COD: 25076

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI

DIRECTIA ARHITECT SEF

Compartimentul PUG/PUZ/PUD

Prin prezenta, va inaintam completarile ca urmare a adresei nr. 41612/09.05.2025, privind obiectivul: "INTOCMIRE PUZ-MODIFICARE REGIM DE INALTIME", cu amplasamentul in: MUN. FOCSANI, STR. CUZA-VODA, CF 65562, JUD. VRANCEA, beneficiar: S.C. GEMINA SERVEXIM S.R.L.

Va multumim anticipat!

DATA:

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.
prin administrator Arh.Nedelcu Cosmin

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

Arhitect-şef

Nr: 45354
An: 2025
Cod: ADD62

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PASALAU GELU REPREZENTANT SC GEMINA SERVEXIM SRL** , cu domiciliul/sediul*2) în judeţul **Vrancea,municipiul PETRESTI** , satul -, sectorul -, cod poştal -, **Strada** nr. , bl. , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **45354** din **20.05.2025** ,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 2 din 10.06.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **Întocmire PUZ - modificare regim de înălţime**
generat de imobilul*4) **str. Cuza Vodă, pe terenul identificat cu numărul cadastral 65562, T. 38,39, P. 175 - 178, 180 - 182, pe terenul în suprafaţă de 10.931 m2**

Iniţiator: **Gemina Servexim SRL prin Paşalău Gelu**
Proiectant:**Global Proiect SRL prin arhitect Nedelcu Cosmin Ciprian**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect Cosmin Ciprian Nedelcu**
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: **Terenul generator de PUZ în suprafaţă totală de 10.931 m2, se află în intravilanul atras al municipiului Focşani şi are ca vecinătăţi: la nord - est: terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009, iar sud - est: cale de acces şi terenuri cu funcţiunea de locuinţe individuale, conform HCL nr. 256/2024, la sud -vest: terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009, la nord - vest: terenuri rezultate din dezmembrarea terenurilor reglementate prin PUZ Ghyka, aprobat prin HCL nr. 35/2009. Prin documentaţie se păstrează funcţiunea de locuinţe colective, modificându-se doar regimul de înălţime, cu respectarea Legii nr. 350/200 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul**
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
- UTR **locuinţe colective**;
- regim de construire: **P+3E**;
- funcţiuni predominante: **locuinţe colective**;
- H max = **14.30, conform A.C. 204/16.07.2024**;
- POT max = **26.38%**;
- CUT max = **1.15**;
- retragerea minimă faţă de aliniament = **10 m**;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = **10 m**;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = **10 m**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- UTR **locuinţe colective** ;
- regim de construire: **P+4E+5R**;
- funcţiuni predominante: **locuinţe colective, locuri de parcare, căi de acces şi spaţii verzi**;
- H max = **21 m**;
- POT max = **26.38%**;
- CUT max = **1.30**;
- retragerea minimă faţă de aliniament = **10 m**
- retrageri minime faţă de limitele laterale = **10 m**;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = **10 m**;
- circulaţii şi accese:**Accesul la domeniul public se realizează prin intermediul căilor de circulaţie auto şi pietonale existente, reglementate iniţial prin PUZ Ghyka, aprobat prin H.C.L. nr. 35/2009, care fac legătura la drumul judeţean DJ 204 E -Cuza Vodă**
- echipare tehnico-edilitară: **Apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie se va realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la reţeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate. Se vor reaviza din punct de vedere tehnic reţelele de utilităţi propuse/executate în zonă.**

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **30.05.2025** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii:

Se vor reaviza din punct de vedere tehnic rețelele de utilități propuse/executate în zonă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **56** din **27.01.2025**, emis de **Primăria municipiului Focșani** .

