



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
15 APRILIE 2026

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția Arhitectului Șef, înregistrat sub nr. 37440/ 15.04.2026;

- având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» a doamnei Puțaru Păuna, în calitate de proprietar, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 82988/10.09.2025 și adresele de completare nr. 120836/18.12.2026 și 32346/30.03.2026, ca urmare a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 5 din 09.04.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023;

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

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- în temeiul art. 129 alin. (2), lit „c”, alin. (6) lit „c” și art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

Art.1. Aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416, conform anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale» – municipiul Foșcani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416, 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 (Plan de încadrarea în zonă), nr. 5 (Plan încadrare de încadrare în P.U.G. – zonificare funcțională), nr. 6 (Plan de încadrare în PUG UTR), nr. 7 (Plan de încadrare în PUG 2000 UTR – uri și UTR 9), nr. 8 (Plan situație existentă), nr. 9 (Plan reglementări urbanistice), nr. 10 (Plan mobilare urbană), nr. 11 (Plan ilustrare urbană posibilități de mobilare), nr. 12 (Plan rețele edilitare), nr. 13 (Plan circulația juridică a terenurilor) și nr. 14 (Plan etapizare investiție), care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism, conform anexei nr. 3 la prezentul proiect de hotărâre

Art.4. Asigurarea unei zone de întoarcere pentru circulația rutieră, în conformitate cu normativele în vigoare, pentru zona de locuințe individuale, iar pentru zona de servicii, profilul stradal va cuprinde trotuar de minim 1.5 m pentru a permite circulația pietonilor în condiții de siguranță.

Art.5. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciară suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corecția sau trasarea străzilor propuse.

Art.6. Nu se vor putea prelua în administrarea Municipiului Focșani drumurile dezvoltate în urma lotizării și dezvoltării imobiliare fără ca acestea să fie aduse la stadiul de asfalt și să aibă toate utilitățile subteranare (apă, canalizare, gaze, internet, energie electrică, inclusiv iluminat public stradal).

Art.7. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Plan de încadrarea în zonă), nr. 5 (Plan încadrare de încadrare în P.U.G. – zonificare funcțională), nr. 6 (Plan de încadrare în PUG UTR), nr. 7 (Plan de încadrare în PUG 2000 UTR – uri și UTR 9), nr. 8 (Plan situație existentă), nr. 9 (Plan reglementări urbanistice), nr. 10 (Plan mobilare urbană), nr. 11 (Plan ilustrare urbană posibilități de mobilare), nr. 12 (Plan rețele edilitare), nr. 13 (Plan circulația juridică a terenurilor) și nr. 14 (Plan etapizare investiție), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru

creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale», în vederea înregistrării reglementărilor aprobate, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.8. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de către doamna Puțaru Păuna, 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:

- Direcția arhitect șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 20 aprilie 2026;
- comisia de urbanism și agricultură, în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 25 iunie 2026.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

**SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,
Marta Carmen Ghiuță**



Nr. 18739/ 28.02.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația
Plan Urbanistic Zonal

”Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale”

Municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P. 416

Având în vedere solicitarea făcută de către Cabinet Individual de Arhitectura Florin Mândru, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal ”Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale”, pe terenul identificat cu numărul cadastral pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P. 416, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023, cu scopul: ”Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale”, în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către doamna Puțaru Păuna, în calitate de beneficiar, tipul de panou 1, solicitare înregistrată sub nr. **80266/10.08.2023** cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. **96456/17.10.2024**. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. **82002/17.08.2023** și nr. **98714/23.10.2024**. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada **18.08.2023 – 18.07.2024** (model panou 1) și **25.10.2024 – 25.11.2024** (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri - panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.





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



Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **16.08.2023** (*model 1*) și **18.10.2024** (*model 2*) iar perioada afișării a fost **16.08.2023 – 16.09.2024** (*panou 1*) și **18.10.2024 – 18.11.2024** (*panou 2*) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **18.08.2023 – 27.02.2024**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită "Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzone servicii și subzonă locuințe individuale".

Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Nu au fost observații sau obiecțiuni înregistrate la Primăria municipiului Focșani.

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

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

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

PRIMAR
Cristi Valentin MISAILĂ

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

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

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



Plan de acțiune pentru implementarea
investițiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea lucrării: **PUZ – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 15.543 MP DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE 19.550 MP , CREARE SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Amplasament: **Intravilanul/Extravilanul Municipiului Focșani, județul Vrancea, T. 79 , P. 416, CF 72058**
- Număr proiect: **10/2022**
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Beneficiar: **PUȚARU PAUNA**
- Proiectant: **CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MÂNDRU FLORIN**

B. Categoriile de costuri:

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru realizarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: • întocmire P.U.Z. • studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiete de sarcini expertize, verificări de proiect	Beneficiarul
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică: • cheltuieli pentru consultanță • cheltuieli pentru asistență tehnică	Beneficiarul
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Beneficiarul
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Beneficiarul
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • amenajarea terenului • amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă • drenarea terenului (dacă este necesar) • amenajări pentru protecția mediului	Beneficiarul
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • cheltuieli pentru rețeaua electrică în baza unui proiect de specialitate – valoare conform soluției stabilite de administratorul rețelei	Beneficiarul
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: – Construcții și instalații, Dotări	Beneficiarul
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier, Comisioane, taxe, Cheltuieli diverse și neprevăzute	Beneficiarul

D. Etapizarea realizării investiției:

Pentru realizarea investiției se propun următoarele etape:

- întocmire și aprobare PUZ;
- obținerea autorizației de construire pentru investiția preconizată;
- executarea racordului la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții;
- intabularea construcției/construcțiilor.

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



Întocmit,
arh. Florin Mândru

**ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR**

**ANEXA ³ LA
PROIECTUL DE HOTĂRARE
DIN 15.04.2026**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Aferent PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE
15.543 MP DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE 19.550 MP , CREARE
SUBZONA SERVICII si SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**

**INTRAVILANUL/EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI FOCSANI,
JUDEȚUL VRANCEA, T. 79 , P. 416, CF 72058**



**Beneficiar,
Puțaru Păuna**

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
"MĂNDRU FLORIN"

CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE	3
1.	Rolul regulamentului local de urbanism.....	3
2.	Baza legală a elaborării.....	3
3.	Domeniul de aplicare	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.	Reguli privind siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	4
3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a parcajelor	6
5.	Reguli cu privire la echiparea edilitară a construcțiilor:.....	7
6.	Reguli cu privire la forma, aspectul și înălțimea construcțiilor	8
7.	Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi	9
III.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	9
3.1	Istoricul atragerii în intravilan și evoluția funcțiilor urbanistice	9
A)	I.S. - SERVICII (SUBZONĂ SERVICII)	11
B)	L.I. - LOCUINȚE INDIVIDUALE (SUBZONĂ LOCUINȚE)	12
C)	C.C. - CĂI DE COMUNICAȚIE (SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE)	14
D)	S.V. - SPAȚII VERZI AMENAJATE (SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE) 16	
IV.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	17
V.	CONCLUZII.....	17

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal stau:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. - indicativ GM-010- 2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM- 007-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.
- Studiul geotehnic.
- Art. 30 privind "Parcelarea" din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996,
- Aviz de Oportunitate nr. **10 din 09.11.2023** emis de Primăria Municipiului Focșani,
- Certificatul de Urbanism nr. **738 din 04.08.2023** eliberat de către Primăria Municipiului Focșani, prelungit până la data de **04.08.2026**,
- Aviz PUZ nr. **7 din 28.04.2025** eliberat de către Consiliul Județean, Vrancea.

3. Domeniul de aplicare

La realizarea construcției se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul Municipiului Focșani, județul Vrancea.

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

Prezentul regulament se aplică doar pe terenul studiat cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele:

U1 - INCADRARE IN ZONA;

U2 - PLAN SITUATIE - EXISTENT;

U3 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zona studiată nu sunt arii naturale protejate, sau zone cu valoare peisagistică și nici monumente istorice sau situri arheologice.

Amplasarea construcțiilor propuse se va face cu aplicarea normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activități economice susceptibile de poluare a aerului, apei sau solului.

Pubelele pentru deșeurile menajere vor fi amplasate în așa fel încât să fie cât mai ferite vederii, cu ajutorul gardurilor verzi, plantelor agățătoare, etc. Se recomandă ca deșeurile să fie colectate separat în vederea reciclării, respectând regulile UE referitoare la managementul deșeurilor în concordanță cu avizul Agenției de Protecție a Mediului Vrancea.

Se vor respecta prevederile regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs precum și a reglementărilor UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

În conformitate cu prevederile **Art. 30** din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/1996**, parcelarea terenului propus prin prezentul PUZ respectă principiile generale privind accesibilitatea, forma și dimensiunile loturilor, echiparea edilitară și integrarea în structura urbană existentă.

Parcelarea propusă asigură accesul direct la drumurile publice sau de incintă pentru fiecare lot, echiparea completă cu utilități, respectarea retragerilor și a suprafețelor minime necesare pentru construirea de locuințe individuale și servicii.

2. Reguli privind siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

a) Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fie limitativă:

- **Legea nr. 50/1991** cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicarea în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
- În conformitate cu prevederile **Legii 10/1995** privind calitatea în construcții, pentru realizarea unor obiective de calitate, sunt obligatorii îndeplinirea următoarelor exigențe:
 - Rezistență și stabilitate,
 - Siguranță în exploatare,
 - Siguranță la foc,
 - Igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului,
 - Izolare termică, hidrofugă și economia de energie,
 - Protecție împotriva zgomotului.
- **H.G. nr. 264/1994** privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- **H.G. nr. 925/1995** privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

b) Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, în funcție de intensitatea traficului și categoria străzii, respectiv **13,00 m** față de axul drumului național DN23 (B-dul Brailei)

Executarea lucrărilor de construire în zonele de servitute și de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de instituțiile abilitate prin lege. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului conform documentației organizării de șantier.

c) Indicatori urbanistici:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos. Procentul maxim de ocupare a terenului, conform **Planului de Reglementări urbanistice (U03)** este:

- Subzonă locuințe individuale:

- loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 %;
- loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 %;
- loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05;
- loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95;

Regim maxim de inaltime: P+1E+M

H min. cornisa/atic - 3,00 m

H max. Cornisa/atic - 8,00 m

Subzonă servicii:

- POT propus - 50%
- CUT propus - 1.5

Regim maxim de inaltime: P+2E;

H min. cornisa/atic - 3,00 m

H max. Cornisa/atic - 10,00 m

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Prin PUZ propus sunt precizate retragerile minime de la limita de proprietate după cum urmează:

- SUBZONĂ SERVICII

- 13,00 m – față de axul drumul national DN23;
- 4,00 m - față de profilul stradal propus;
- retrageri laterale conform Codului Civil;
- retrageri posterioare min. 1,00 m;

- SUBZONĂ LOCUINȚE

- 4,00 m – față de profilul stradal propus;
- retrageri laterale conform Codului Civil;
- retrageri posterioare min. 1,00 m;

- Conform Aviz CUP – se interzice construirea în zona de protecție cu regim de restricție (6 metri de o parte și alta a conductei de beton ovoid de 2000 mm).

- Pentru amplasamentele situate în zona de influență a platformei meteorologice, s-a obținut aviz favorabil nr. 1829/08.10.2025 cu respectarea prevederile Legii nr. 139/2000 privind activitatea de meteorologie și a următoarelor condiții:

- Pentru subzona servicii: se admite o înălțime maximă la cornișă de 10,00 m, la o distanță minimă de 350,00 m - 30,00 m zona de protecție absolută a platformei meteorologice ($R = 320,00 \text{ m}$), deoarece $H_{\max} \times 6 = 60,00 \text{ m} < 320,00 \text{ m}$.

- Pentru subzona locuințe individuale: se admite o înălțime maximă la cornișă de 8,00 m, la o distanță minimă de 350,00 m - 30,00 m zona de protecție absolută a platformei meteorologice ($R = 320,00 \text{ m}$), deoarece $H_{\max} \times 6 = 48,00 \text{ m} < 320,00 \text{ m}$.

Conform R.G.U. se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei prevăzute în Codul Civil. Se va respecta servitutea de vedere conform art. 3 aliniatul 2 din OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a parcajelor

Accesul în zona de tip incintă studiată prin P.U.Z. se realizează exclusiv din B-dul Brăilei – DN 23, atât pietonal, cât și carosabil.

În interiorul incintei sunt prevăzute alei carosabile, platforme betonate și parcaje, dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism (RGU) și normelor tehnice aferente. De asemenea, se vor respecta prescripțiile privind asigurarea căilor de intervenție pentru autospecialele de pompieri, conform Normativului P118, cu acces din B-dul Brăilei – DN 23.

Parcajele aferente subzonelor funcționale (Subzona de servicii și Subzona de locuințe individuale) vor fi dimensionate conform HCL nr. 345/2019.

Suprafața de teren de 3.575,00 mp, care nu face parte din Subzona servicii și Subzona locuințe individuale, este încadrată în subzona de căi de comunicație, fiind destinată circulației rutiere și pietonale. Aceasta asigură accesul la parcelele aferente funcțiunilor adiacente și integrarea acestora în trama stradală existentă.

Profilul transversal propus prevede o parte carosabilă cu lățimea de 7,00 m, organizată în două benzi de circulație pentru trafic auto bidirecțional. Împreună cu zonele pietonale, profilul stradal atinge o lățime totală de 9,00 m.

Configurarea secțiunii transversale este adaptată caracterului funcțional al fronturilor construite, după cum urmează:

În vecinătatea subzonei de locuințe individuale (profil 1–1), profilul stradal capătă un caracter preponderent rezidențial, fiind prevăzute trotuare pietonale cu lățimea de 1,00 m pe ambele părți ale carosabilului, asigurând accesul direct la proprietăți și un cadru urban adecvat circulației pietonale de proximitate.

În vecinătatea subzonei servicii (profil 2–2), profilul stradal va include:

– trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m, destinat fluxurilor pietonale specifice zonei cu funcțiuni comerciale;

– pe partea opusă, o fâșie tehnică cu lățimea de 0,50 m, amplasată la limita de proprietate și destinată poziționării elementelor de infrastructură urbană (stâlpi de iluminat public, indicatoare rutiere, rețele edilitare și alte echipamente tehnico-edilitare), realizată la aceeași cotă cu partea carosabilă. Aceste suprafețe vor fi preluate de către Primăria Municipiului Focșani și incluse în domeniul public.

La capătul subzonei de circulații este prevăzută o zonă de întoarcere, dimensionată corespunzător, care permite manevrarea și schimbarea direcției de deplasare a autovehiculelor în condiții de siguranță.

Nu va fi permisă gararea vehiculelor pe carosabilul B-dul Brăilei – DN 23, toate vehiculele urmând a fi parcate exclusiv în incinta proprietății.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară a construcțiilor:

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentarea cu apă potabilă** a obiectivului se va realiza prin bransament la rețeaua de apă a Municipiului Focșani. **Conform Aviz CUP – se interzice construirea în zona de protecție cu regim de restricție (6 metri de o parte și alta a conductei de beton ovoid de 2000 mm).**

• **Canalizare:** apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare a Municipiului Focșani.

• **Apele din precipitații** de pe acoperiș ce se vor colecta prin jghiaburi, burlane, precum și cele de pe platformele betonate și se vor direcționa, prin rigolele proiectate tip casiu, spre zone verzi unde se vor infiltra natural în teren.

• **Alimentarea cu energie electrică** a obiectivului se va realiza prin bransamentul la rețeaua de electricitate a Municipiului Focșani.

• **Telecomunicații:** se vor realiza prin racord la rețeaua de telecomunicații mobilă a Municipiului Focșani.

• **Alimentarea cu căldură:** pentru încălzirea spațiilor și alimentarea cu apă caldă, se propune instalarea de centrale termice murale alimentată cu gaz sau pompe de căldură alimentată cu energie electrică.

• **Alimentarea cu gaze naturale** – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc. – nu este cazul.

• **Gospodărie comunală:**

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile;
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, conform legislației privind regimul deșeurilor.

Evacuarea resturilor menajere se va face la containerele ecologice amplasate pe platforma betonată, și de aici vor fi preluate pe bază de contract de o firmă de specialitate.

6. Reguli cu privire la forma, aspectul și înălțimea construcțiilor

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

Regimul maxim de înălțime admis este de 3 niveluri suprateran: P+E+M, fără a depăși coeficientul maxim de utilizare al terenului (Suprafață desfășurată/suprafața terenului).

- regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. /P.U.Z:

Subzonă locuințe individuale:

Regim maxim de înălțime: P+1E+M

H min. cornișă/atic - 3,00 m

H max. Cornișă/atic - 8,00 m

Subzonă servicii:

Regim maxim de înălțime: P+2E

H min. cornișă/atic - 3,00 m

H max. Cornișă/atic - 10,00 m

Semnificații prescurtări:

S – Subsol;

P – Parter;

E – Etaj;

M – Mansardă (reprezintă suprafața utilă ce se află sub acoperiș de maxim 60% din suprafața construit desfășurată).

Propunerile vor urmări:

- armonizarea construcțiilor noi cu țesutul urban existent,
- prin analiza stilului arhitectonic specific zonei, al raportului plin-gol, al finisajelor, al regimurilor de înălțime, al registrelor arhitecturale etc.
- îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al zonei prin folosirea de materiale noi și moderne
- corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- tratarea fațadelor în raport cu funcțiunea dominant propusă.

Se recomandă: utilizarea materialelor naturale, reciclabile și a materialelor cu o amprentă de carbon cât mai redusă. **Nu sunt permise culorile stridente. Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Focșani.**

Acest capitol va ține cont de respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și a Regulamentelor Locale Urbanistice. Prin Planul Urbanistic Zonal se pot cere derogări în funcție de fluxul tehnologic, regimul de înălțime, precum și funcțiuni complementare, aceste derogări fiind aprobate conform normelor în vigoare.

În cazul de față, regimul maxim de înălțime va fi P+2E (**Subzona Servicii**) cu dimensiuni la cornișă/atic variind între **3,00 m și 10,00 m** și P+1E+M (**Subzona locuințe**), cu dimensiuni la cornișă/atic variind între **3,00 m și 8,00 m**.

Planimetria este dictată de procesul tehnologic cu respectarea distanțelor față de vecinătăți, cât și în incintă, conform normelor în vigoare și al codului civil.

Acoperișul poate fi **tip terasă** sau **tip șarpantă** (caz în care se vor monta parazăpezi).

Toate clădirile, indiferent de materiale sau sistemul constructiv vor respecta normele de eficiență energetică.

7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

Tinând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele propuse a fi ocupate cu construcții și cele rezervate spațiilor verzi:

- cca. **5,27%** pentru Subzona spații verzi semi-publice din Zona funcțională mixtă;
- cca. **10,00%** pentru Subzona Servicii;
- cca. **45,00%** pentru Subzona Locuințe individuale;

Pentru realizarea împrejurimilor se va ține cont de următoarele reguli:

- se recomandă garduri cu partea inferioară plină între **0,30 m – 0,50 m**. Gardul dinspre vecinătăți nu va putea depăși înălțimea totală de **2,20 m** (calculată de la cota terenului sistematizat în vecinătatea gardului).
- se pot adopta, acolo unde este cazul soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare etc.);
- împrejurirea va fi amplasată pe limita de proprietate a parcelei, respectând Codul Civil.
- se va ține cont ca vederea gardului către vecinătăți să fie finisată calitativ.

Notă: soluțiile adoptate trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști (după caz), ce vor fi supuse aprobărilor legale.

III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 Istoricul atragerii în intravilan și evoluția funcțiilor urbanistice

a) Situația conform Planului Urbanistic General (PUG) – reglementări existente

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani aprobat cu HCL nr. 263/29.08.2024 (Regulament Local de Urbanism aferent), terenul analizat se află în zona mixtă **M1/Li - Zona institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante**.

Zona M1/Li are caracter funcțional mixt, fiind permisă îmbinarea locuirii cu activități de interes public și servicii, după cum urmează:

- **Funcțiuni admise:** locuire individuală, activități administrative, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, educaționale, de sănătate cu caracter ambulatoriu și de turism;

- **Condiții specifice:** la imobilele noi, parterele orientate spre spațiile publice vor avea obligatoriu funcțiuni de interes public;

- **Regim de construire:** discontinuu (construcții izolate pe parcelă), înălțime maximă P+1E+M.

b) Situația conform Certificatului de Urbanism nr. 738/04.08.2023

Conform certificatului de urbanism emis pentru terenul analizat, suprafața totală este de **19.550 mp**, din care:

- **4.007 mp** se află în intravilan, categoria de folosință „arabil”;
- **15.543 mp** se află în extravilan, categoria de folosință „arabil”.

Destinația terenului, conform PUG 2000 – UTR 9 (IS+LI)p9b – Zona de protecție a platformei meteorologice, este următoarea:

- pentru terenul intravilan (**4.007 mp**): zonă mixtă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- pentru terenul extravilan (**15.543 mp**): zonă agricolă, cu destinație pentru activități agricole.

c) Propunerea actuală – funcțiuni propuse prin prezenta documentație

Atragerea terenului in intravilan nu mai face obiectul documentației de urbanism. Terenul a fost atras in intravilan conform Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, aprobat prin HCL nr. 263/29.08.2024.

Prin prezenta documentație urbanistică (PUZ) se propune:

- reconfigurarea funcțională a întregului amplasament prin delimitarea a două subzone distincte:

- Subzona I.S. – Servicii (**Subzonă servicii**)

- Funcțiuni predominante: servicii;
- Funcțiuni complementare admise: birouri, cabinete medicale, spații de sănătate și spații comerciale de proximitate;
- Funcțiuni interzise: activități generatoare de zgomot, noxe și trafic greu, construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozite de deșeuri și amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

- Subzona LI – Locuințe individuale (**Subzonă locuințe**)

- Funcțiuni predominante: locuințe individuale (izolate sau înșiruite);
- Funcțiuni complementare admise: nu este cazul – terenul este destinat exclusiv locuirii;
- Funcțiuni interzise: activități generatoare de zgomot, noxe și trafic greu, activități industriale sau de producție, construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozite de deșeuri și construcții pentru creșterea animalelor.

Prin implementarea acestor două subzone, documentația propusă urmărește:

- integrarea armonioasă în structura urbană existentă,
- extinderea controlată a zonei de locuire,
- crearea unei zone complementare de servicii de proximitate,
- asigurarea unei dezvoltări echilibrate între funcțiunea rezidențială și cea de servicii.

ZONA MIXTĂ - Bilanț teritorial – Locuințe și servicii

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren agricol	19.550,00	100,00	0,00	0,00
Subzona sevicii	0,00	0,00	4.200,00	21,48
Subzona locuințe individuale	0,00	0,00	10.745,00	54,96
Circulații carosabile și pietonale comune	0,00	0,00	3.575,00	18,29
Spații verzi – semi-publique - comune	0,00	0,00	1.030,00	5,27
Total	19.550,00	100	19.550,00	100

Zona mixtă se împarte în:

- **I.S.** - SERVICII (SUBZONĂ SERVICII)
- **L.I.** - LOCUINȚE INDIVIDUALE (SUBZONĂ LOCUINȚE)
- **C.C.** - CĂI DE COMUNICAȚIE (SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE)
- **S.V.** - SPAȚII VERZI AMENAJATE (SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE)

A) I.S. - SERVICII (SUBZONĂ SERVICII)

A.1) Funcțiuni predominante: Servicii;

A.2) Funcțiuni complementare admise: birouri, sănătate și spații comerciale de proximitate;

A.3) Funcțiuni interzise: activități generatoare de zgomot, noxe și trafic greu, construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozie de deșeuri și amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

A.4) Regim maxim de înălțime: P+2E;

A.5) Caracteristicile parcelelor : suprafete , forme, dimensiuni:

Prin operatiunea de parcelare – aceasta se diviza , parcelele rezultate cu destinatie de servicii vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

(a) vor avea front la strada/drum;

(b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

A.6) Regim de aliniere și retrageri :

- 13,00 m – față de axul drumul national DN23;

- 4,00 m - față de profilul stradal propus;

A.7) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelei - min 1,00 m - pentru toate laturile – conform plansa reglementari urbanistice U3.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării , Codului Civil , aviz meteorologie , aviz CUP - se interzice construirea în zona de protecție cu regim de restricție (6 metri de o parte și alta a conductei de beton ovoid de 2000 mm), O.M.S. nr. 119/2014, completat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației si al normelor P.S.I. - se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) , conform Normativului P 118.

A.8) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

A.9) Regim maxim de înălțime al construcțiilor

H. min cornișă/atic 3,00 m, H. max cornișă/atic 10,00 m;

A.10) Procentul maxim de Ocupare al Terenului (POT)

POT maxim reglementat = 50%

A.11) Coeficientul maxim de Utilizare al Terenului (CUT)

CUT maxim reglementat = 1.5

A.12) Spațiile verzi

Conform Planului de reglementări urbanistice - se va asigura un echilibru între suprafețele propuse a fi ocupate cu construcții și cele rezervate spațiilor verzi – minim 10,00% pentru Subzona Servicii.

A.13) Parcaje

Locurile de parcare prevăzute în Subzonă de servicii se vor norma conform HCL nr. 345/2019

Parcajele vor fi amplasate în interiorul subzonei, pe platforme dedicate, fără a afecta circulația sau accesul publice. Nu se permite gararea vehiculelor pe carosabil (**B-dul Brăilei - DN 23**).

A.14) Acces

Accesul în subzona de servicii propusă se poate realiza din B-dul Brăilei – DN 23, atât pietonal, cât și carosabil, precum și prin subzona de căi de comunicație, asigurând conectivitatea cu restul amplasamentului și cu funcțiunile adiacente.

A.15) Bilanț teritorial

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ SERVICII	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2.100,00	50,00
Platforme pietonale și carosabile - private	0,00	0,00	1.680,00	40,00
Spatii verzi private	0,00	0,00	420,00	10,00
Arabil/curți construcții	4.200,00	100,00	0,00	0,00
Total – Arabil/CC	4.200,00	100,00	4.200,00	100,00
Spații verzi amenajate 2-5%, conf. HG 525/1996 - private	Necesar 210,00 mp		Propus 420,00 mp	
Parcări conform HCL nr. 345/2019			50 mp/1 loc parcare 2 angajati/1 loc parcare	

- Pe suprafețele rămase libere conform retragerilor impuse înafara zonei edificabile, se propune a fi amenajate spații verzi, căi de circulație, parcaje.

- Se vor putea realiza lucrări de amenajare a terenului, cu condiția ca acestea să nu afecteze proprietățile învecinate, fiind admise intervenții precum: realizarea acceselor și montarea elementelor de semnalizare specifice, construirea împrejmuirilor, racordarea la utilitățile publice ale zonei, amenajarea căilor de acces interioare, a platformelor și parcajelor, precum și crearea de spații verzi și plantarea de arbori și arbuști conform reglementărilor în vigoare.

- Toate propunerile vor respecta legislația aplicabilă și normele actuale privind forma și dimensiunile construcțiilor, rețelele de circulație rutieră, drumurile locale de acces, parcajele necesare și suprafețele verzi obligatorii.

B) L.I. - LOCUINȚE INDIVIDUALE (SUBZONĂ LOCUINȚE)

B.1) Funcțiuni predominante: Locuințe individuale (izolate sau înșiruite);

B.2) Funcțiuni complementare admise: Nu este cazul. Terenul este destinat exclusiv locuirii individuale;

B.3) Funcțiuni interzise: activități generatoare de zgomot, noxe și trafic greu precum activități industriale sau de producție, construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozie de deșeuri și amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

B.4) Regim maxim de înălțime: P+1E+M;

B.5) Caracteristicile parcelelor : suprafețe , forme, dimensiuni:

Prin operațiunea de parcelare – aceasta se divizează , parcelele rezultate cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la strada/drum;
- (b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

B.6) Regim de aliniere și retrageri (se va respecta Codul Civil):

- 4,00 m – față de profilul stradal propus;
- retrageri laterale conform Codului Civil;
- retrageri posterioare 1,00 m;

Construcțiile vor respecta retragerile conform planșei de Reglementări Urbanistice - U03.

B.7) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Distanța de la o clădire până la limita separatoare a parcelei - min 1,00 m - pentru toate laturile – conform planșa reglementări urbanistice U3.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării , Codului Civil , aviz meteorologie , O.M.S. nr. 119/2014, completat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și al normelor P.S.I. - se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) , conform Normativului P 118.

B.8) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.

Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

B.9) Regim maxim de înălțime al construcțiilor:

H. min cornișă/atic 3,00 m, H. Max cornișă/atic 8,00 m;

B.10) Procentul maxim de Ocupare al Terenului (POT)

- loturi până la 500 mp - POT maxim 40 %;
- loturi mai mari de 500 mp - POT maxim 35 %;

B.11) Coeficientul maxim de Utilizare al Terenului (CUT)

- loturi până la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
- loturi mai mari de 500 mp - CUT maxim 0,95;

B.12) Spațiile verzi

Conform Planului de reglementări urbanistice - se va asigura un echilibru între suprafețele propuse a fi ocupate cu construcții și cele rezervate spațiilor verzi - minim **45,00%** pentru Subzona Locuințe;

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza cu vegetație joasă și înaltă, alei permeabile și jardiniere, în zonele libere rămase după aplicarea retragerilor.

B.13) Parcaje

Locurile de parcare prevăzute în Subzonă de locuințe (1,5/locuință conform HCL nr. 345/2019)

Parcajele vor fi amplasate în incintă, preferabil în lateral sau în fața clădirii, cu acces facil. Nu se permite gararea vehiculelor pe carosabil (**B-dul Brăilei - DN 23**).

B.14) Acces

Accesul în zona tip incintă, care este studiată în P.U.Z. se face din B-dul Brăilei - DN 23 și subzona de cai de comunicații, atât pietonal și carosabil.

B.15) Bilanț teritorial

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ LOCUIȚE INDIVIDUALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	3.760,00	35,00
Platforme pietonale și carosabile - private	0,00	0,00	2.150,00	20,00
Spatii verzi private	0,00	0,00	4.835,00	45,00
Arabil/curți construcții	10.745,00	100,00	0,00	0,00
Total – Arabil/CC	10.745,00	100,00	10.745,00	100,00
Număr loturi realizate			23 loturi	
Număr locuitori 3-4/fam			69-92 locuitori	
Spații verzi amenajate 20 mp/locuitor - private	Necesar 1.840,00 mp		Propus 4.835,00 mp	
Parcări în interiorul lotului – 1,5/locuință			Conform HCL nr. 345/2019	

- Pe suprafețele rămase libere conform retragerilor impuse în afara zonei edificabile, se propune a fi amenajate spații verzi, căi de circulație, parcaje, puncte de bransament.

- Se vor putea realiza lucrări de amenajare a terenului, cu condiția ca acestea să nu afecteze proprietățile învecinate, fiind admise intervenții precum: realizarea acceselor și montarea elementelor de semnalizare specifice, construirea împrejmuirilor, racordarea la utilitățile publice ale zonei, amenajarea căilor de acces interioare, a platformelor și parcajelor, precum și crearea de spații verzi și plantarea de arbori și arbuști conform reglementărilor în vigoare;

- Toate propunerile vor respecta legislația aplicabilă și normele actuale privind forma și dimensiunile construcțiilor, rețelele de circulație rutieră, drumurile locale de acces, parcajele necesare și suprafețele verzi obligatorii.

C) C.C. - CĂI DE COMUNICAȚIE (SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE)

Această subzonă include infrastructura rutieră și pietonală internă aferentă zonei studiate, fiind destinată accesului public și funcționării optime a celorlalte subzone funcționale (Servicii, Locuințe, Spații verzi).

C.1) Funcțiuni predominante:

- Căi de circulație auto (carosabile), drumuri de incintă;
- Alei pietonale, trotuare și trasee pietonale secundare;
- Platforme de acces către clădirile din zonele adiacente;
- Zone de racord la rețelele tehnico-edilitare (bransamente).

C.2) Funcțiuni complementare admise:

- Elemente de semnalizare rutieră și pietonală (panouri, indicatoare, stâlpi direcționali);
- Mobilier urban (bănci, jardiniere, rastele biciclete, coșuri de gunoi);
- Platforme pentru colectare selectivă deșeuri, amenajate estetic;
- Spații verzi liniare adiacente drumurilor (aliniamente plantate);
- Locașuri tehnice pentru instalații (cămine, posturi de transformare etc.).

C.3) Funcțiuni interzise:

- Construcții cu caracter permanent sau provizorii (chioșcuri, tonete, containere metalice);
- Activități care pot afecta siguranța circulației (depozitări, garări vehicule);
- Blocarea, îngrădirea sau limitarea accesului pe căile de circulație semi-publică.

C.4) Regim de înălțime:

Nu este cazul. Subzona nu permite construcții cu caracter edilitar principal. Se admit doar amenajări la nivelul solului (platforme, alee, trotuare, marcaje etc.).

C.5.) Regim de aliniere și retrageri (se va respecta Codul Civil):

Nu este cazul. Alineamentele și retragerile nu se aplică în această subzonă, întrucât nu se prevăd construcții perimetrare.

C.6) Regim de înălțime al construcțiilor:

Nu este cazul. Nu sunt prevăzute construcții principale.

C.7) Procentul de Ocupare al Terenului (POT)

Nu este cazul.

C.8) Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT)

Nu este cazul.

C.9) Spațiile verzi

Se admit spații verzi liniare, în fâșii adiacente aleilor pietonale sau carosabile, în alveole sau separatoare de sensuri.

C.10) Parcaje

Nu este cazul.

C.11) Acces

Accesul în zona de tip incintă studiată prin P.U.Z. se realizează exclusiv din B-dul Brăilei – DN 23, atât pietonal, cât și carosabil, conform planșei de reglementări urbanistice. Accesul în subzona de comunicații se face de asemenea exclusiv din B-dul Brăilei – DN 23, asigurând conectivitatea cu restul amplasamentului și cu funcțiunile adiacente.

Suprafața de teren de 3.575,00 mp, care nu face parte din Subzona servicii și Subzona locuințe individuale, este încadrată în subzona de căi de comunicație, destinată circulației rutiere și pietonale, asigurând accesul la parcelele aferente

funcțiunilor adiacente și integrarea acestora în trama stradală existentă. Profilul transversal propus prevede o parte carosabilă cu lățimea de 7,00 m, organizată în două benzi pentru trafic auto bidirecțional, iar împreună cu zonele pietonale, lățimea totală a profilului stradal este de 9,00 m.

Configurarea secțiunii transversale este adaptată caracterului funcțional al fronturilor construite, după cum urmează:

- Profil 1–1 (în vecinătatea subzonei de locuințe individuale): trotuare pietonale cu lățimea de 1,00 m pe ambele părți ale carosabilului, asigurând accesul direct la proprietăți și un cadru urban adecvat circulației pietonale de proximitate.
- Profil 2–2 (în vecinătatea subzonei servicii): trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m, destinat fluxurilor pietonale specifice zonei cu funcțiuni comerciale, iar pe partea opusă, o fâșie tehnică cu lățimea de 0,50 m, amplasată la limita de proprietate și destinată poziționării elementelor de infrastructură urbană (stâlpi de iluminat public, indicatoare rutiere, rețele edilitare și alte echipamente tehnico-edilitare), realizată la aceeași cotă cu partea carosabilă.

La capătul subzonei de circulații este prevăzută o zonă de întoarcere, dimensionată corespunzător, care permite manevrarea și schimbarea direcției de deplasare a autovehiculelor în condiții de siguranță.

Aceste suprafețe vor fi preluate de către Primăria Municipiului Focșani și incluse în domeniul public. Nu va fi permisă gararea vehiculelor pe carosabilul B-dul Brăilei – DN 23, toate vehiculele urmând a fi parcate exclusiv în incinta proprietății.

C.12) Bilanț teritorial

Suprafața totală a subzonei C.C. este de **3.575,00 mp**, reprezentând **18,29%** din totalul suprafeței terenului ce a general PUZ.

D) S.V. - SPAȚII VERZI AMENAJATE (SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE)

D.1) Funcțiuni predominante:

- Spații verzi semi-publice cu acces liber;
- Amenajări peisagistice cu vegetație ornamentală și gazon;
- Zone plantate pentru protecție vizuală sau fonică.

D.2) Funcțiuni complementare admise:

- Mobilier urban: bănci, pergole, coșuri de gunoi, rastele pentru biciclete;
- Locuri de joacă pentru copii, foișoare deschise;

D.3) Funcțiuni interzise:

- Construcții cu caracter permanent sau provizoriu (clădiri, spații comerciale, tonete, containere metalice etc.);
- Activități generatoare de zgomot sau trafic intens;
- Depozitarea materialelor, gararea vehiculelor, parcaje;
- Activități industriale, agricole, zootehnice sau de depozitare.
- Amplasarea de rulote, chioșcuri, construcții provizorii altele decât cele menționate la D.2.