Arhitect șef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

---

*1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sedul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

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

FOCȘANI

Nr: 11469
An: 2025
Cod: 4C522

Aprobat,
Primar,
Cîrstii Valentin Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1) **SC GEMINA SERVEXIM SRL prin reprezentant PAȘALĂU GELU**, cu domiciliul/sediul*2) în județul **Vrancea**, **comuna Vânători**, satul **Petrești**, sectorul -, cod poștal -, nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **11469** din **07.02.2025** .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. **1** din **07.03.2025**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) **ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME**
generat de imobilul*4) **municipiului Focșani, str. Cuza Vodă, T. 38, 39, P. 175-178, 180-182, identificat cu numărul cadastral 65562, în suprafață de 10 931 m2,**
cu respectarea următoarelor condiții:
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei*5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de **cale de acces - NC 65560** , la sud de **cale de acces - NC 65560** , la est de **cale de acces - NC 65560** , la vest de
cale de acces - NC 65560
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
Se păstrează funcțiunea de locuințe colective, spații verzi, circulații pietonale și locuri de parcare, conform Autorizației de Construire nr. 204/2024 emisă de Primăria Municipiului Focșani. Prin documentația de urbanism se propune modificarea regimului de înălțime a locuințelor colective autorizate în baza AC 204/2024. Locurile de parcare și zona de spații verzi se vor dimensiona corespunzător, în funcție de unitățile locative rezultate în urma majorării coeficientului de utilizare a terenului.
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
Regim înălțime P+4E+5R, cu înălțimea maximă propus = 21,00 m, POT maxim 26,38%, CUT - maxim 1,30. Conform planșei de reglementări se propun următoarele retrageri: pe latura de est: 3.5 m, pe latura de sud: 3.5, iar pe latura de vest: 3.5 m. Retragerile propuse față de limitele laterale de proprietate se vor realiza cu respectarea Codului Civil și cu respectarea O.M.S. nr. 119/2014. Circulatiile și spațiile verzi necesare vor fi asigurate conform anexei din H.G. 525/1996. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024 (pentru locuințele rezultate în urma modificării coeficientului de utilizare a terenului).
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform normelor specifice în vigoare, O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane. Locurile de parcare pentru unitățile locative nou create prin documentația de urbanism, se vor dimensiona conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 263/29.08.2024

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare, O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

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

Acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 56 din 27.01.2025, emis de Primăria Municipiului Focșani și a prezentului aviz de oportunitate.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform HCL nr. 239/30.08.2011, privind Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, inițiatorul are obligația de a anunța, în etapa pregătitoare și în etapa aprobării, pe site -ul primăriei, la avizier și pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 si 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în l vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **56** din **27.01.2025**, emis de **Primăria Municipiului Focșani** .
Achitat taxa de **66** lei, conform Chitanței nr.**8HPS, EBS4** din **13.02.2025**
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **06.03.2025**.

Arhitect sef,
George - Daniel Păduraru - Coban

R.I. / 2Ex.

---

*1) Numele și prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității soficitantului în cadrul firmei.
*2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei
*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
*4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z
*) Se completează, după caz.
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului..... ;
- Primăria Orașului..... ;
- Primăria Comunei..... ;
**) Se completează, după caz:
- Primarul general al municipiului București.
- Primar.
***) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz

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

FOCȘANI

Nr: 5732
An: 2025
Cod: 1A77A

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 36 din 17.01.2025

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME

Ca urmare a cererii adresate de **SC GEMINA SERVEXIM SRL PRIN PAȘALĂU GELU** cu sediul în județul ., comuna [satul , , sectorul -, cod poștal -, , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0237 232 777**, email -, înregistrată la nr. **5732** din **22.01.2025**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **VRANCEA**, municipiul **Focsani**, strada **Cuza Vodă**, sau identificat prin
CF 65562 nr. topografic T. 38, 39, P. 175-178, 180-182, nr. cadastral 65562
în temeiul reglementărilor documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Focsani nr. 263/29.08.2024 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, republicată, cu modificarile și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilanul municipiului Focșani, nr. cadastral 65562, în suprafață de 10931mp, grevat de sarcini în favoarea BĂNCII TRANSILVANIA SA, este proprietatea GEMINA SERVEXIM SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 5496/22.01.2025. Pentru imobilul menționat, s-a emis AC nr. 204/16.07.2024, în scopul "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE (BLOCURI DE LOCUIT P+3E)".
Imobilul nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categorie arabil.
Destinația stabilită: conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024, imobilul se află în zonă rezidențială, în unitatea teritorială de referință LI|d - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P/P+1E+M) situate în zone neconstituite, având un regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar, cu dotări de interes local, conform planșă de reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință propuse, aferentă PUG/2024.
Imobilul se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei de impozitare B.
Conform PUG/2024:
"RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL
1. Modernizarea rețelei stradale existente prin reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
2. Amenajarea de parcaje de proximitate și de piste pentru biciclete in profilele străzilor;
3. Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate, inclusiv reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
4. Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare;
5. Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament;
6. Pentru parcelări noi, suprafața minimă a terenului necesar este de 2000 m2;