D.4) Regim de înălțime:

Nu este cazul. Nu se admit construcții cu regim de înălțime.

D.5) Regim de aliniere și retrageri (se va respecta Codul Civil):

Nu este cazul. Nu se aplică retrageri față de limitele parcelei întrucât nu sunt prevăzute construcții.

D.6) Regim de înălțime al construcțiilor:

Nu sunt permise construcții permanente.

D.7) Procentul de Ocupare al Terenului (POT):

În orice propunere de amenajare a spațiilor verzi semi-publice, suprafața construită propusă la pct. D2.) nu va depăși **30%** din suprafața totală a spațiilor verzi comune, respectiv 1.030,00 mp.

D.8) Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT):

Nu este cazul.

D.9) Spațiile verzi:

Se va asigura o suprafață de 1.030,00 mp de spații verzi comune pentru toate loturile generate de PUZ, reprezentând 5,27 % din suprafața totală a PUZ-ului.

D.10) Parcaje:

Nu este cazul.

D.11) Acces:

Accesul în subzona de spații verzi se face pietonal. Acces auto este interzis, cu excepția utilajelor de întreținere, dotate corespunzător.

D.12) Bilanț teritorial:

Se va asigura o suprafață de 1.030,00 mp, reprezentând 5,27 % din suprafața totală a PUZ-ului.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru unitatile functionale aferente zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

V. CONCLUZII

Ținând cont de tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv, cât și a gradului de utilizare a zonei.

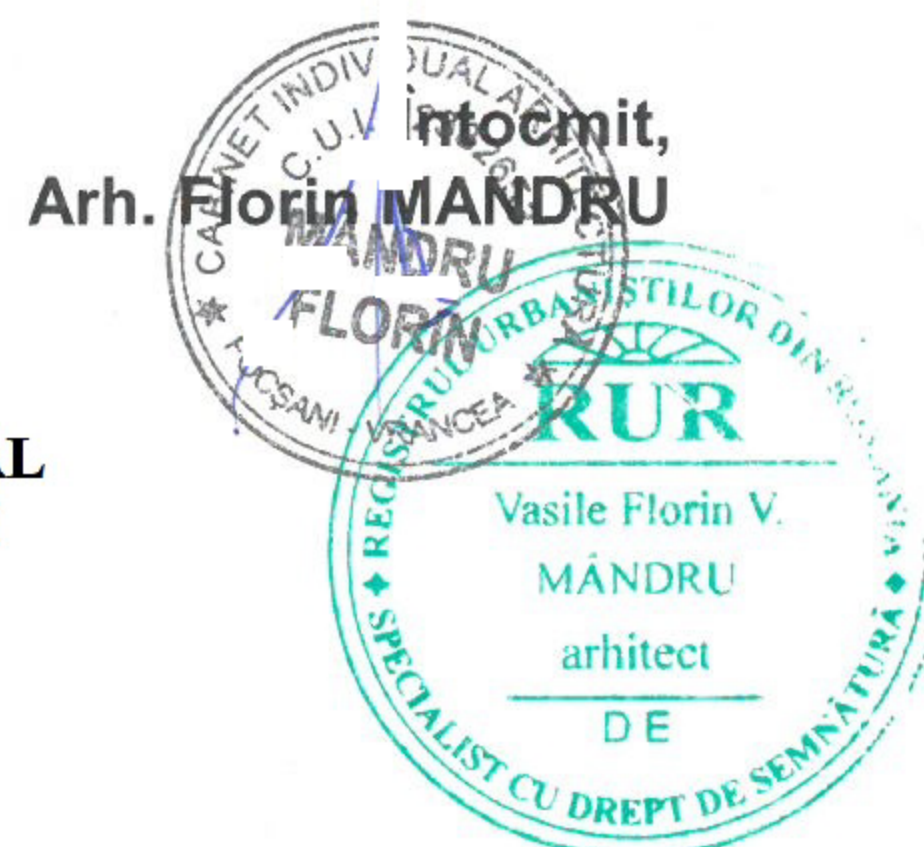
P.U.Z.-ul propriu-zis va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile R.G.U. aprobat prin H.G. 525/2016. Prin aprobarea P.U.Z. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal, va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental, va contribui la dezvoltarea zonei Municipiului Focșani și va crea noi locuri de muncă.

Costurile lucrării vor fi suportate de investitor; .

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

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





PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.VN

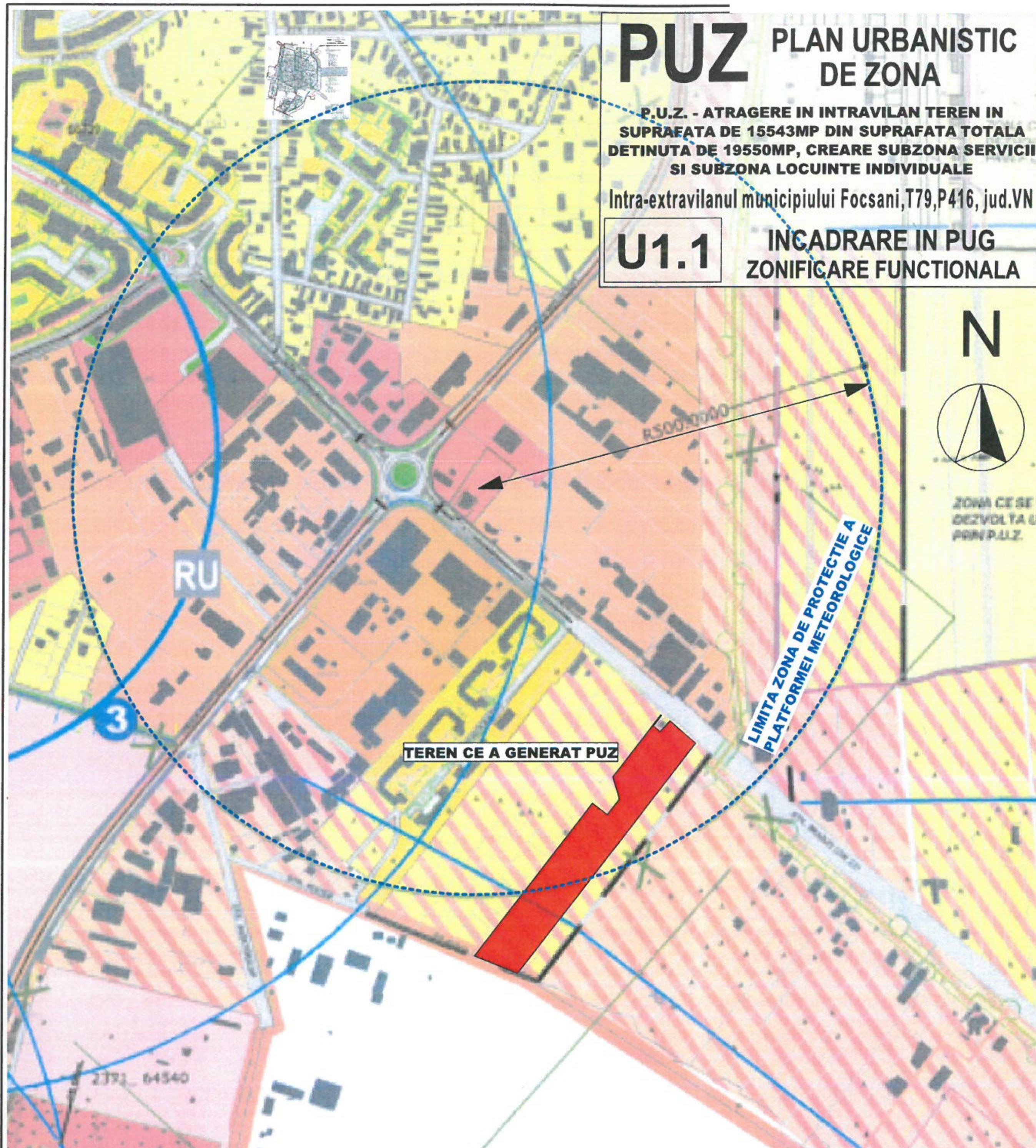
U1 INCADRARE IN ZONA

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



		Vasile Florin V. MANDRU arhitect DE PUTARU PAUNA		Beneficiar:	Proiect: nr. 10/2022
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F.: 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A FOCSANI		Beneficiar:		Titlu proiect: P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa: Extravilanul si intravilan mun.Focsani T79, P416, jud.Vrancea	
ELABORATORI	NUME	Scara:	1:5000	Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:	08/2023	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			Plansa nr.: U1	
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI				



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.VN

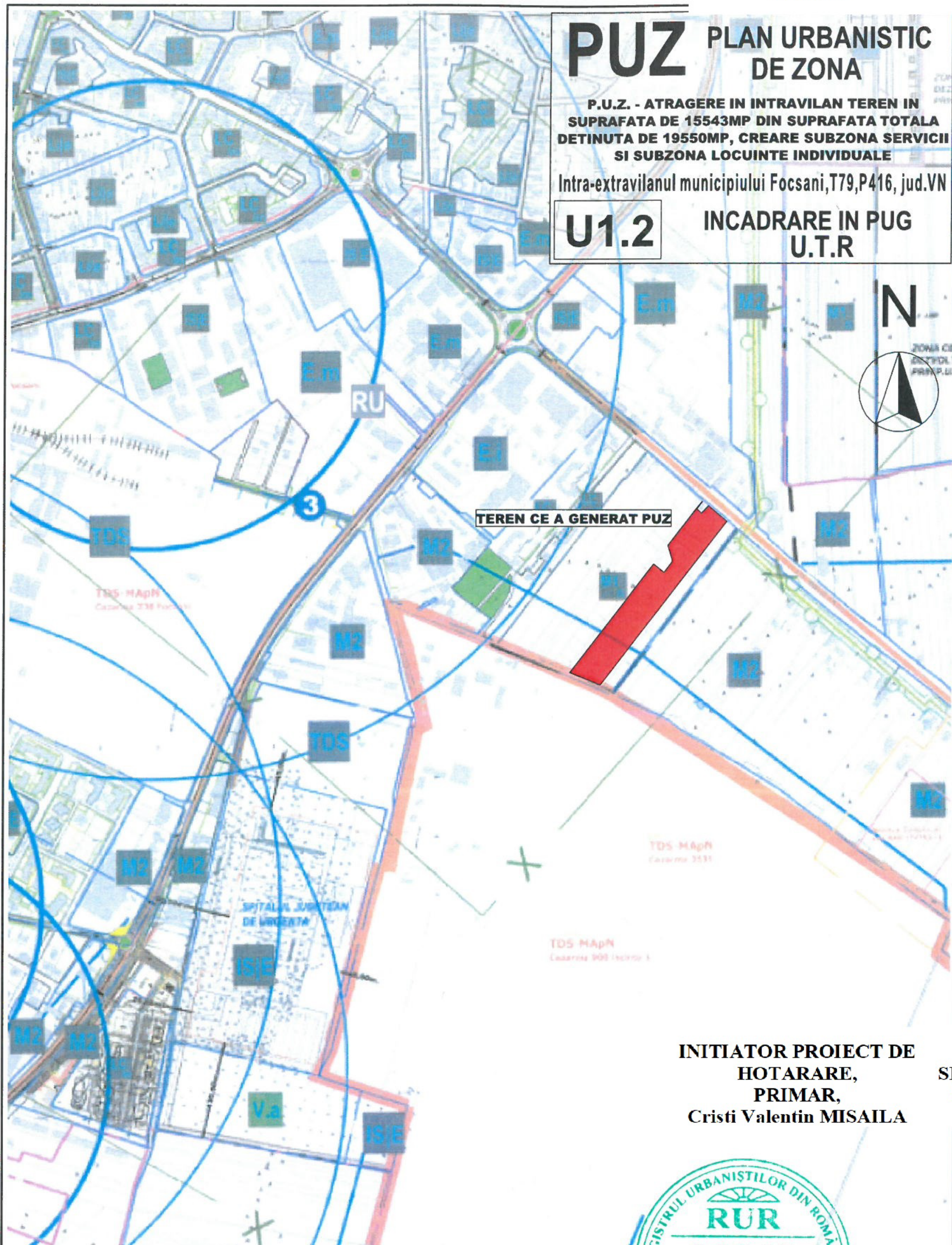
U1.1 INCADRARE IN PUG ZONIFICARE FUNCTIONALA

INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



 <p>CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 23382657 str. MARE A UNIRII, nr. 28A, FOCSANI</p>		Beneficiar:	<p>PUTARU PAUNA</p>	Proiect nr. 10/2022
ELABORATORI	NUME	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1:2000	P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data:	Adresa:	Plansa nr.:
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	08/2023	Extravilanul si intravilan mun.Focsani T79, P416, jud.Vrancea	U1.1
			Titlu plansa:	
			PLAN DE INCADRARE IN PUG ZONIFICARE FUNCTIONALA	



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud. VN

U1.2 INCADRARE IN PUG U.T.R

TEREN CE A GENERAT PUZ

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



 <p>CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.P. 22382653 str. MARE A UNIRII, nr. 26A, FOCSANI</p>		Beneficiar:	PUTARU PAUNA	Proiect: nr. 10/2022
ELABORATORI	NUME	Scara:	Titlu proiect: P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa: Extravilanul si intravilan mun.Focsani T79, P416, jud.Vrancea	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	1:2000	Titlu plansa:	Plansa nr.:
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Data: 08/2023	PLAN DE INCADRARE IN PUG UTR	U1.2
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, Jud.VN

U1.3 INCADRARE IN PUG 2000

INCADRARE IN PUG 2000
UTR - uri

**PUG PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL FOCSANI**

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPRIU
- LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE REZIDENTIALE MEDII, BAZE DE INALTIME
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGRAMENT SI SPORT
- ZONA DESTINATA COMUNALIA I CIMITIIE
- ZONA CONSTRUCTII APARENTE LOCARILOR TEHNICO-SELTARE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AEROMARIN APARENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AEROMARIN APARENTE
- CANAL STURZA - PROPUS AMENAJARE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE PATA DE DIRECTIVELI CU VALOARE DE PATRIMONI
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE I CIMITIIE, PLATFORMA METEOROLOGICA
- ZONA DE PROTECTIE C.F.
- CALDAR TENICE - RELELE ELECTRICE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA UNUI DOCUMENTATI DE URBANISM
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

DRUMURI

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNICATIE

STRAZI IN INTRAVILAN

- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- TRASEE PERSONALE MENTINUTE

TEREN CE A GENERAT PUG

UTR 9

BILANTUL TERITORIAL AL ZONELOR FUNCTIONALE IN INTRAVILANUL EXISTENT / PROPUSE

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	HA	%	HA	%
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	161,30	37,8	200,70	18,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	200,70	45,6	200,70	18,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	170,70	38,7	170,70	15,6
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	19,60	4,4	19,60	1,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	10,70	2,4	10,70	1,0
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	20,70	4,6	20,70	1,9
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	30,70	6,9	30,70	2,8
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	49,60	11,2	49,60	4,5
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	11,30	2,5	11,30	1,1
REZIDENTIAL DE BAZA DE INALTIME	18,80	4,2	18,80	1,7

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.VN

U2 SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE PLATFORMA METEOROLOGICA
- TEREN ARABIL - INTRAVILAN - ZONA M1/LI
- TEREN ARABIL - INTRAVILAN ATRAS prin PUG 2024 - ZONA M1/LI
- TERENURI ARABILE INVECINATE
- DRUMURI DE INTERES NATIONAL SI LOCAL
- SUBZONA SERVICII EXISTENTE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA

BILANT SUPRAFETE

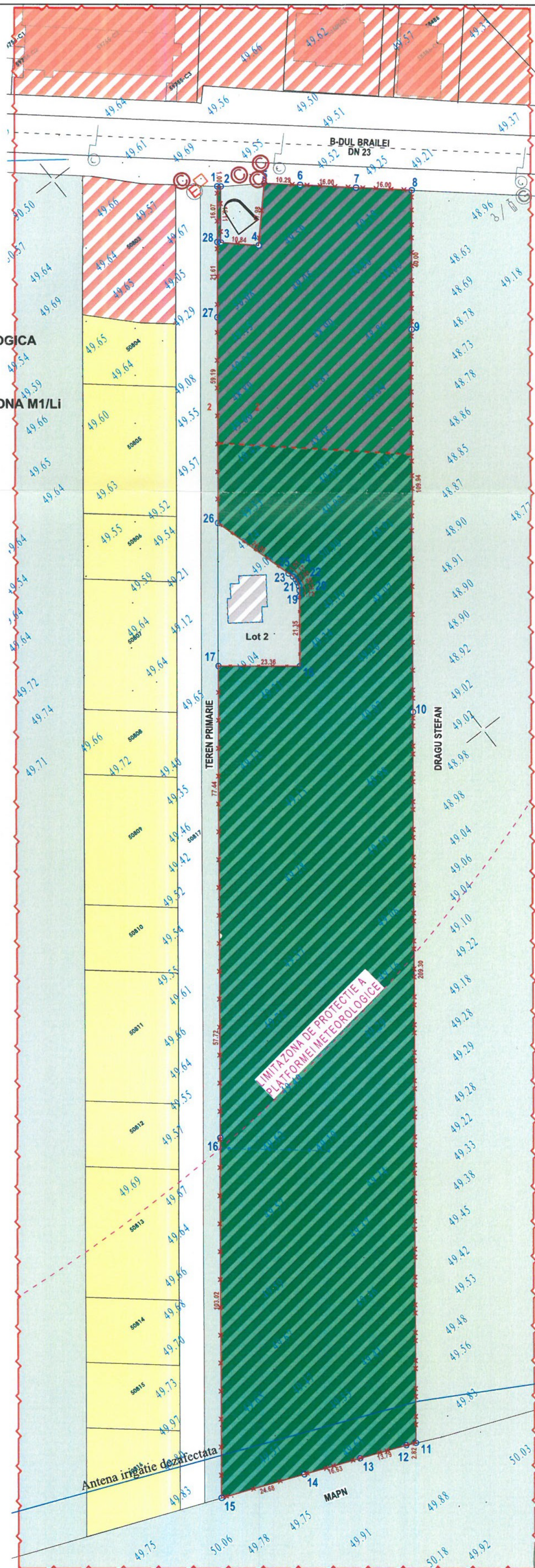
Suprafata totala teren arabil intravilan = 19.550,00 m²

INVENTAR DE COORDONATE

STEREO 70

TEREN

Nr. crt	Y	X
1.	671635.954	467369.756
2.	671636.723	467369.117
3.	671626.823	467356.406
4.	671634.838	467349.115
5.	671647.140	467362.223
6.	671654.962	467355.540
7.	671667.127	467345.144
8.	671679.291	467334.751
9.	671654.714	467303.191
10.	671587.173	467216.445
11.	671458.582	467051.307
12.	671456.021	467052.480
13.	671443.229	467057.635
14.	671427.808	467063.850
15.	671404.915	467073.077
16.	671468.213	467154.358
17.	671551.255	467260.993
18.	671569.685	467246.641
19.	671581.971	467262.418
20.	671583.037	467263.786
21.	671583.692	467264.927
22.	671583.992	467265.935
23.	671584.080	467266.882
24.	671583.946	467268.049
25.	671583.523	467269.499
26.	671576.433	467293.325
27.	671612.807	467340.033
28.	671626.083	467357.080
S.teren = 19.550,00 mp		



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



 CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ FLORIN MANDRU tel. 0744660352 C.I.F. 22382653 str. MARE ALINAR, nr. 10, FOCSANI		Beneficiar:	PUTARU-PAUNA	Proiect nr.:	10/2022
ELABORATORI	NUME	Scara:	1:1000	Faza:	P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:	08/2023	Titlu planșă:	PLAN SITUATIE EXISTENTA
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITTEI				
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITTEI				

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 19553MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud. VN

U3 REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE PLATFORMA METEOROLOGICA
- LIMITA EDIFICABILA
- LIMITA NONEDIFICABILA
- L.I. - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUSA
- I.S. - SUBZONA SERVICII - PROPUSA
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - SEMI-PUBLICHE
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- SUBZONA SERVICII EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CU REGIM DE RESTRICTIE AVOID - APE PLUVIALE DN 2000
- ACCES DN 23
- ACESE

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren arabil intravilan = 19.550,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 4.200,00 m²
Suprafata subzona locuinte individuale = 10.745,00 m²
Suprafata subzona alei pietonale si carosabile = 3.575,00 m²
Suprafata subzona spatii verzi - publice = 1.030,00 m²

REGLEMENTARI

Subzona locuinte individuale - L.I.
- loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 %;
- loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 %;

- loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
- loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95;

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M
H min cornisa/atic - 3,00 m
H max cornisa/atic - 8,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 4,00 m - fata de profil stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

Subzona servicii - I.S.
POT propus - 50%
CUT propus - 1.5

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M,P+2E
H min cornisa/atic - 3,00 m
H max cornisa/atic - 10,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 13,00 m - fata de axul drumul national DN23
- 4,00 m - fata de profil stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

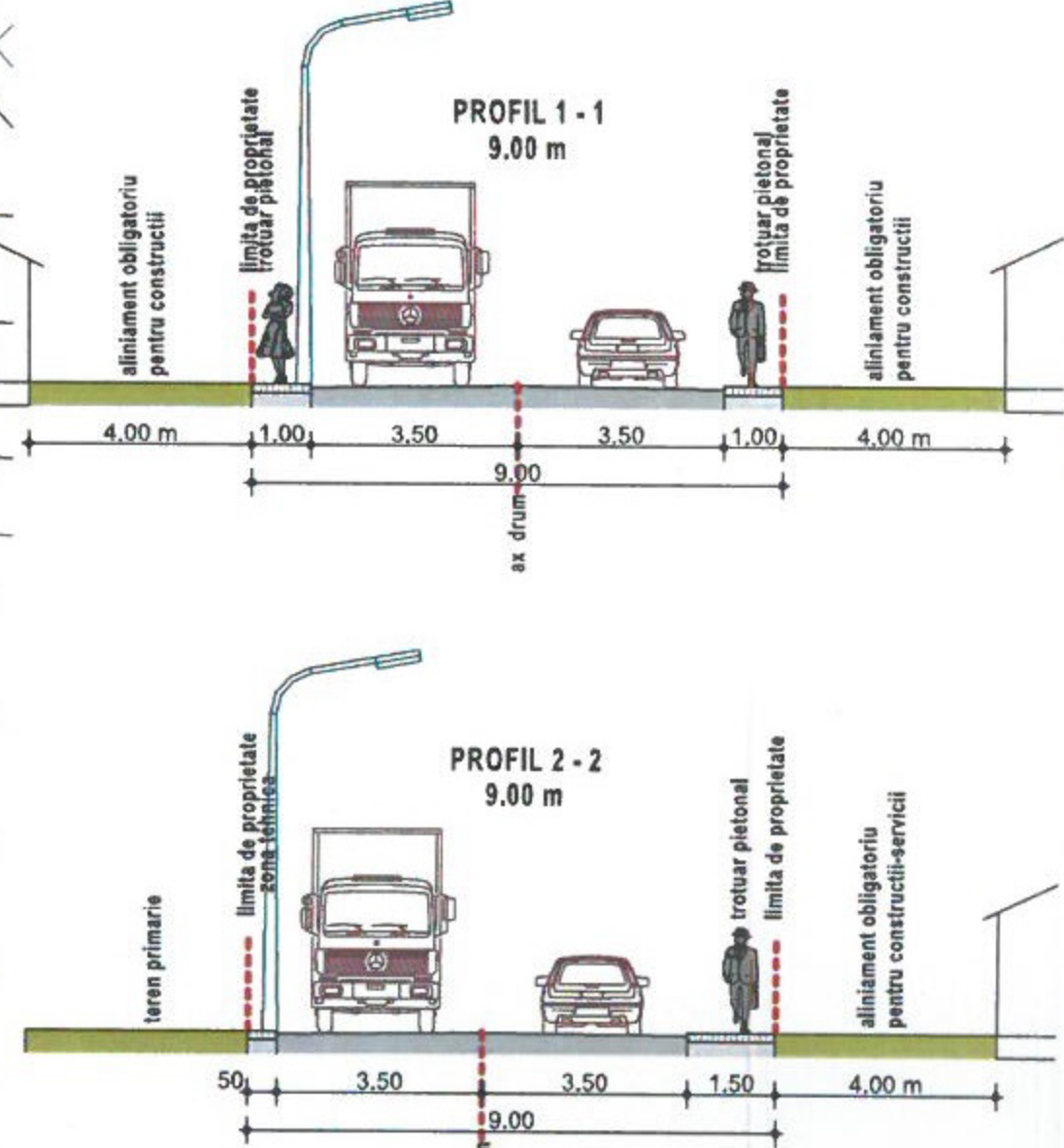
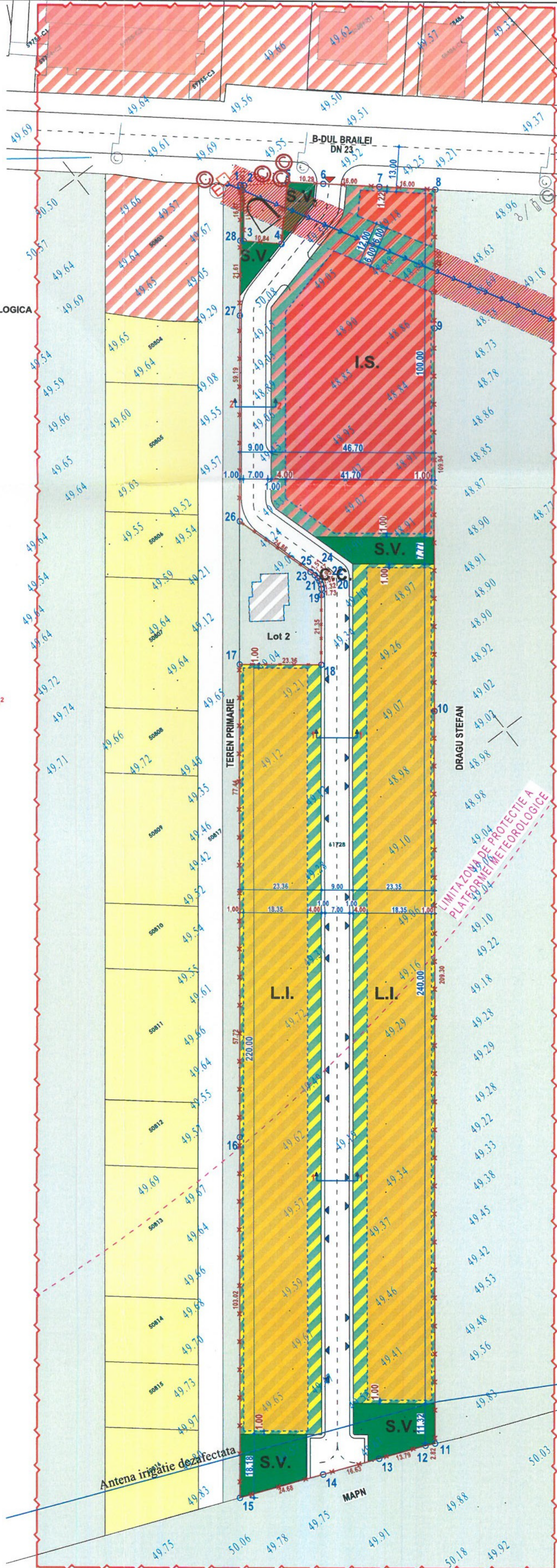
INVENTAR DE COORDONATE

STEREO 70

TEREN

Nr. crt	Y	X
1.	671635.954	467369.756
2.	671636.723	467369.117
3.	671626.823	467356.406
4.	671634.838	467349.115
5.	671647.140	467362.223
6.	671654.962	467355.540
7.	671667.127	467345.144
8.	671679.291	467334.751
9.	671654.714	467303.191
10.	671587.173	467216.445
11.	671458.582	467051.307
12.	671456.021	467052.480
13.	671443.229	467057.635
14.	671427.808	467063.850
15.	671404.915	467073.077
16.	671468.213	467154.358
17.	671551.255	467260.993
18.	671569.685	467246.641
19.	671581.971	467262.418
20.	671583.037	467263.786
21.	671583.692	467264.927
22.	671583.992	467265.935
23.	671584.080	467266.882
24.	671583.946	467268.049
25.	671583.523	467269.499
26.	671576.433	467293.325
27.	671612.807	467340.033
28.	671626.083	467357.080

S.teren = 19.550,00 mp



Nota - Subzona circulatii:
Subzona este destinata circulatiei rutiere si pietonale, asigurand accesul la parcelele aferente functiunilor adiacente si integrarea acestora in trama stradală existenta.
Profilul transversal propus prevede o parte carosabila cu latimea de 7,00 m, organizata in doua benzi de circulatie pentru trafic auto bidirectional. Impreuna cu zonele pietonale, profilul stradal atinge o latime totala de 9,00 m. Configurarea sectiunii transversale este adaptata caracterului functional al fronturilor construite, dupa cum urmeaza:
In vecinatatea subzonei de locuinte individuale (profil 1-1), profilul stradal capata un caracter preponderent rezidential, fiind prevazute trotuare pietonale cu latimea de 1,00 m pe ambele parti ale carosabilului, asigurand accesul direct la proprietati si un cadru urban adecvat circulatiei pietonale de proximitate.
In vecinatatea subzonei servicii (profil 2-2), profilul stradal va include:
- trotuar pietonal cu latimea de 1,50 m, destinat fluxurilor pietonale specifice zonei cu functiuni comerciale - pe partea opusa, o fasia tehnica cu latimea de 0,50 m, amplasata la limita de proprietate si destinata pozitionarii elementelor de infrastructura urbana (stalpi de iluminat public, indicatoare rutiere, retele editare si alte echipamente tehnico-edilitare), realizata la aceeași cotă cu partea carosabilă.
La capatul subzonei de circulatie este prevazuta o zona de intoarcere, dimensionata corespunzător, care permite manevrarea si schimbarea directiei de deplasare a autovehiculelor in conditii de siguranta.

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

BILANT TERITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	19.550,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	4.200,00	21,48 %
Subz. locuinte indiv.	0,00	0,00	10.745,00	54,96 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00	3.575,00	18,29 %
Spatii verzi-publice	0,00	0,00	1.030,00	5,27 %
TOTAL	19.550,00	100,00%	19.550,00	100,00 %

BILANT TERITORIAL - SUBZONA SERVICII

SUBZONA FUNCTIONALA SERVICII	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	2.100,00	50,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	1.680,00	40,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	420,00	10,00 %
Arabil/curti constructii	4.200,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	4.200,00	100,00%	4.200,00	100,00%
Spatii verzi amenajate 2-5%, conf. HG 525/1999	necesar 210,00 m ²		propus 420,00 m ²	
Parcari conform HCL nr. 345/2019			50 mp/1 loc parcare 2 angajati/1 loc parcare	

BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	3.760,00	35,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	2.150,00	20,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	4.835,00	45,00 %
Arabil/curti constructii	10.745,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	10.745,00	100,00%	10.745,00	100,00%
Numar loturi realizate	23 loturi			
Numar locuitori 3-4/fam	89-92 locuitori			
Spatii verzi amenajate 20 mp / locuitor	necesar 1.840,00 m ²		propus 4.835,00 m ²	
Parcari in interiorul lotului-1,5 / locuinta			conform HCL nr. 345/2019	

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU
Intr. 074466152, C.F. 22382653, str. MARE ASTRONAUT, Nr. 25A, FOCSANI

Beneficiar: **PUTARU PAUNA DE**

Proiect nr.: 10/2022

ELABORATORI: ARH. FLORIN MANDRU
SEF PROIECT: ARH. FLORIN MANDRU
PROIECTAT: ARH. ADRIAN AGARITEL
DESENAT: ARH. ADRIAN AGARITEL

Titlu proiect: P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 19553MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Scara: 1:1000
Adresa: Extravilanul si intravilanul mun. Focsani, T79, P416, jud. Vrancea

Data: 08/2023

Titlu plansa: **PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

Plansa nr.: U3

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 19550MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.VN

U4 MOBILARE URBANA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE PLATFORMA METEOROLOGICA
- LIMITA EDIFICABILA
- LIMITA NONEDIFICABILA
- LI - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUSA
- I.S. - SUBZONA SERVICII - PROPUSA
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - SEMI-PUBLICHE
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- SUBZONA SERVICII EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CU REGIM DE RESTRICTIE AVOID - APE PLUVIALE DN 2000
- ACCES DN 23
- ACESE

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren arabil intravilan = 19.550,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 4.200,00 m²
Suprafata subzona locuinte individuale = 10.745,00 m²
Suprafata subzona alei pietonale si carosabile = 3.575,00 m²
Suprafata subzona spatii verzi - publice = 1.030,00 m²

REGLEMENTARI

Subzona locuinte individuale - L.I.
- loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 %;
- loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 %;

- loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
- loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95;

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M
H min cornisa/atic - 3,00 m
H max cornisa/atic - 8,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 4,00 m - fata de profilul stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

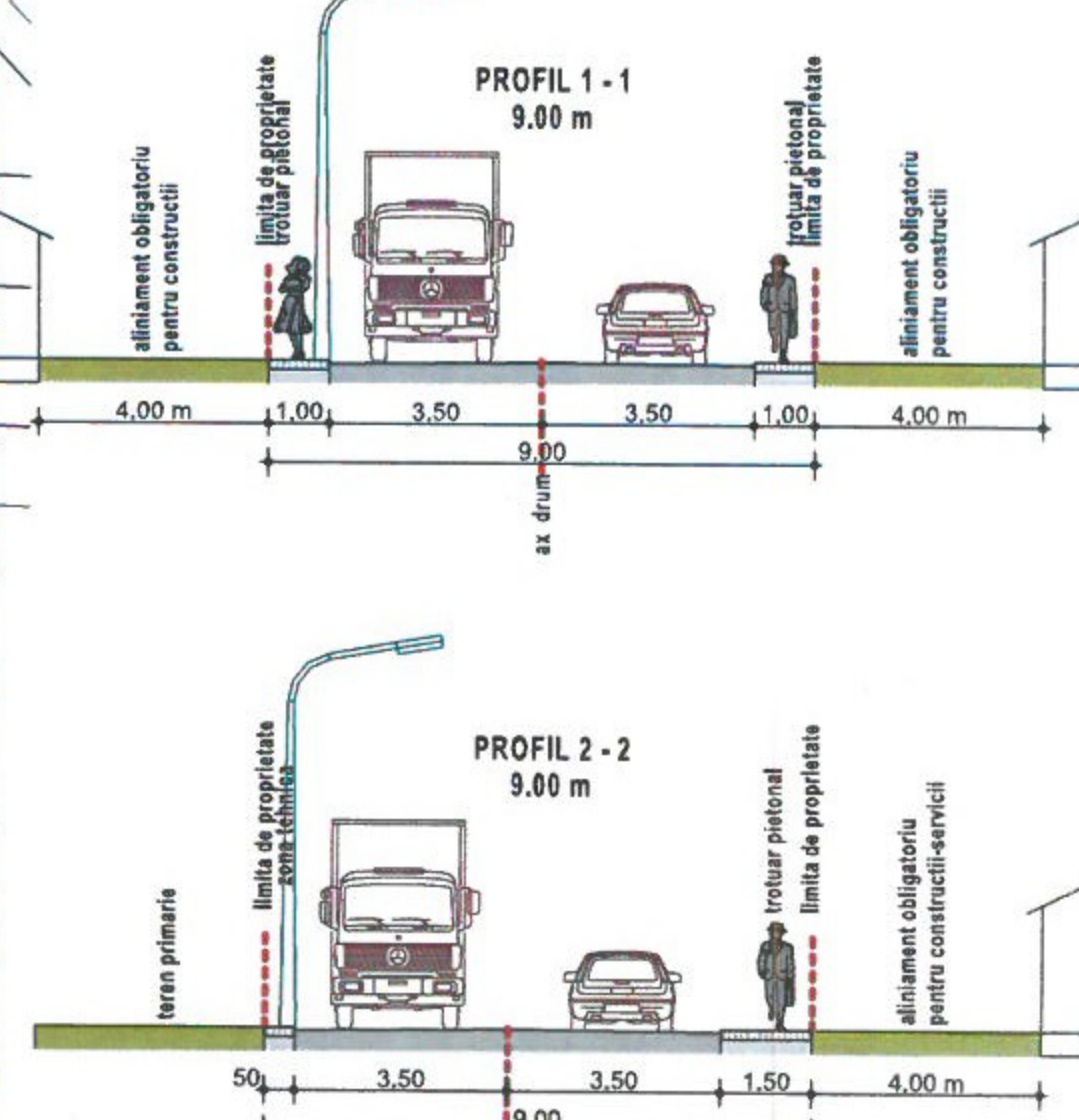
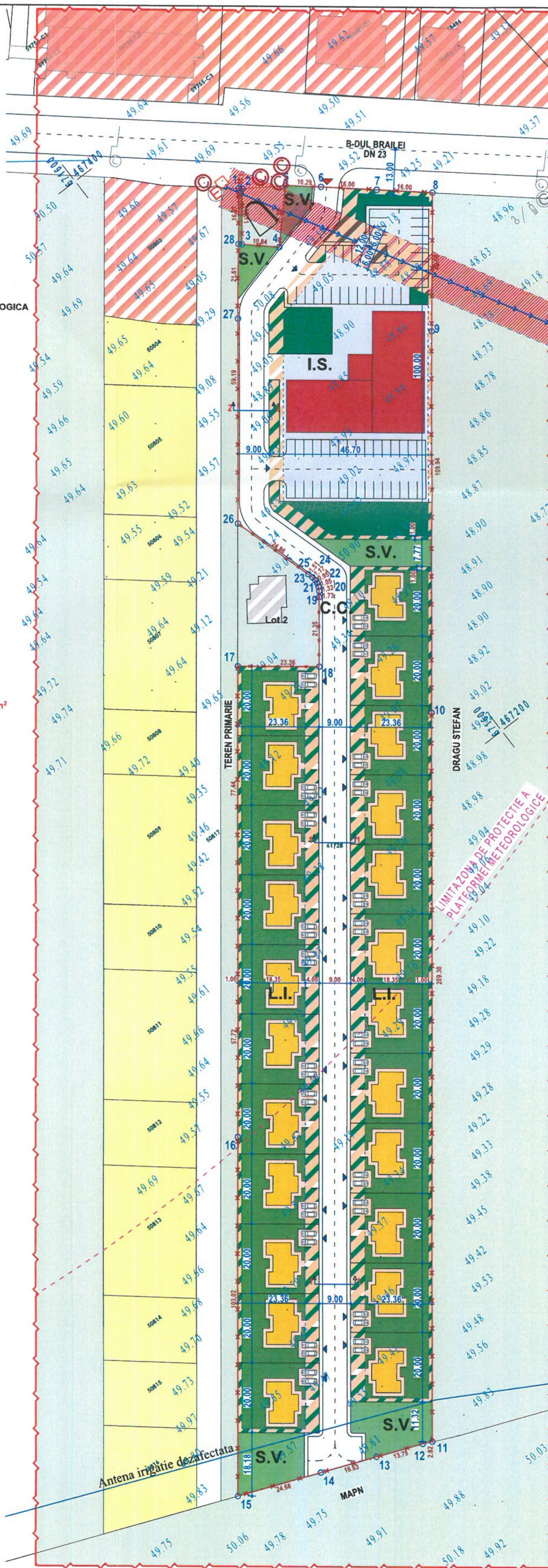
Subzona servicii - I.S.
POT propus - 50%
CUT propus - 1.5