7. Suprafaţa minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelării va fi de min. 15 %;
8. Dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale;
9. Creşterea gradului de mixitate funcţională – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi;
10. Creşterea gradului de coerenţă al structurii urbane;
11. Ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale.
SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 – utilizări permise
- locuinţe individuale, cu caracter urban şi/sau rural cu o înălţime de max. P+1E+M
Lild - Locuinţe individuale cu regim redus de înălţime (P/P+1E+M), situate în zone neconstituite.
ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI
până la limita de intravilan, delimitată şi de Ocolitoarea Nord
ZONA DE NORD-EST ŞI EST A MUNICIPIULUI
până la limita de intravilan, delimitată de Ocolitoarea Nord, Autostradă şi DJ204E (către E.)
la sud de DJ204E – în zona PUZ-urilor de parcelări noi (se aplică prevederile P.U.Z. aprobat)
la nord de DJ204D – în zona staţiei de măsurare a calităţii aerului – zona de protecţie sanitară a captărilor de apă – obligatoriu aviz CUP şi Apele Române (prin Certificat de Urbanism)
la sud de DJ204D – în zona staţiei de măsurare a calităţii aerului – zona de protecţie sanitară a Gospodăriei de Apă Focşani (420,00 m)
la est de Strada Verde (până la limita de intravilan)
ZONA DE VEST A MUNICIPIULUI
până la limita de intravilan, la N-V de staţia electrică – strada FUNDĂTURA VÂLCELE
Str. Vâlcele – Fundătura Vâlcele – până în zona de locuinţe individuale existente la DJ205S
- locuinţe individuale cu maxim P+1E+M în regim de construire discontinuu (construcţii cuplate sau izolate pe parcela);
- echipare edilitară;
- circulaţii carosabile şi pietonale;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- dotări de interes local.
ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiţii
Focşani – cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)
Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria unui nivel curent.
Se admit funcţiuni complementare locuirii – comerţ de proximitate, dotări de învăţământ, sănătate, servicii şi mici activităţi manufacturiere, cu următoarele condiţii:
- suprafaţa acestora să nu depăşească 250 m2 în ceea ce priveşte aria desfăşurat-construită (ADC);
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 m2 se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.
ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicţii definitive, permanente)
Focşani – cadrul urban constituit (insule urbane adiacente zonei centrale)
Se interzic:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros; "

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Imobilul cu nr. cadastral 65562, conform PUG aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024 și RLU aferent, se supune următoarelor reglementări:

"SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- dimensiuni minime ale parcelelor: regim de construire cuplat - front minim 12 m, suprafață minim 250 mp, izolat - front minim 15 m, suprafață minim 1000 mp. Pentru parcela de colț Reducere cu 50 m2, Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă.

Focșani – cadrul urban constituit / LOCUINȚE COLECTIVE MICI/MARI, LOCUINȚE INDIVIDUALE - cartiere

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:

– deschidere la stradă mai mare sau egală cu 10,00 m (Li|e, Li|p) și/sau 12,00 m (Li|d) pentru locuințele cuplate;
– deschidere la stradă mai mare sau egală cu 12,00 m (Li|e, Li|p) și/sau 15,00 m. (Li|d) pentru locuintele izolate;
– deschidere la stradă mai mare sau egală cu 22,50 m pentru locuințele colective mici și/sau 25,00 m pentru locuinte colective mari;
– adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul parcelar, să aibă forma regulată și o suprafață minimă de 1200 m2;
– unitățile locative vor avea suprafețe minime cel putin egale cu: 80 m2/loc. (locuințe colective mici), 110 m2/loc. (locuințe colective mari), 150 m2/locuințe cuplate, 200 m2 pentru locuințe izolate.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definit, în acest caz, ca fiind linia de demarcație dintre terenul aparținând domeniului public și celui privat.

De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

Extinderi de clădiri sau clădirile noi se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D. și nu va fi mai mare de 5,00 m, respectiv va putea fi cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

Alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente (raportate la cele două străzi).

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Față de aliniament, construcțiile/corpurile noi pot fi amplasate astfel:

• pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
• retras de la aliniament, astfel:

- înscrierea în regimul de aliniere existent;
- cu 3,00 m – 5,00 m, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădină decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
- cu 4,00 m – 6,00 m, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00 m – 10,00 m (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de institutii, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai putin de 4,00 m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordarile de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanța de maxim 20,00 m față de aliniamentul la stradă.

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi

- stradă cat.I/II - regim de construire cuplat 5 m, izolat - 5 m.
- stradă cat.III - regim de construire cuplat 4 m, izolat - 4 m.
- intersecții cat.I cu II - regim de construire cuplat 6 m, izolat - 6 m.

1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991) - se va completa cu datele din tabel

Ord. nr. 21N/2000 – GM-007-2000, art. 23 - Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, etc.).

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regula străzii respective. Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări aferentă prezentului R.L.U. ca având un spațiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de 2,00 m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 m pe străzi de categoria a III-a.

REGULA TEŞIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECŢII - reglementare urbanistică generală care urmăreşte asigurarea unui minim de vizibilitate şi în intersecţii, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare şi evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I si a II-a şi de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplica la giratorii şi alte intersecţii complexe ce necesită studiu de specialitate

În cazul în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin 4 – patru – parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Inserţia construcţiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoarele excepţii:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu):
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament În cazul funcţiunilor publice sau de interes public care crează aglomeraţie sau ale căror cerinţe de program impun amplasarea retrasă (şcoli, spitale etc) – dacă nu intervine regula calcanului;
- În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colţ) construcţiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant;

Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

Ordinea de importanţă a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează aceasta regulă (criteriu obligatoriu);
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
- În cazul funcţiunilor publice sau de interes public care crează aglomeraţie sau ale căror cerinţe de program impun retrageri majorate (şcoli, spitale etc) prevalează cerinţa funcţională dacă nu se încalcă regula calcanului;
- În cazul în care se stabileşte o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu excepţia funcţiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent;
- În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcţiile adiacente au cvasi-aceeaşi retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime şi maxime admisibile;
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă şi maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime şi maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcţiunii.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă: distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Noului Cod Civil (NCC – 0,60 cm fără ferestre de vedere, respectiv 2,00 m pentru ferestre de vedere, art. 612,art. 615) şi distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare).

Amplasarea construcţiilor se va face şi cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii.

Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (H<=D, H – înălţimea construcţiilor, D – distanţa dintre fronturile construite).

D = 1/2H - distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte (Ord.119/2014, art.2, alin. 3).

ART. 3,(1) Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate. (Ord. nr. 119/2014, art.2, alin. 3)

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condiţiile:

• retragerea minimă obligatorie a clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6,00 m;
• dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei şi este autorizată, noua construcţie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planşa „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă). Metoda concretă de cuplare şi gabaritul fizic se va stabili prin P.U.D. Prin P.U.D. se va studia întregul front stradal aferent cvartalului şi se va aduce evidenţierea modului de adaptare la acesta.

Amplasarea construcţiilor faţă de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiţii:

• clădirile principale se vor amplasa la o distanţă de cel puţin 10,00 m faţă de limită, cu condiţia să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiţii bine justificate se acceptă o distanţă mai mică de 6,00 m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condiţiile alipirii de un calcan existent.
• anexele gospodăreşti se vor amplasa la cel puţin 4,00 m faţă de limită sau pe limită cu condiţia să nu depăşească înălţimea de 3,00 m.

Amplasarea unei construcţii principale în spatele unei alte construcţii existente aflate la stradă

se va face doar cu condiţia ca prin înălţimea şi volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii şi să nu fie perceptibilă din stradă.