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M,P+2E
H min cornisa/atic - 3,00 m
H max cornisa/atic - 10,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 13,00 m - fata de axul drumului national DN23
- 4,00 m - fata de profilul stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 TEREN

Nr. crt	Y	X
1.	671635.954	467369.756
2.	671636.723	467369.117
3.	671626.823	467356.406
4.	671634.838	467349.115
5.	671647.140	467362.223
6.	671654.962	467355.540
7.	671667.127	467345.144
8.	671679.291	467334.751
9.	671654.714	467303.191
10.	671587.173	467216.445
11.	671458.582	467051.307
12.	671456.021	467052.480
13.	671443.229	467057.635
14.	671427.808	467063.850
15.	671404.915	467073.077
16.	671468.213	467154.358
17.	671551.255	467260.993
18.	671569.685	467246.641
19.	671581.971	467262.418
20.	671583.037	467263.786
21.	671583.692	467264.927
22.	671583.992	467265.935
23.	671584.080	467266.882
24.	671583.946	467268.049
25.	671583.523	467269.499
26.	671576.433	467293.325
27.	671612.807	467340.033
28.	671626.083	467357.080
S.teren = 19.550,00 mp		



Nota - Subzona circulatii:
Subzona este destinata circulatiei rutiere si pietonale, asigurand accesul la parcelele aferente functiunilor adiacente si integrarea acestora in trama stradala existenta.
Profilul transversal propus prevede o parte carosabila cu latimea de 7,00 m, organizata in doua benzi de circulatie pentru trafic auto bidirectional, impreună cu zonele pietonale, profilul stradal singe o latime totala de 9,00 m. Configurarea sectiunii transversale este adaptata caracterului functional al fronturilor construite, după cum urmează:
In vecinatatea subzonei de locuinte individuale (profil 1-1), profilul stradal capata un caracter preponderent rezidential, fiind prevazute trotuare pietonale cu latimea de 1,00 m pe ambele părți ale carosabilului, asigurand accesul direct la proprietati și un cadru urban adecvat circulatiei pietonale de proximitate.
In vecinatatea subzonei servicii (profil 2-2), profilul stradal va include: trotuar pietonal cu latimea de 1,50 m, destinat fluxurilor pietonale specifice zonei cu functiuni comerciale - pe partea opusa, o fasie tehnica cu latimea de 0,50 m, amplasata la limita de proprietate si destinata pozitionarii elementelor de infrastructura urbana (stâlpi de iluminat public, indicatoare rutiere, rețele edilitare și alte echipamente tehnico-edilitare), realizata la aceeași cotă cu partea carosabilă.
La capatul subzonei de circulatii este prevazuta o zonă de întoarcere, dimensionata corespunzător, care permite manevrarea și schimbarea directiei de deplasare a autovehiculelor in conditii de siguranta.

BILANT TERITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	19.550,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	4.200,00	21,48 %
Subz. locuinte indiv.	0,00	0,00	10.745,00	54,96 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00	3.575,00	18,29 %
Spatii verzi-publice	0,00	0,00	1.030,00	5,27 %
TOTAL	19.550,00	100,00%	19.550,00	100,00 %

BILANT TERITORIAL - SUBZONA SERVICII

SUBZONA FUNCTIONALA SERVICII	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	2.100,00	50,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	1.680,00	40,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	420,00	10,00 %
Arabil/curti constructii	4.200,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	4.200,00	100,00%	4.200,00	100,00%
Spatii verzi amenajate 2-5%, conf. HG 525/1999	necesar 210,00 m ²		propus 420,00 m ²	
Parcari conform HCL nr. 345/2019			50 mp/1 loc parcare 2 angajati/1 loc parcare	

BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	3.760,00	35,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	2.150,00	20,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	4.835,00	45,00 %
Arabil/curti constructii	10.745,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	10.745,00	100,00%	10.745,00	100,00%
Numar loturi realizate			23 loturi	
Numar locuitori 3-4/fam			69-92 locuitori	
Spatii verzi amenajate 20 mp / locuitor	necesar 1.846,00 m ²		propus 14.835,00 m ²	
Parcari in interiorul lotului-1,5 / locuinta			conform HCL nr. 345/2019	

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
str. MARE ALEI, nr. 20A, FOCSANI

Beneficiar: PUTARU PAUNA

ELABORATORI: ARH. FLORIN MANDRU
SEF PROIECT: ARH. ADRIAN AGAFITEI
PROIECTAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI
DESENAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI

Titlu proiect: P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 195438MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Intra-extravilanul si intravilanul mun.Focsani T79, P416, jud.Vrancea

Titlu plansa: PLAN MOBILARE URBANA

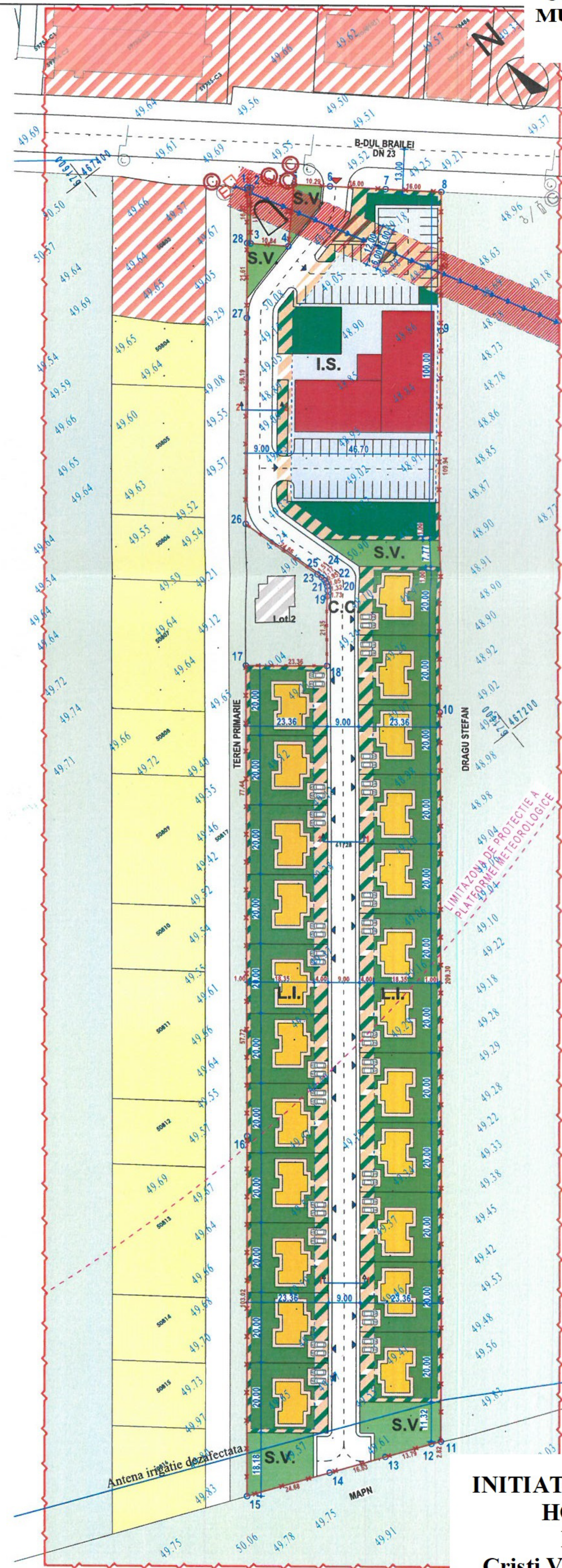
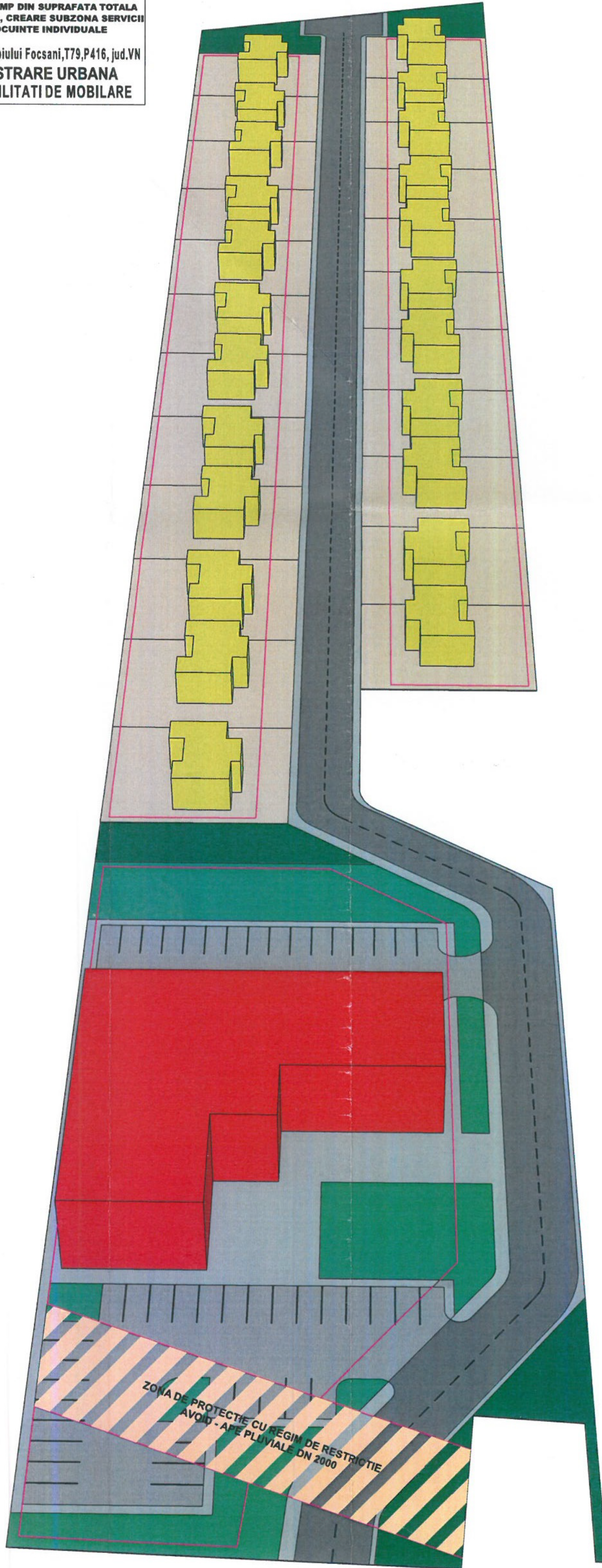
Proiect nr.: 10/2022
Faza: P.U.Z.
Plansa nr.: U4

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

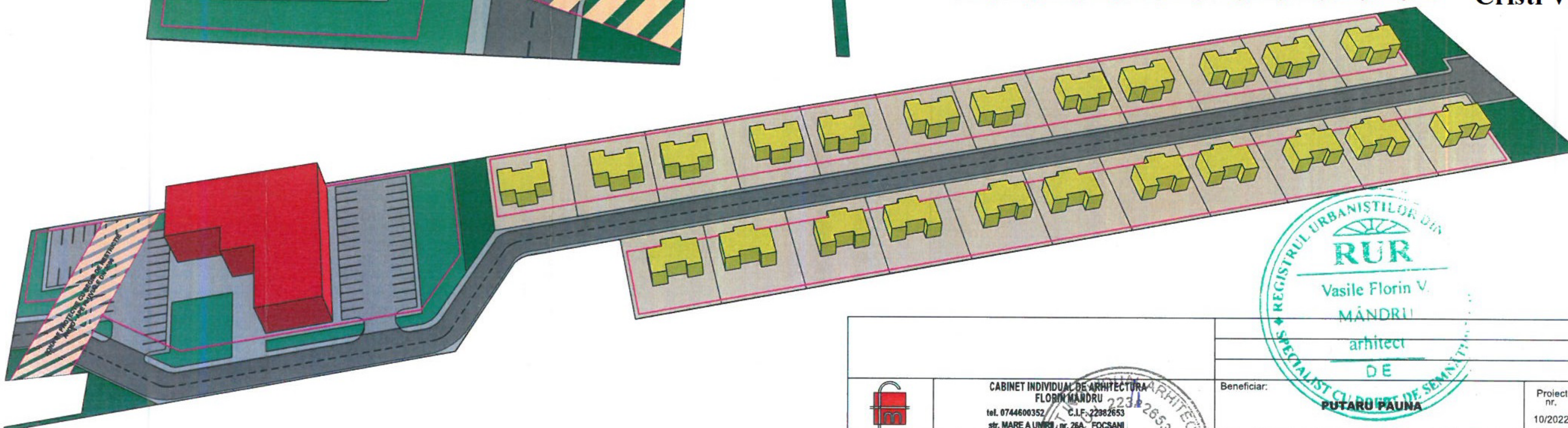
Intra-extravilanul municipiului Focsani, 779.P416, jud.VN

U4.1 ILUSTRARE URBANA POSIBILITATI DE MOBILARE



INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta



REPREZENTARI AXONOMETRICE

<p>CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU nr.238 tel. 0744600352 C.I.F. 2282663 str. MARE ALIBURJ nr.20A FOCSANI</p>		<p>Beneficiar:</p> <p>Titlu proiect: P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa: Intra-extravilanul municipiului Focsani, 779, P416, jud.Vrancea</p> <p>Titlu planșă: PLAN ILUSTRARE URBANA POSIBILITATI DE MOBILARE</p>		<p>Proiect: nr. 10/2022</p> <p>Faza: P.U.Z.</p> <p>Planșă nr.: U4.1</p>
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	Scara	
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU		1:1500	
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI			



PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, 779, P416, jud. VN

U5 RELETE EDILITARE

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
PRIMAR

ANEXA 12 LA
PROIECTUL DE HOTARARE
DIN 15.04.2026

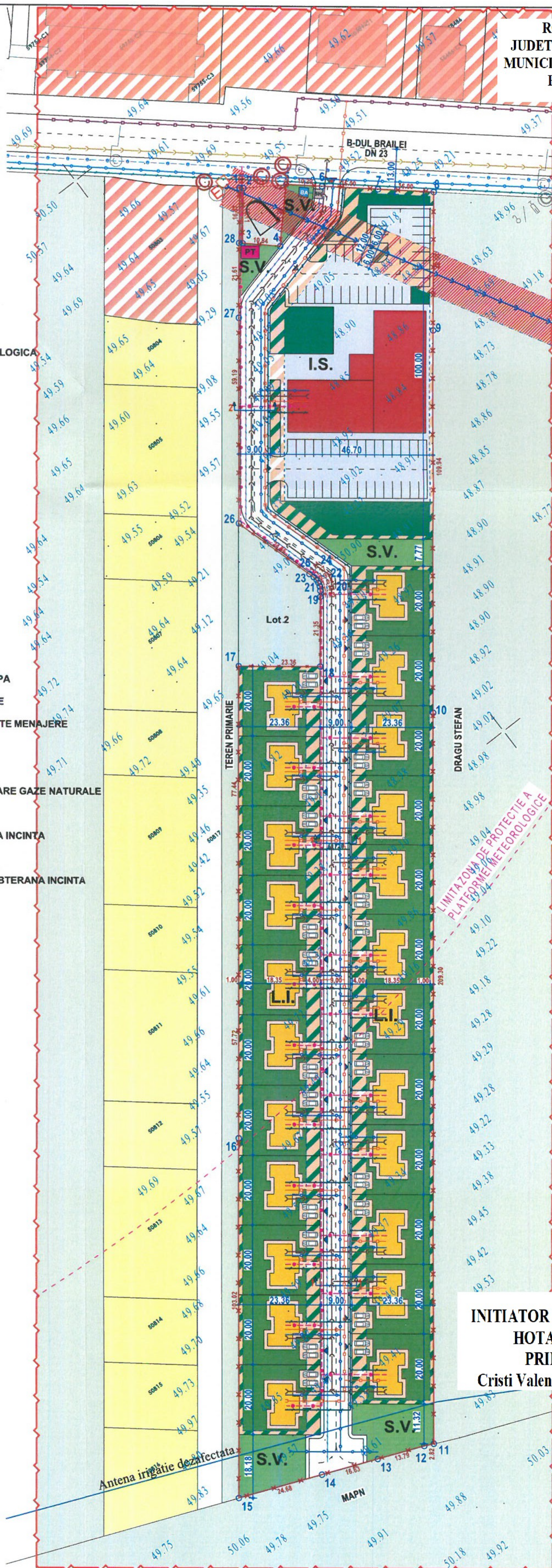


LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE PLATFORMA METEOROLOGICA
- LIMITA EDIFICABILA
- LIMITA NONEDIFICABILA
- L.I. - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUSA
- I.S. - SUBZONA SERVICII - PROPUSA
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - SEMI-PUBLICE
- SPATII VERZI INCINTA
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- SUBZONA SERVICII EXISTENTE
- ACCES DN 23
- ACESE
- RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA
- EXTINDERE PROPUSA RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEA PUBLICA CANALIZARE APE UZATE MENAJERE
- EXTINDERE PROPUSA RETEA CANALIZARE APE UZATE MENAJERE
- RETEA PROPUSA COLECTARE APE PLUVIALE
- RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE GAZE NATURALE
- EXTINDERE PROPUSA RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE GAZE NATURALE
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA PUBLICA
- EXTINDERE PROPUSA LINIE ELECTRICA SUBTERANA INCINTA
- RETEA TELECOMUNICATII EXISTENTA SUBTERANA
- EXTINDERE PROPUSA RETEA TELECOMUNICATII SUBTERANA INCINTA
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE 10 mc
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- POST DE TRANSFORMARE
- ZONA DE PROTECTIE CU REGIM DE RESTRICTIE AVOID - APE PLUVIALE DN 2000

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 TEREN

Nr. crt	Y	X
1.	671635.954	467369.756
2.	671636.723	467369.117
3.	671626.823	467356.406
4.	671634.838	467349.115
5.	671647.140	467362.223
6.	671654.962	467355.540
7.	671667.127	467345.144
8.	671679.291	467334.751
9.	671654.714	467303.191
10.	671587.173	467216.445
11.	671458.582	467051.307
12.	671456.021	467052.480
13.	671443.229	467057.635
14.	671427.808	467063.850
15.	671404.915	467073.077
16.	671468.213	467154.358
17.	671551.255	467260.993
18.	671569.685	467246.641
19.	671581.971	467262.418
20.	671583.037	467263.786
21.	671583.692	467264.927
22.	671583.992	467265.935
23.	671584.080	467266.882
24.	671583.946	467268.049
25.	671583.523	467269.499
26.	671576.433	467293.325
27.	671612.807	467340.033
28.	671626.083	467357.080
S.teren = 19.550,00 mp		



INITIATOR PROIECT DE
HOTARARE,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen Ghiuta



		Beneficiar:	PUTARU PAUNA	Proiect:	nr. 10/2022
ELABORATORI	CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU tel. 0744600352 C.I.F. 22382653 str. MARE AURORA, nr. 20A, FOCSANI	Titlu proiect:	P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Extravilanul si intravilan mun.Focsani 779, P416, jud.Vrancea	Scara:	1:1000
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU	Faza:	P.U.Z.	Data:	08/2023
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Titlu plansa:	PLAN RELETE EDILITARE	Plansa nr.:	U5
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI				

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA
P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.VN
U6 CIRCULATIA JURIDICA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE PLATFORMA METEOROLOGICA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE - IN URMA APROPARII PUZ
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL - STR.BRAILEI - DN23
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN URMA APROBARII PUZ - DRUM SI SPATII VERZI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA DE PROTECTIE CU REGIM DE RESTRICTIE AVOID - APE PLUVIALE DN 2000

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren arabil intravilan = 19.550,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 4.200,00 m²
Suprafata subzona locuinte individuale = 10.745,00 m²
Suprafata subzona alei pietonale si carosabile = 3.575,00 m²
Suprafata subzona spatii verzi - publice = 1.030,00 m²

REGLEMENTARI

Subzona locuinte individuale - L.I.
- loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 % ;
- loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 % ;

- loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
- loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95 ;

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M
H min cornisa/atic - 3,00 m
H max cornisa/atic - 8,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 4,00 m - fata de profilul stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

Subzona servicii - I.S.
POT propus - 50%
CUT propus - 1.5

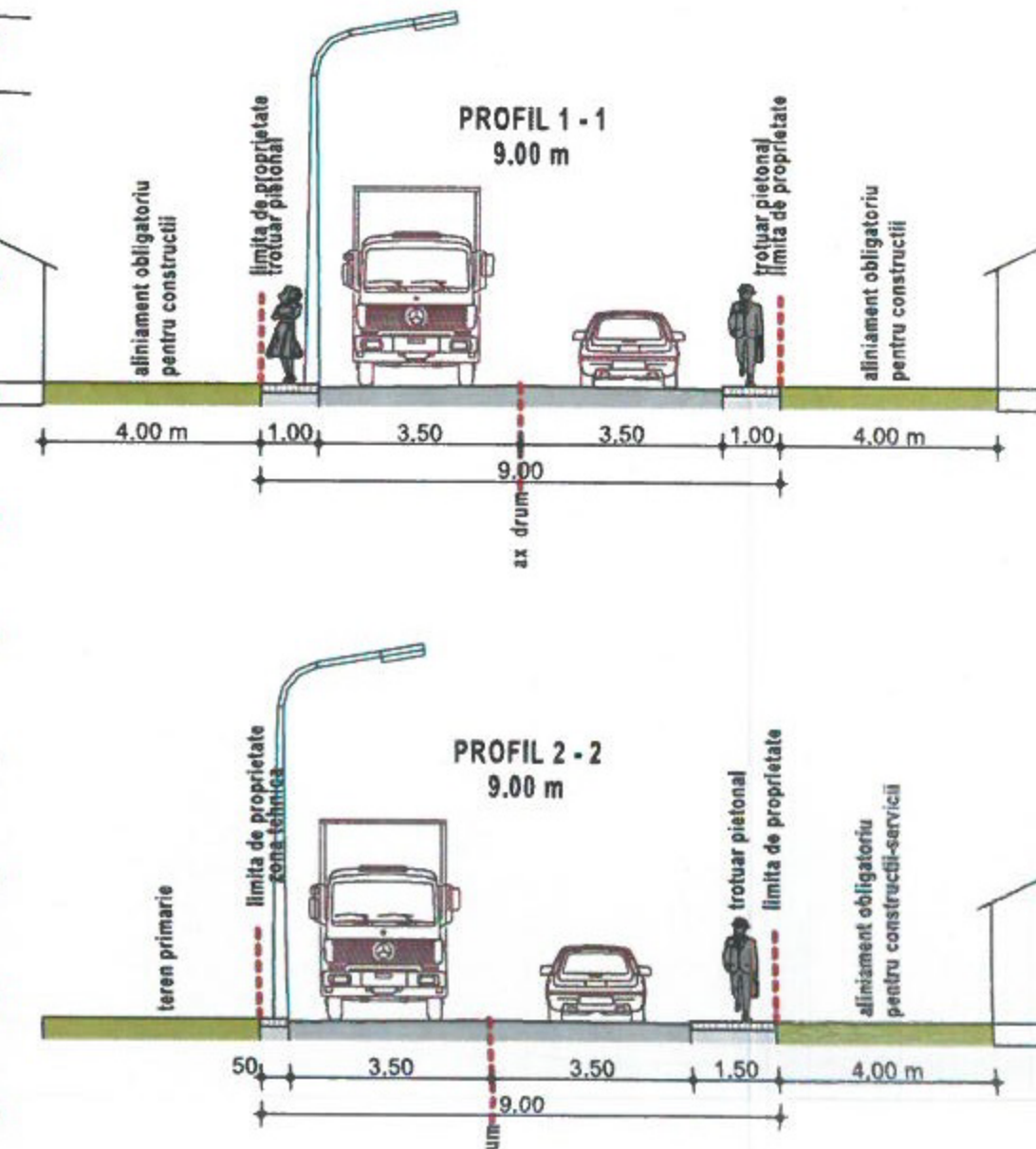
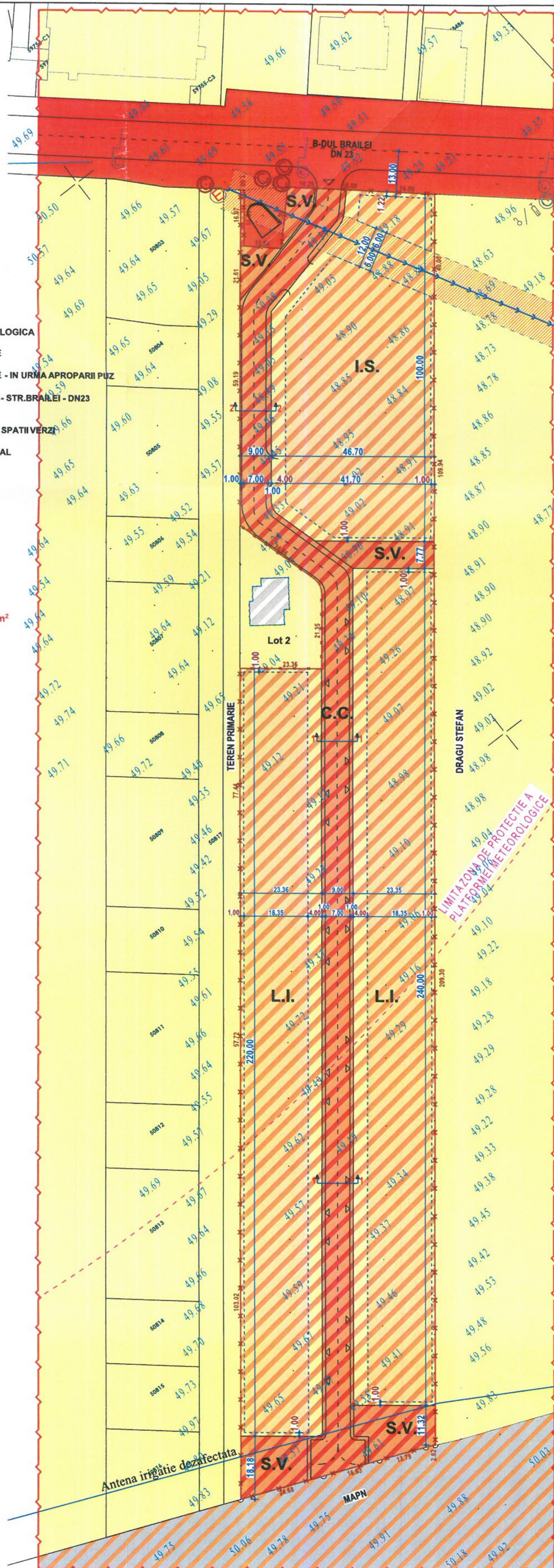
Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M,P+2E
H min cornisa/atic - 3,00 m
H max cornisa/atic - 10,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 13,00 m - fata de axul drumului national DN23
- 4,00 m - fata de profilul stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 TEREN

Nr. crt	Y	X
1.	671635.954	467369.756
2.	671636.723	467369.117
3.	671626.823	467356.406
4.	671634.838	467349.115
5.	671647.140	467362.223
6.	671654.962	467355.540
7.	671667.127	467345.144
8.	671679.291	467334.751
9.	671654.714	467303.191
10.	671587.173	467216.445
11.	671458.582	467051.307
12.	671456.021	467052.480
13.	671443.229	467057.635
14.	671427.808	467063.850
15.	671404.915	467073.077
16.	671468.213	467154.358
17.	671551.255	467260.993
18.	671569.685	467246.641
19.	671581.971	467262.418
20.	671583.037	467263.786
21.	671583.692	467264.927
22.	671583.992	467265.935
23.	671584.080	467266.882
24.	671583.946	467268.049
25.	671583.523	467269.499
26.	671576.433	467293.325
27.	671612.807	467340.033
28.	671626.083	467357.080

S.teren = 19.550,00 mp



Nota - Subzona circuitati:

Subzona este destinata circulatiei rutiere si pietonale, asigurand accesul la parcelele aferente functiunilor adiacente si integritatea acestora in trama stradala existenta.

Profilul transversal propus prevede o parte carosabila cu latimea de 7,00 m, organizata in doua benzi de circulatie pentru trafic auto bidirectional. In imprejurarea zonei pietonale, profilul stradal alina o latime totala de 9,00 m. Configurarea sectiunii transversale este adaptata caracterului functional al fronturilor construite, dupa cum urmeaza:

In vecinatatea subzonei de locuinte individuale (profil 1-1), profilul stradal capata un caracter preponderent rezidential, fiind prevazute trotuare pietonale cu latimea de 1,00 m pe ambele parti ale carosabilului, asigurand accesul direct la proprietati si un cadru urban adecvat circulatiei pietonale de proximitate. In vecinatatea subzonei servicii (profil 2-2), profilul stradal va include: - trotuar pietonal cu latimea de 1,50 m, destinat fluxurilor pietonale specifice zonei cu functiuni comerciale - pe partea opusa, o faja tehnica cu latimea de 0,50 m, amplasata la limita de proprietate si destinata pozitionarii elementelor de infrastructura urbana (stalpi de iluminat public, indicatoare rutiere, retele editare si alte echipamente tehnico-edilitare), realizata la aceeași cota cu partea carosabilă.

La capatul subzonei de circuitati este prevazuta o zona de intoarcere, dimensionata corespunzator, care permite manevrarea si schimbarea directiei de deplasare a autovehiculelor in conditii de siguranta.

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristi Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI Marta Carmen Ghiuta

BILANT TERITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	19.550,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	4.200,0	21,48 %
Subz. locuinte indiv.	0,00	0,00	10.745,0	54,96 %
Circuitatii carosabile si pietonale	0,00	0,00	3.575,0	18,29 %
Spatii verzi-publice	0,00	0,00	1.030,0	5,27 %
TOTAL	19.550,00	100,00%	19.550,00	100,00 %

BILANT TERITORIAL - SUBZONA SERVICII

SUBZONA FUNCTIONALA SERVICII	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	2.100,00	50,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	1.680,00	40,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	420,00	10,00 %
Arabil/curti constructii	4.200,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	4.200,00	100,00%	4.200,00	100,00%
Spatii verzi amenajate 2-5%, conf. HG 525/1998	necesar 210,00 m ²		propus 420,00 m ²	
Parcari conform HCL nr. 345/2019			50 mp/1 loc parcare 2 angajati/1 loc parcare	

BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Constructii	0,00	0,00	3.760,00	35,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	2.150,00	20,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	4.835,00	45,00 %
Arabil/curti constructii	10.745,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	10.745,00	100,00%	10.745,00	100,00%
Numar loturi realizate			23 loturi	
Numar locuitori 3-4fam			69-92 locuitori	
Spatii verzi amenajate 20 mp / locuitor	necesar 1.840,00 m ²		propus 4.835,00 m ²	
Parcari in interiorul lotului-1,5 / locuinta			confirm HCL nr. 345/2019	

		Beneficiar:	
ELABORATORI	NUME SI PRENUMARE	Scara:	
PROIECTAT	ARH. FLORIN MANDRU	Data:	
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI	Titlu planșă:	
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU str. MARE A UNUI nr. 28, FOCSANI TEL. 0746903357		Titlu proiect:	P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 15543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
		Adresa:	Extravilanul si intravilanul mun.Focsani T79, P416, jud.Vrancea
		Proiect nr.:	10/2022
		Faza:	P.U.Z.
		Planșă nr.:	U6

PUZ PLAN URBANISTIC DE ZONA

P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 19543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Intra-extravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.VN

U7 ETAPIZARE INVESTITIE

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F.
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE PLATFORMA METEOROLOGICA
- LIMITA EDIFICABILA
- LIMITA NONEDIFICABILA
- L.I. - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUSA
- I.S. - SUBZONA SERVICII - PROPUSA
- ALEI PIETONALE SI CAROSABILE
- S.V. - SPATII VERZI AMENAJATE - SEMI-PUBLICHE
- SPATII VERZI INCINTA
- TEREN ARABIL - INVECINATE
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENTA
- SUBZONA SERVICII EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CU REGIM DE RESTRICTIE AVOID - APE PLUVIALE DN 2000
- ACCES DN 23
- ACESE
- ETAPA I - REALIZAREA BRANSAMENTELOR SI RACORDULOR LA UTILITATI - DEZMEMBRAREA TERENULUI CU DESTINATIA DRUM SI SPATIU VERDE - CEDAREA TERENULUI CATRE DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI FOCSANI
- ETAPA II - DEZMEMBRARE LOTURI SUBZONA LOCUINTA SI SUBZONA SERVICII

BILANT SUPRAFETE

Suprafata totala teren arabil intravilan = 19.550,00 m²

ZONIFICARE SUPRAFETE

Suprafata subzona servicii = 4.200,00 m²
Suprafata subzona locuinte individuale = 10.745,00 m²
Suprafata subzona alei pietonale si carosabile = 3.575,00 m²
Suprafata subzona spatii verzi - publice = 1.030,00 m²

REGLEMENTARI

Subzona locuinte individuale - L.I.
- loturi pana la 500 mp - POT maxim 40 % ;
- loturi mai mari de 500 mp POT maxim 35 % ;

- loturi pana la 500 mp - CUT maxim 1,05 ;
- loturi mai mari de 500 mp CUT maxim 0,95;

Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M
H min cornisa/fatic - 3,00 m
H max cornisa/fatic - 8,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 4,00 m - fata de profilul stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