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi
- retragerea față de limitele laterale - regim de construire cuplat H/2 min. 3 m, izolat H/2 min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară H/2 min. 5 m.
Unde: H = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte
Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,00 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m.Garajele se vor retrage cu cel putin 5,00 m față de limitele posterioare ale parcelei.
Nu se permite realizarea de garaje/platforme de garare (sau de reparații auto, inclusiv spălătorii self-wash) în incintele sau adiacent ansamblurilor de locuințe colective (mici sau mari).
ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Distanțele minime dintre clădirile de pe aceași parcelă trebuie să asigure:
• întreținerea clădirilor;
• accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
• accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
• iluminarea naturală;
• însorirea;
• securitatea;
• salubritatea, etc.
Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai putin de 5,00 m.
ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale
Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
În cazul particular al unei parcele de colț se admite existența unui acces secundar auto, tot de 4,50 m (dacă frontul străzii secundare o permite, dar nu mai mic de 3,00 m).
Accese carosabile
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și anexa nr. 4 din R.G.U.).
Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00 m.
Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa nr. 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:
• să fie cât mai îndepărtate de intersectii;
• să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulatie intensă;
• în cazul loturilor situate în intersectii să fie permis din strada mai putin circulată, etc.
Conform anexei nr. 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.
Accese pietonale
Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
În sensul art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale municipiului Focșani.
Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.
ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor
Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din R.G.U. și al Anexei 2 din prezentul R.L.U. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului nr.119/2014, Art. 4:
ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150,00 metri.

Amplasarea parcajului va fi în vecinătatea locuinței sau în cadrul unei arii determinată de izocrone de deplasare pe jos de la locuință la un parcaj public, de maxim 2 min. Distanțele de amplasare față de punctele/zonele de interes public se consideră optime, atunci când nu depășește 500,00 m.
Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)
Anexa nr. 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența subzonei funcționale ISjE (ZCP 1-9, exceptând 7 - ZC) , necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 (înlocuit de NP 24/2023), în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.
În cazul locuințelor individuale, cu lot propriu, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
În cazul locuințelor colective, parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150,00 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10,00 m.
Necesarul minim de parcaje în cadrul zonelor rezidențiale (individuale, colective mici):
Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (familiale) mici, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
• minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 m2;
• minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 m2;
Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
• minimum două locuri de parcare
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
• minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două
Anexa nr. 4 din R.G.U.
Construcții de locuințe.
Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
• accese carosabile pentru locatari;
• acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
• alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
• în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
• accese carosabile pentru locatari;
• accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
• accese la parcaje și garaje.
ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor
La stabilirea înălțimii construcțiilor (nou propuse / corpuri de clădire noi) se va avea în vedere:
a. protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
b. respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
c. se păstrează regimul de înălțime aprobat prin documentații P.U.Z., inclusiv pe zona învecinată amplasamentului (2 loturi stânga/dreapta, 2 loturi spate în spate și/sau pe vis-a-vis-ul străzii) pentru care se va emite AC (cu respectarea pct. b de mai sus).
3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate (capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991)
Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: 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 (cf. HGR nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare) – excepție obiectivele de utilitate publică (cele propuse în perioada de valabilitate a P.U.G.).
Se permite depășirea cu un singur nivel (o singură dată) pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și fără aprobarea unei documentații de urbanism (Legea 193/2019, pentru modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.111, lit. d și e).
Focșani – cadrul urban constituit / LOCUINȚE INDIVIDUALE - cartiere
Clădiri/corpuri existente
În zona de locuințe individuale, trup principal (cadru urban) al municipiului Focșani se păstrează înălțimile construcțiilor/clădirilor/ corpurilor de clădire existente.
Clădiri/corpuri noi
Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj + mansardă) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E, (S)+P+1E+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 8,00 m.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 10,00 m.
ARTICOLUL 11 – aspectul exterior
Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.
Focșani – cadrul urban și rural constituit / LOCUINȚE INDIVIDUALE – cartiere
Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°.
Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară
Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din R.G.U. respectiv:
HG. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – R.G.U. / ART. 27
Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.
(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza.
(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.
Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.
Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațadă spre stradă și nici în gangurile de acces.
Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor CATv.
Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local - conform art. 28 din R.G.U., respectiv:
HG. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – R.G.U. / ART. 28
Realizarea de rețele edilitare
(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).
(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).
(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).