Subzona servicii - I.S.
POT propus - 50%
CUT propus - 1.5

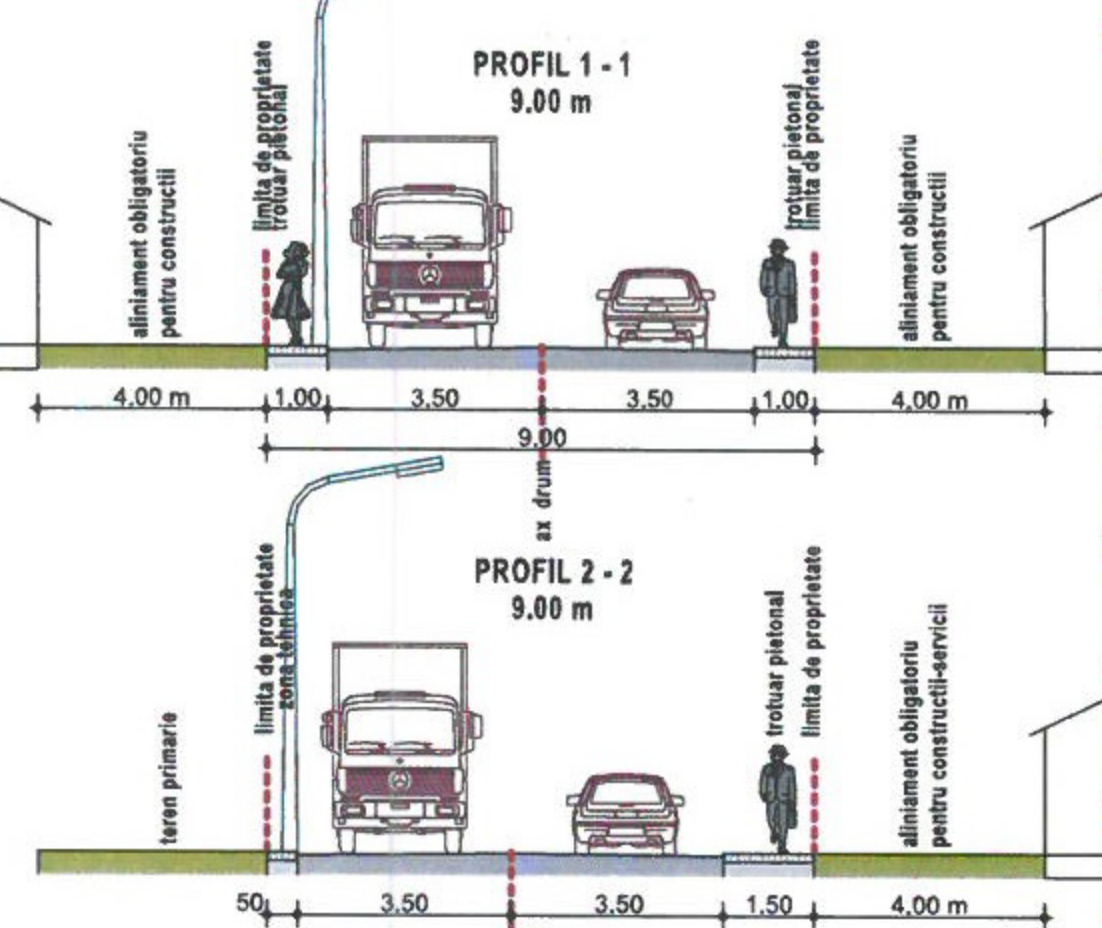
Regim de inaltime : P,P+M,P+1E,P+1E+M,P+2E
H min cornisa/fatic - 3,00 m
H max cornisa/fatic - 10,00 m

Regim de aliniere si retrageri :
- 13,00 m - fata de axul drumului national DN23
- 4,00 m - fata de profilul stradal propus
- retrageri laterale conform Codului Civil
- retrageri posterioare 1,00 m

ETAPIZAREA LUCRARILOR :

E1-ETAPA I
- In etapa I se vor realiza racordul la utilitati pe noul drum de acces si sistematizarea pe verticala preliminară (platforme , alei carosabile , parcuri si spatii verzi)
E2-ETAPA II
- In etape II de dezvoltare se vor construi corpurile de cladire, imprejmuire si amenajarea accesului la bu-dul Brailei

Nota :
Planul urbanistic zonal nu prevede costuri care vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale.

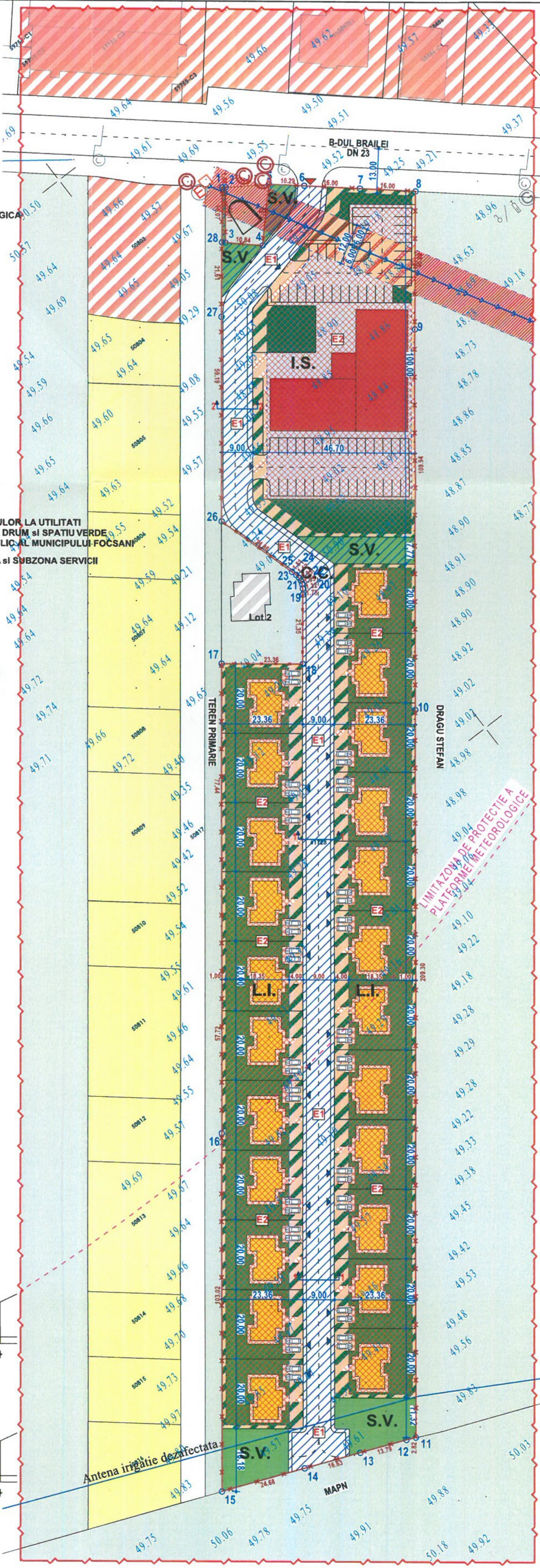


Nota - Subzona circulatii :

Subzona este destinata circulatiei rutiere si pietonale, asigurand accesul direct la proprietati si un cadru urban adecvat circulatiei pietonale de proximitate si integrarea acestora in trama stradală existentă.

Profilul transversal propus prevede o parte carosabilă cu lăţimea de 7,00 m, organizată în două benzi de circulaţie pentru trafic auto bidirecţional, împreună cu zonele pietonale, profilul stradal atinge o lăţime totală de 9,00 m. Configuraţia secţiunii transversale este adaptată caracterului funcţional al fronturilor construite, după cum urmează:
In vecinătatea subzonei de locuinţe individuale (profil 1-1), profilul stradal capătă un caracter preponderent rezidenţial, fiind prevăzute trotuare pietonale cu lăţimea de 1,00 m pe ambele părţi ale carosabilului, asigurând accesul direct la proprietăţi şi un cadru urban adecvat circulaţiei pietonale de proximitate.
In vecinătatea subzonei servicii (profil 2-2), profilul stradal va include:
- trotuar pietonal cu lăţimea de 1,50 m, destinat fluxurilor pietonale specifice zonei cu funcţiuni comerciale;
- pe partea opusă, o fâşie tehnică cu lăţimea de 0,50 m, amplasată la limita de proprietate şi destinată poziţionării elementelor de infrastructură urbană (stâlpi de iluminat public, indicatoare rutiere, reţele edilitare şi alte echipamente tehnico-edilitare), realizată la aceeaşi cotă cu partea carosabilă.

La capătul subzonei de circulaţie este prevăzută o zonă de întoarcere, dimensionată corespunzător, care permite manevrarea şi schimbarea direcţiei de deplasare a autovehiculelor în condiţii de siguranţă.



STEREOTIP TEREN

Nr. crt.	Y	X
1.	671635.954	467369.756
2.	671636.723	467369.117
3.	671626.823	467356.406
4.	671634.838	467349.115
5.	671647.140	467362.223
6.	671654.962	467355.540
7.	671667.127	467345.144
8.	671679.291	467334.751
9.	671654.714	467303.191
10.	671587.173	467216.445
11.	671458.582	467051.307
12.	671456.021	467052.480
13.	671443.229	467057.635
14.	671427.808	467063.850
15.	671404.915	467073.077
16.	671468.213	467154.358
17.	671551.255	467260.993
18.	671569.685	467246.641
19.	671581.971	467262.418
20.	671583.037	467263.786
21.	671583.692	467264.927
22.	671583.992	467265.935
23.	671584.080	467266.882
24.	671583.946	467268.049
25.	671583.523	467269.499
26.	671576.433	467293.325
27.	671612.807	467340.033
28.	671626.083	467357.080

S.teren = 19.550,00 mp

BILANT TERITORIAL - ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol	19.550,00	100,00	0,00	0,00 %
Subz. servicii	0,00	0,00	4.200,00	21,48 %
Subz. locuinte indiv.	0,00	0,00	10.745,00	54,96 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00	3.575,00	18,29 %
Spatii verzi-publice	0,00	0,00	1.030,00	5,27 %
TOTAL	19.550,00	100,00%	19.550,00	100,00 %

BILANT TERITORIAL - SUBZONA SERVICII

SUBZONA FUNCTIONALA	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SERVICII				
Construcţii	0,00	0,00	2.100,00	50,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	1.680,00	40,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	420,00	10,00 %
Arabil/curti constructii	4.200,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	4.200,00	100,00%	4.200,00	100,00%
Spatii verzi amenajate 2-5% conf. HG 525/1999	necesar		propus	
	210,00 m ²		420,00 m ²	
Parcari conform HCL nr. 345/2019			50 mp/1 loc parca	
			2 angajati/1 loc parca	

BILANT TERITORIAL - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Construcţii	0,00	0,00	3.760,00	35,00 %
Platforme pietonale si carosabile	0,00	0,00	2.150,00	20,00 %
Spatii verzi	0,00	0,00	4.835,00	45,00 %
Arabil/curti constructii	10.745,00	100,00	0,00	0,00 %
TOTAL	10.745,00	100,00%	10.745,00	100,00%
Numar loturi realizate			23 loturi	
Numar locuitori 3-4/fam			69 locuitori	
Spatii verzi amenajate 20 mp / locuitor	necesar		propus	
	1.840,00 m ²		4.835,00 m ²	
Parcari in interiorul lotului-1,5 / locuinta			conform HCL nr. 345/2019	

INITIATOR PROIECT DE HOTARARE, PRIMAR, Cristii Valentin MISAILA

AVIZEAZA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI, Marta Carmen Ghiuta

Beneficiar: PUTARU PAUNA

ELABORATORI: ARH. FLORIN MANDRU, ARH. ADRIAN AGAFITEI

SEF PROIECT: ARH. FLORIN MANDRU

PROIECTAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI

DESENAT: ARH. ADRIAN AGAFITEI

Scara: 1:1000

Data: 08/2023

Titlu proiect: P.U.Z. - ATRAGERE IN INTRAVILAN TEREN IN SUPRAFATA DE 19543MP DIN SUPRAFATA TOTALA DETINUTA DE 19550MP, CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Extravilanul si intravilanul municipiului Focsani, T79, P416, jud.Vrancea

Titlu plansa: PLAN ETAPIZARE INVESTITIE

Proiect nr.: 10/2022

Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U7

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 37440/ 15.04.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

REFERAT DE NECESITATE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023 de către Primăria Municipiului Focșani, cu scopul: «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416, și ulterior obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin cererea doamnei Puțaru Păuna, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism de tip P.U.Z., înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 82898/10.09.2025 și adresele de completare nr. 120836/18.12.2025 și nr. 32346/30.03.2026 (ca urmare a condițiilor din ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism), se solicită emiterea avizului de PUZ pentru «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416.

Conform PUG/2020, terenul în suprafață de 19553 m², încadrat în UTR 9 (IS+LI)p9b (zona de protecție a platformei meteorologice), este situat în intravilanul municipiului Focșani, 4007 m²), în zonă mixtă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare și parțial în extravilanul municipiului Focșani (15543 m²), în zonă cu destinația pentru agricultură.

Conform PUG/2024, imobilul în discuție se află încadrat în zonă mixtă M1/L1 – zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante.

Atragerea terenului în intravilan nu mai face obiectul documentației de urbanism. Terenul a fost atras în intravilan conform Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, aprobat prin H.C.L. nr. 263/29 august 2024.

Planul Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416, a fost analizat și avizat favorabil în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din data de 20.01.2026, cu următoarele condiții:

- pe zona de locuințe individuale, calea de acces propusă trebuie să cuprindă și o zonă de întoarcere, în conformitate cu normativele în vigoare.

- pe zona de servicii, profilul stradal va cuprinde trotuar de minim 1.5 m, pentru a permite circulația pietonilor în condiții de siguranță.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023 emis de Primăria municipiului Focșani și avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 09.04.2026.

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se impune inițierea Proiectului de hotărâre privind «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416.

ARHITECT ȘEF,
George – Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
PRIMAR
Nr. 37455/15.04.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416.

Având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 37440/ 15.04.2026 și faptul că în ședința CTATU din 20.01.2026 documentația «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» a fost aprobată și a obținut avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 09.04.2026, se fac următoarele precizări:

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.01.2026 a fost analizată și avizată atât documentația P.U.Z., cât și Raportul informării și consultării publicului.

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

Documentația P.U.Z. este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023, emis de Primăria Municipiului Focșani, și avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 09.04.2026, condiționat de asigurarea unei zone de întoarcere, în conformitate cu normativele în vigoare, pentru zona de locuințe individuale, iar pentru zona de servicii, profilul stradal va cuprinde trotuar de minim 1.5 m, pentru a permite circulația pietonilor în condiții de siguranță.

În baza celor menționate mai sus, propun necesitatea inițierii, supunerii, dezbaterii și adoptării acestui Proiect de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Compartimentul PUG/PUZ/PUD
Nr. 37462/ 15.04.2026

SE APROBĂ,
PRIMAR,
CRISTI VALENTIN
MISĂILĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416

Având în vedere Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», și referatul de aprobare emis de Primarul municipiului Focșani, înregistrat la nr. 37455/15.04.2026, facem următoarele precizări:

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023, cu scopul: «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale».

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

După parcurgerea etapelor de informare conform legii, beneficiarul, doamna Puțaru Păună, 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 23.01.2026 documentația P.U.Z., a fost analizată și avizată, obținând avizul Arhitectului Șef nr.5 din 09.04.2026.

Conform PUG/2020, terenul în suprafață de 19553 m², încadrat în UTR 9 (IS+LI)p9b (zona de protecție a platformei meteorologice), este situat în intravilanul municipiului Focșani, 4007 m²), în zonă mixtă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare și parțial în extravilanul municipiului Focșani (15543 m²), în zonă cu destinația pentru agricultură.

Conform PUG/2024, imobilul în discuție se află încadrat în zonă mixtă M1/L1 – zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante, având funcțiunea dominantă locuirea individuală.

Atragerea terenului în intravilan nu mai face obiectul documentației de urbanism. Terenul a fost atras în intravilan conform Planului Urbanistic General al Municipiului Focșani, aprobat prin H.C.L. nr. 263/29 august 2024.

Terenul generator de P.U.Z. în suprafață totală de 19550 m² se află delimitat la nord de drumul național DN 23, la sud de teren ce aparține MapN, la est teren proprietate privată și la vest de teren proprietate privată și teren proprietate a Primăriei municipiului Focșani.

Pe terenul analizat, în suprafață 19550 m², se propune realizarea următoarelor subzone:

- Sobzonă servicii:
 - construcții: 2100 m²
 - platforme pietonale și carosabile: 1680 m²
 - spații verzi: 420 m²

- Sobzonă locuințe individuale:
 - construcții: 3760 m²
 - platforme pietonale și carosabile: 2150 m²
 - spații verzi: 4835 m²

Accesul se va realiza pe latura de nord, din DN 23, cu respectarea avizelor de specialitate.

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

Retragerea minimă față de aliniament va fi de: 1.22 m, față de limita de proprietate și 13 m din axul DN 23, 4 m spre drumul de acces nou creat; pentru subzona de locuințe individuale: 4, cu respectarea avizelor de specialitate. Pe laturile laterale, pentru subzona de servicii: minim 1 m, pentru subzona de locuințe individuale: 1 m. Retragerile minime față de limitele posterioare, față de lot MapN sunt variabile: 11.32 – 18.18 m.

Indicatorii urbanistici propuși:

- POT max = 50% (subzona servicii), pentru subzona de locuințe individuale: pentru loturile cu suprafață mai mare de 500 mp: P.O.T.: maxim = 35%; pentru loturile cu suprafață mai mică de 500 mp: P.O.T. maxim 40%.
- CUT max = 1.5 (subzonă servicii), pentru subzona de locuințe individuale: C.U.T.: 0.95 (pentru loturile cu suprafață mai mare de 500 mp), 1,05 (pentru loturile cu suprafață mai mică de 500 mp); Regim de înălțime: P+3E;
- H max = 10 m (subzonă servicii), 8 m (subzonă locuințe individuale).

Accesul pietonal și carosabil se face din bd-ul Brăilei - DN 23, prin crearea unui drum de incintă cu profil de 1 bandă de circulație auto pe sens și trotuare 1.5 m (pentru zona de servicii) și trotuare de 1 m pentru zona de locuințe individuale și zona de întoarcere la capăt. Fiecare lot are prevăzut acces auto propriu și pietonal din drumul nou creat. În incintă se prevăd alei carosabile, platformă betonată și parcaje dimensionate conform normelor prevăzute în H.C.L. nr. 345/29.07.2019.

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

Rețelele de apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie se vor realiza, prin grija beneficiarului terenului, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea avizelor de specialitate, conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.01.2026 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiții:

- pe zona de locuințe individuale, calea de acces propusă trebuie să cuprindă și o zonă de întoarcere, în conformitate cu normativele în vigoare.

- pe zona de servicii, profilul stradal va cuprinde trotuar de minim 1.5 m, pentru a permite circulația pietonilor în condiții de siguranță.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Ordinul nr. 233/2016 al M.D.R.A.P. privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, ale Planului Urbanistic General al municipiului Focșani și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și este însoțită de toate avizele legale solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 738 din 04.08.2023, emis de Primăria Municipiului Focșani.

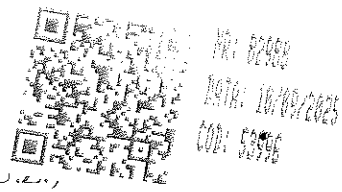
Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2). „c”, alin. (6) „c” (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Focșani administrează domeniul public și privat și avizează sau aprobă în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

Față de cele menționate mai sus susținem proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 18739/28.02.2025 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 m² din totalul suprafeței de 19550 m² pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale», municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, pe terenul identificat cu numărul cadastral 72058, T. 79, P.416.

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

Către PRIMARUL MUNICIPIULUI FOLTAI
[conducătorul autorității administrației publice emitente*]
Nr. din 20



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

*Subsemnatul*1) PUTARU PAUNA CNP= cu
domiciliul/seciul*2) în județul municipiul/orașul/comuna
șatul sectorul cod poștal
..... n, telefon/fax
e-mail

în calitate de/reprezentant al CUI,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de PUZ
pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru/Planului Urbanistic de Detaliu*3)

*Pe baza planului urbanistic zonal generat de imobilul*4)
Anexez la prezenta cerere
CUSTONA SERVICE SA SOSTANT LOCALITATE MAI VIKINGE*

- 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 conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
- (d) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații 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 funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(5) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere 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) Chitanța de plată a taxei de emisie a avizului de Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Prin prezenta **declar că am fost informat că datele cu caracter personal** sunt preluate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției. Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (U.E) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, de asemenea **îmi exprim consimțământul** pentru solicitarea copiilor de pe avize, extraselor sau alte documente care au fost emise de către alte instituții publice.

Timp completare cerere 3-5 min.

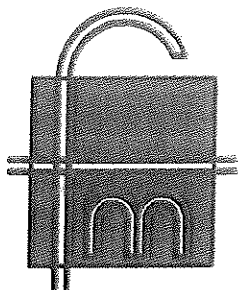
Semnătura)**)

.....

-
- *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 sediul 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 Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu.

- *) Se completează, după caz:
 - Președintele Consiliului Județean
 - Primarul municipiului București;
 - Primarul municipiului
 - Primarul orașului
 - Primarul comunei
- ***) Se va înscrie în clar numele solicitantului:
 - pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
 - pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

Cod F 261



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. Mare a Unirii, NR.26A, FOCSANI, VRANCEA, ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: arcoprolect@yahoo.com



Către

**Primaria Municipiului Focsani
Directia Arhitect Sef**

Referitor la adresa 5950/22.01.2026

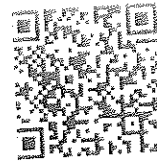
Prin prezenta va transmitem documentatia **PUZ – ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 15.543 MP DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE 19.550 MP PENTRU CREARE SUBZONĂ SERVICII ȘI SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**, amplasat la adresa: municipiul Focsani, B-dul Brailei, T-79, P-416, CF 72058, jud.Vrancea, beneficiar **PUȚARU PAUNA**, cu modificările și completările cerute .

Data:

Semnătura



CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU



NR: 120036
DATA: 18/12/2025
COD: 7090A

Catre ,

PRIMARIA MUNICIPIULUI FOCSANI

DIRECTIA ARHITECT SEF

Referitor adresa dvs nr.86232/18.09.2025, va transmitem documentatia completata conform solicitarii, pentru:

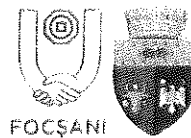
PUZ – „ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 15543 MP DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE 19550 MP PENTRU CREARE SUBZONA SERVICII SI SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE “ cu amplasament în intravilanul Municipiului Focsani, T 79, P 416, CF 72058, jud.Vrancea

Semnatura,



ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI

Bd. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis; Tel.0237 236 000, E-mail: primarie@focsani.info



Nr: 32346
An: 2026
Cod: F3FCE



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) PUȚARU PAUNA , cu domiciliul/sediul*2) în județul satul -, sectorul -, cod poștal -, nr. CF 72058 , bl. CF 72058 , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail arcoproiect@yahoo.com , înregistrată la nr. 32346 din 30.03.2026 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 5 din 09.04.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) "PUZ: atragere teren în intravilan cu suprafața de 15543 mp din totalul suprafeței de 19550 mp pentru creare subzonă servicii și subzonă locuințe individuale" generat de imobilul*4) terenul în suprafață de 19550 mp, amplasat în intravilanul municipiului Focsani, T. 79, P. 416, CF 72058, conform act notarial nr. 713 din 06.07.2023.

Inițiator: PUȚARU PĂUNA

Proiectant: Cabinet Individual de Arhitectura Florin Mândru
Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Florin Mândru

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: Terenul generator de PUZ, în suprafață totală de 19550 mp se află în prezent în intravilanul municipiului Focsani, inițial fiind amplasat parțial în intravilan/extravilan și este delimitat la nord de drumul național DN 23, sud de teren ce aparține MAPN, la est teren proprietate privată și la vest de teren proprietate privată și teren proprietate a Primăriei municipiului Focsani

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR conform PUG/2000 - UTR 9 (IS+LI)Pp9b (zona de protecție a platformei meteorologice) - conform C.U. nr. 738/04.08.2023, din care: terenul în suprafață de 4007 mp se află în zonă mixtă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare, iar terenul în suprafață de 15543 mp se află în zonă cu destinația agricolă, extravilan, fiind atras ulterior prin PUG Focsani, aprobat prin H.C.L. Focsani nr. 263/29.08.2024. În prezent se află încadrat în zonă mixtă M1/LI - zonă instituții și servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici poluante;

- regim de construire: extravilan, în subzonă cu destinația pentru agricultură, conform PUG/2000;

- funcțiuni predominante: T.A. - terenuri agricole din extravilan; IS+LI;

- H max = nereglementat pentru extravilan, conform PUG/2000;

- POT max = nereglementat pentru extravilan, conform PUG/2000;

- CUT max = nereglementat pentru extravilan, conform PUG/2000;

- retragerea minimă față de aliniament = nereglementat pentru extravilan, conform PUG/2000;

- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat pentru extravilan, conform PUG/2000;

- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat pentru extravilan

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR IS+LI;

- regim de construire: P+2E (maxim admisibil pentru subzona de servicii), P+1E+M (pentru subzona pentru locuințe individuale);

funcțională predominantă: instituții și servicii, locuințe individuale și funcțiuni complementare (spațiu verde și locuri de parcare).

H max = 10 m (subzonă servicii), 8 m (subzonă locuințe individuale);

POI max = 50% (subzona servicii), pentru subzona de locuințe individuale: - pentru loturile cu suprafață mai mare de 500 mp: P.O.T. maxim = 35%; pentru loturile cu suprafață mai mică de 500 mp: P.O.T. maxim 40%;

- CUT max = 1.5 (subzonă servicii), pentru subzona de locuințe individuale: C.U.T.: 0.95 (pentru loturile cu suprafață mai mare de 500 mp), 1,05 (pentru loturile cu suprafață mai mică de 500 mp);

- retragerea minimă față de aliniament = pentru subzona de servicii: 1.22 m față de limita de proprietate și 13 m din ax DN 23, 4 m spre drumul de acces nou creat; pentru subzona de locuințe individuale: 4 m

- retrageri minime față de limitele laterale = pentru subzona de servicii: minim 1 m, pentru subzona de locuințe individuale: 1 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retragere față de lot MAPN - variabil: 11.32 - 18.18 m;

- circulații și accese: Accesul pietonal și carosabil se face din bd-ul Brăilei - DN 23, prin crearea unui drum de incintă cu profil de 1 bandă de circulație auto pe sens și trotuare 1.5 m (pentru zona de servicii) și trotuare de 1 m pentru zona de locuințe individuale și zona de întoarcere la capăt. Fiecare lot are prevăzut acces auto propriu și pietonal din drumul nou creat. În incintă se prevăd alei carosabile, platformă betonată și parcaje dimensionate conform normelor prevăzute în H.C.L. nr. 345/29.07.2019.

- echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu apă, energie electrică se vor realiza prin brantament la rețeaua de apă a Municipiului Focșani. Telecomunicațiile și canalizarea - apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare a Municipiului Focșani. Alimentarea cu gaze naturale se vor realiza prin extinderi ale capacităților existente

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.01.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- pe zona de locuințe individuale, calea de acces propusă trebuie să cuprindă și o zonă de întoarcere, în conformitate cu normativele în vigoare;

- pe zona de servicii, profilul stradal va cuprinde trotuar de minim 1.5 m, pentru a permite circulația pietonilor în condiții de siguranță.

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. 738 din 04.08.2023, 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 sediul 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.



Nr: 71876
An: 2023
Cod: AA5DA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 738 din 04.08.2023

În scopul: PUZ: ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 15543MP DIN
TOTALUL SUPRAFEȚEI DE 19550MP PENTRU CREARE SUBZONĂ
SERVICII ȘI SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de PUȚARU PĂUNA cu domiciliul în județul _____ municipiul _____
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____
email _____, înregistrată la nr. 71876 din 14.07.2023,
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul VRANCEA, municipiul Focsani, strada EXTRAVILAN,
sau identificat prin
CF 72058 nr. topografic T. 79, P. 416, nr. cadastral 72058
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Focsani
nr. 36/30.03.2000 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat parțial în intravilanul municipiului Focsani, în suprafață de 19550mp, este proprietatea doamnei Puțaru Păuna, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 80826/04.08.2023. Imobilul nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. de cerere 80826/04.08.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categoria de folosință arabil (intravilan = 4007mp, extravilan = 15543mp).
Destinația stabilită: conform PUG/2000 - UTR 9, (IS+LI)p9b (zona de protecție a platformei meteorologice), terenul în suprafață de 4007mp se află în zona mixtă pentru instituții și servicii de interes public, locuințe individuale și funcțiuni complementare și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei B, iar terenul în suprafață de 15543mp, se află în zona cu destinația pentru agricultură și se supune reglementărilor fiscale corespunzătoare zonei extravilan.
Se va respecta "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din mun.Focsani" aprobat prin HCL nr.469/28.11.2018 și HCL nr. 345/29.07.2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focsani.
Propunere: PUZ: ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 15543MP DIN TOTALUL SUPRAFEȚEI DE 19550MP PENTRU CREARE SUBZONĂ SERVICII ȘI SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Lucrările solicitate de "PUZ: ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 15543MP DIN TOTALUL SUPRAFEȚEI DE 19550MP PENTRU CREARE SUBZONĂ SERVICII ȘI SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE" se vor putea realiza după modificarea destinației funcționale a zonei printr-un plan urbanistic zonal pentru stabilirea zonelor funcționale, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenurilor specific fiecărei funcțiuni propuse, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor în vederea asigurării acceselor la drum public. La elaborarea PUZ-ului se vor respecta condițiile impuse prin avizul de oportunitate și avizele solicitate prin prezentul certificat de urbanism. Propunerile de reglementări se vor corela cu PUZ-urile aprobate din zonă și cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239/2011, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani. Parcelarea (lotizarea) va respecta condițiile impuse în HGR 525/1996, republicată, art.30. PUZ-ul se va întocmi conform " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ"- indicativ GM- 010-2000 și cu respectarea condițiilor din Anexa 4 - HGR 525/1996, republicată - privind Accese carosabile, Anexa 5-HGR 525/1996- "Parcaje" - cu referire în zona de dotări și Anexa 6 - HGR 525/1996 - "Spații verzi și plantate", corelate cu legislația specifică în vigoare; - Extinderea intravilanului localităților, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform art.10 alin. (3) din Legea 24/2007, republicată - P.O.T. max , C.U.T. max conform H.G. 525/1996; - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine conform Codului civil și H.G. 525/1996; - Echiparea tehnico-edilitară va respecta regulile stabilite conform H.G. 525/1996 - Secțiunea 3, rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, pe cheltuiala proprie, în conformitate cu avizele de specialitate. Pentru punerea în aplicare a PUZ-ului aprobat în Consiliul Local, inițiatorii PUZ-ului vor efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale și de Carte Funciară a drumurilor și acceselor conform PUZ aprobat. După constituirea legată și înscrierea în evidențele cadastrale administrarea drumurilor de utilitate privată precum și întreaga infrastructura aferentă se face de către deținătorii acestora în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată. Reglementările propuse se vor corela cu cele ale PUZ-urilor aprobate alături și cu prevederile documentației PUG în curs de aprobare. Accesul la drum public se va realiza prin grija beneficiarului, iar la autorizarea executării construcției se va face dovada accesului la drum public, direct sau prin servitute, conform art. 25 din Hotărârea nr. 525/1996.

La calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT se va ține cont de următoarele: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții, conform Anexa 2 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

PUZ: ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 15543MP DIN TOTALUL SUPRAFEȚEI DE 19550MP PENTRU CREARE SUBZONĂ SERVICII ȘI SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/definiție și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de definiție - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FOCSANI STR. DINICU GOLESCU NR. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizând opțiunile publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situație în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la înregistrarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situație în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și 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 și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă canalizare gaze naturale

telefonizare alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

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

Aviz oportunitate CTATU;

OCPI Vn - recepție PUZ; ANIF; OSPA; SGA; MADR - DAJ;

Poliția Municipiului Focșani - Serviciul circulație ; SRI; MAPN; MAI; CONPET; Ministerul Culturii;

C.T.A.T.U. de pe lângă Consiliul Județean pentru P.U.Z.;

C.T.A.T.U. mun. Focșani - Aviz final; HCL;

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

Solicitare de postare pe site și dovada afisare PANOU 1 și 2. Aviz oportunitate CTATU; Studiu geotehnic; Documentația de urbanism PUZ în format digital și analogic 3 ex. complete (RLU, planșe reglementări urbanistice, reglementări rețele, circulația juridică a terenurilor, propunere de dezmembrare în parcele realizată de specialist atestat, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, coroborată cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul); Dovada R.U.R.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția 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 Mișailă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George - Daniel Păduraru -
Coban

L.S.

ȘEF SERVICIU,
Andreea Cherciu

ÎNTOCMIT,
Ioana Hagiu

Achitat taxa de 202 lei, conform ~~Chitanței~~ nr. 49997 (105) din 14.07.2023

Achitat taxa de urgență de lei, conform Chitanței nr. din .

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

în conformitate cu prevederile Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin prevederile Legii nr. 107/2015.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. 738 din 04.08.2023
de la data de 04.08.2023 până la data de 04.08.2026

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

PRIMAR
CRISTIAN VALENTIN FLOREȘTEA

SECRETAR GENERAL,
MARIA CARMEN BĂLĂUȚĂ

ARHITECT-ȘEF,
GEORGE DANIEL PĂDURARU-COBI

ȘEF SERVICIU,

ÎNTOCMIT,
IOANA HĂGIU

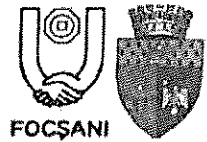
Data prelungirii valabilității 10.07.2025

Achitat taxa de 61 lei, conform chitanței nr. 015849 din 02.07.2025.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



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



Nr: 101599
An: 2023
Cod: 1408EA

Aprobat,
Primar,
Cristi Valentin Misăilă

Ca urmare a cererii adresate de*1) PUȚARU PAUNA , cu domiciliul(sediul*2) în județul
municipiu satul -, sectorul -, cod poștal -,
sc. -, et. -, ap. 5 telefon/fax 0762474173, e-mail -, înregistrată la nr. 101599
din 11.10.2023 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 10 din 09.11.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru*3) PUZ - Atragere teren în intravilan cu
suprafață de 15543 mp din totalul suprafeței de 19550 mp pentru creare subzonă servicii și
subzonă locuințe individuale
generat de imobilul*4) municipiul Focsani, extravilanul și intravilanul municipiului Focsani,
B-dul Brailei, T. 79, P.416, pe terenul identificat cu numărul cadastral: 72058, în suprafață
de 19550 mp,

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 DN 23, la sud de teren ce
aparține MAPN, la est de teren proprietate privată, la vest de
teren proprietate privată și teren proprietate a Primăriei municipiului Focsani

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
subzonă servicii și subzonă locuințe individuale, circulații carosabile și pietonale, spații
verzi și locuri de parcare. Se vor crea servituți de recere atât în favoarea zonei destinate
locuințelor individuale cât și pentru lotul identificat cu numărul cadastral 72057

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

zona popusă pentru servicii: POT maxim propus: 50%, CUT maxim propus: 1,5, regim
înălțime propus: P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, H. minim cornișă: 3 m, H. maxim cornișă:
10 m; retragere față de axul drumului național DN23: 13 m; 4 m față de noul drum creat,
conform planșei de reglementări

subzonă propusă pentru locuințe individuale:

- pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp: POT maxim propus: 35%, CUT maxim propus: 0,95;
- pentru loturile cu suprafața mai mică de 500 mp: POT maxim propus: 40%, CUT maxim propus: 1,05;
- regim de înălțime: P, P+M, P+1E, P+1E+M;

- H. minim cornișă: 3 m, H. maxim cornișă: 8 m, retragerea față de calea de acces nou creată: 4 m, conform planșei de reglementări;

În interiorul terenurilor rezultate, retragerile vor respecta condițiile impuse prin Codul Civil, H.G. 525 și OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Propunerea de parcelare se va realiza cu respectarea H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform condițiilor impuse în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din 03.11.2023, accesul principal se va realiza din bd-ul Brailei - DN 23, pe latura de est a terenului propus spre reglementare, cu respectarea O.G 43/1997. Calea de acces nou creată, ce va deservi cele două funcțiuni: cea de servicii și cea de locuire, va avea o lățime de 9 m (carosabil 7 m - 3,5 m banda de circulație și trotuar pietonal pe ambele laturi). De asemenea, tot în baza discuțiilor din cadrul comisiei, pe latura de sud este necesar realizarea unei retrageri pentru a asigura o cale de acces deja reglementată în această zonă

5. Capacitățile de transport admise

Conform normelor specifice în vigoare, conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare.

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

Se respectă acordurile/avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 738/04.08.2023, 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 și 2, conform anexei 1 și 2 din HCL nr. 239/30.08.2011, amplasate în loc 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. 738 din 04.08.2023, emis de Primăria municipiului Focșani .

Achitat taxa de 53 lei, conform Chitanței nr.59853 din 28.09.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.11.2023.

Arhitect sef,
George - Danieș Păduraru - Coban

G.-D.P.-C./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 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.....;