(6) Montarea reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane*).
(7) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea*).
(8) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii*).
(9) Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul localităţilor, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situaţia drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul localităţilor, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului*).
(10) Prin excepţie de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislaţiei şi a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, reţelele de comunicaţii electronice şi infrastructura asociată acestora pot fi amplasate şi în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul şi extravilanul comunelor, satelor şi localităţilor aparţinătoare oraşelor şi municipiilor.
5. Echiparea cu utilităţi(capitol din Certificatul de Urbanism, cf. Ord. 839/2009 – Normele de aplicare ale Legii 50/1991)
Legea nr. 159/2016 - ART. 34 - (1) Toate clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizaţiei de construire, inclusiv clădirile care au elemente aflate în proprietate comună, precum şi clădirile pentru care vor fi depuse cereri de emitere a autorizaţiei de construire pentru lucrări de renovare majoră, după data de 31 decembrie 2016, vor fi prevăzute cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru reţele de mare viteză.(4) Condiţiile de aplicare a prevederilor alin. (1) şi (2) se stabilesc prin normativele tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2).
Se poate admite autorizarea executării construcţiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuinţe individuale, numai în următoarele condiţii:
- realizarea de soluţii de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi are acces la un drum public (modernizat).
Locuinţele colective (conform Ordinului nr. 994/2018)
Ghenele tehnice şi toboganul de deşeuri solide se izolează acustic şi se prevăd cu posibilităţi de acces pentru curăţare şi decontaminare periodică.
Pereţii, planşeele şi puţul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor şi vibraţiilor.
Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferenţe în funcţie de destinaţia încăperii:
a. baie şi W.C. - 22°C;
b. camera de zi - 22°C;
c. dormitoare - 20°C.
ARTICOLUL 13 – spaţii verzi şi elemente de design urban
Locuinţe individuale
Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca şi grădini decorative (de faţadă).
Spaţiile neconstruite dintre construcţie şi aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 20 % din suprafaţa respectivă cu plantaţii arboricole înalte sau medii.
Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administraţia publică, în intravilanul oraşului, o altă suprafaţă pe care să poată fi realizate plantaţiile de compensare respective.
Pe fiecare parcelă, spaţiile verzi vor ocupa minim 30 % din suprafaţa totală.
Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi bănci din lemn, însoţite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediata apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât şi în zonele rurale.
Locuinţe colective
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.
În cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă. Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.
ARTICOLUL 14 – împrejmuiri.
Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m şi o parte transparentă dublată cu gard viu.
Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 m.
SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR
Clădiri/corpuri existente
În zona de locuinţe (individuale, cartierele Mândreşti-Munteni şi Mândreşti-Moldova - cadru rural, individuale – cadrul urban constituit, locuinţele colective mici şi înalte) ale municipiului Focşani se păstrează indicatorii existenţi în teren, cu

respectarea prevederilor de mai jos pentru indicatorii urbanistici.
ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului
P.O.T. defineşte cât din suprafaţa unei parcele este permis să fie ocupată cu construcţii, restul reprezentând spaţii libere şi plantate.
Pentru subzonele funcţionale ce intră în componenta zonei L a municipiului Focşani se reglementează P.O.T. după cum urmează:
Lild - POT - (min.) 30 - 40% (max.)
- pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi 60% pentru parcele comune şi 75% pentru parcele de colţ.
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcţiuni 50%.
În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafaţa ocupată de acestea (locurile de staţionare şi spaţiile de manevră) se va scădea din suprafaţa de referinţă pentru calculul P.O.T.
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.
ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului
Pentru subzonele funcţionale ce intră în componenta zonei L a municipiului Focşani se reglementează C.U.T. după cum urmează:
Clădiri/corpuri noi, UTR Lild - CUT (min.) 0,40 – 0,60 (max.)
Aceasta reglementare se va aplica si în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugarii de noi corpuri de cladire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber = 1,40 m).
- pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi 1,20 pentru parcele comune, 1,50 pentru parcele de colţ. Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcţiuni 1,10. "
Modificarea regimului de înălţime, conform solicitării, impune modificarea reglementărilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 263/29.08.2024, fapt ce se poate realiza printr-o documentaţie de urbanism legal aprobată PUZ.
Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 32) alin. (7)" Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%," o singură dată.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANSIM

Solicitarea de "ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLŢIME" , conform Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, este condiţionată de obţinerea avizului de oportunitate conform art. 32 din Lege, a avizelor şi acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism şi prin avizul de oportunitate.
Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor; capacităţile de transport admise.
Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.
PUZ-ul se va întocmi conform Ghid GM- 010-2000, respectând Codul Civil, având în vedere asigurarea unităţii, coerentei şi confortului urban al zonelor învecinate, cu respectarea HG nr. 525/1996, privind condiţiile de amplasare şi conformare, parcaje, spaţii verzi şi plantate, retrageri şi distanţe obligatorii la amplasarea construcţiei şi dotărilor faţă de construcţiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014.
Construcţiile vor fi amplasate cu respectarea retragerilor şi distanţelor obligatorii la amplasarea construcţiei faţă de construcţiile existente învecinate, conform OMS nr. 119/2014 şi OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţie civilă, cu acordul autentificat al proprietarilor imobilelor vecine dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru clădirile existente amplasate în imediata vecinătate, respectând Codul Civil şi Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG.
În cazul executării de lucrări de construcţii/sistematizare care să afecteze vecinătăţile sau de amplasare pe hotar, este necesar acordul notarial al proprietarilor imobilelor învecinate.
Reglementarile PUZ-ului aprobat vor sta la baza obţinerii autorizaţiei de construire conform Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.
Eliberarea autorizaţiei de construire este condiţionată de asigurarea echipării tehnico-edilitare, specific obiectivului propus, conform Legii 50/1991, actualizată şi a HG nr. 525/1996, republicată, art. 27 şi 28 conform avizelor de specialitate.
Iniţiatorul PUZ-ului are obligaţia de a anunţa, în etapa pregătitoare şi în etapa aprobării PUZ, pe site-ul primăriei, la avizier si pe panouri rezistente la intemperii, MODEL PANOU 1 şi 2, conform anexei 1 şi 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc vizibil la terenul respectiv.
Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat **pentru**:
ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLŢIME

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a conferia autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, autorul depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) :

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apa ☐ canalizare ☐ gaze naturale

☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

Extras de carte funciară pentru informare şi extras de plan cadastral actualizate la zi;

Acordul deţinătorilor de sarcini;

d.2) Avize şi acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecţie civilă ☒ sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz de oportunitate;

CTATU - aviz PUZ;

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Solicitare de postare pe site şi dovada afişare PANOU 1 şi 2; Studiu geotehnic, verificat conform legii; Documentaţia de urbanism PUZ în format digital si analogic 3 ex. complete (RLU, planşe reglementări urbanistice, reglementări reţele, circulaţia juridică a terenurilor, propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate - la aceeaşi scară cu planşa situaţiei existente sau la scară redusă) conform norme aplicare Lege 350/2001; Studiu topo pentru PUZ recepţionat OCPI, cu reprezentarea stadiului fizic al construcţiei începute în baza AC nr. 204/2024; Dovada RUR.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR, **Cristi Valentin Misăilă**	SECRETAR GENERAL, **Marta Carmen Ghiuţă**	ARHITECT ŞEF, **George - Daniel Păduraru - Cohan**
	ŞEF SERVICIU, **Andreea Cherciu**	ÎNTOCMIT, **Ioana Hagiu**

Achitat taxa de 120 lei, conform Chitanţei nr. NSUP din 22.01.2025

Achitat taxa de urgenţă de 700 lei, conform Chitanţei nr. P9HP din 22.01.2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de __.__._____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
Nr._____din_____
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

_____

L.S.

SECRETAR GENERAL,

_____

ARHITECT-ŞEF,

_____

ŞEF SERVICIU,

_____

ÎNTOCMIT,

_____

Data prelungirii valabilității __.___._____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din ___.___._____ .
Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poștă.